# MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
# ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415

62302168

**Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, Telefon: 267 902 111**


Sp. značka: OV/21/007260/TK
Čj.: MCP11/21/029131/OV/TK
Vyřizuje: Ing. Tomáš Kratina
Tel: +420 267 902 505
e-mail: kratinat@praha11.cz

Praha, 27.09.2021

## ROZHODNUTÍ

### ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

**Výroková část:**

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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, 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 08.02.2021 pod č. j. MCP11/21/007260 podala a dne 31.03.2021 pod č. j. MCP11/21/017427 doplnila společnost

**BRG Eta s.r.o., IČO 03978800, U Nemocnice 430, Kolín III, 280 02 Kolín 2,**

**kterou zastupuje**

**VPÚ DECO PRAHA a.s., IČO 60193280, Podbabská 1014/20, 160 00 Praha 6-Bubeneč**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

**I.** **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

**r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y**

nazvané:

**"Bytový dům Benkova"**
**Praha, Chodov**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 171/4 (ostatní plocha), parc. č. 174 (zahrada), parc. č. 176 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Chodov.

**<u>Druh a účel umisťované stavby:</u>**

trvalé stavby:

- Bytový dům o 4 nadzemních a 2 podzemních podlažích, s cca 37 bytovými jednotkami včetně 41 krytých parkovacích míst.
- Oplocení výšky 1,8 m a celkové délky 150 m, tvořené ocelovými sloupky s panely ze svařovaných sítí a betonovými sloupky se svislou kovovou pásovinou
- Opěrné zdi (5x).
- Přístřešek pro odpadní kontejnery výšky 2,1 m.

- Vodovodní přípojky (2x) DN 80, délky 16 a 18 m.
- Splaškové kanalizační přípojky (4x) DN 200, délky 12 m.
- Dešťová kanalizační přípojka s venkovními domovními rozvody DN 200, délky 202 m včetně retenční nádrže.
- Horkovodní přípojka DN 32 (2x včetně zpátečky), délky 6 m.
- Energetické přípojky (2x) délky 55 m.
- Zpevněné plochy komunikace pro pěší.

**Umístění stavby na pozemku:**

Bytový dům

- Stavba bytového domu bude umístěna na pozemcích parc. č. 174 a 176, k. ú. Chodov.
- Pata vstupního schodiště u jižní části sekce „A“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 2,2 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov.
- Západní fasáda sekce „A“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 3,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov.
- Pata vstupního schodiště u východní části sekce „A“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 2 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov.
- Východní fasáda sekce „A“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 4,9 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov.
- Západní fasáda sekce „B“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 3,1 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov.
- Východní fasáda sekce „B“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 7,4 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov.
- Severní fasáda sekce „B“ umisťované stavby bytového domu (vjezd do 1. PP), na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 9,3 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.
- Severní fasáda vjezdu do 1. PP sekce „B“ umisťované stavby bytového domu, na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, bude vzdálena min. 3,6 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.

Oplocení

- Stavba oplocení výšky 1,8 m a délky 104 m, tvořené ocelovými sloupky a panely ze svařovaných sítí, bude umístěna podél celé západní hranice pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, a dále podél celé západní a severní hranice pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov.
- Stavba oplocení výšky 1,8 m a délky 46 m, tvořené betonovými sloupky a svislou kovovou pásovinou, bude umístěna na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, podél jeho jižní hranice, ve vzdálenosti 0,6 - 2,1 m od hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov, a podél jeho jihovýchodní hranice, až k opěrné stěně, situované u schodiště před vstupem do umisťované stavby bytového domu (sekce „A“). Další část oplocení bude umístěna v severovýchodním rohu pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, podél vjezdu do 1. PP umisťované stavby bytového domu.

Opěrné zdi

- Opěrná zeď OP1, výšky 1,9 m nad terénem a délky 2,9 m, bude umístěna na východní části pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, min. 2 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 8,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov, kde bude vymezovat schodiště do sekce „A “ umisťované stavby bytového domu.

- Opěrná zeď OP2, výšky 1,9 m nad terénem a délky 3,2 m, bude umístěna na východní části pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, min. 2,05 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 5,6 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov, kde bude vymezovat schodiště do sekce „A " umisťované stavby bytového domu.
- Opěrná zeď OP3, výšky 0,3 až 2,1 m nad terénem a délky 6,5 m, bude umístěna na jihovýchodní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, min. 5,45 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, a bude vymezovat schodiště pro přístup na střešní terasu nad podzemní garáží v proluce mezi sekcemi „A" a „B" umisťované stavby bytového domu.
- Opěrná zeď OP4, výšky 0,2 až 0,6 m nad terénem a délky 13,5 m, bude umístěna na východní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, min. 4,9 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 33,3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov, kde bude vymezovat rampu do sekce „B " umisťované stavby bytového domu.
- Opěrná zeď OP5, výšky 0,3 až 0,6 m nad terénem a délky 8,6 m, bude umístěna na východní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, min. 7,4 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 36,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov, kde bude vymezovat rampu do sekce „B " umisťované stavby bytového domu.

Přístřešek pro odpadní kontejnery

- Přístřešek bude umístěn na jihovýchodní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, min. 4,25 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 14,7 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.

Vodovodní přípojky

- Trasa vodovodní přípojky délky 16 m začíná na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „A" umisťované stavby bytového domu, cca 19,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov a cca 5,1 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 16 m východním směrem na pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající vodovodní řad, cca 9,1 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
- Trasa vodovodní přípojky délky 18 m začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B" umisťované stavby bytového domu, cca 18,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov a cca 7,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 18 m východním směrem na pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající vodovodní řad, cca 8,8 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov.

Splaškové kanalizační přípojky

- Trasa splaškové kanalizační přípojky délky 12 m začíná na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „A" umisťované stavby bytového domu, cca 11,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov a cca 5,0 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 12 m východním směrem na pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající kanalizační stoku, cca 6 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
- Trasa splaškové kanalizační přípojky délky 12 m začíná na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „A" umisťované stavby bytového domu, cca 23,3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov a cca 5,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 12 m východním směrem na pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající kanalizační stoku, cca 5,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
- Trasa splaškové kanalizační přípojky délky 12 m začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B" umisťované stavby bytového domu, cca 28,1 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov a cca 7,3 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 12 m východním směrem na pozemek

parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající kanalizační stoku, cca 2,9 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.

- Trasa splaškové kanalizační přípojky délky 12 m začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B“ umisťované stavby bytového domu, cca 15,6 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov a cca 7,9 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 12 m východním směrem na pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající kanalizační stoku, cca 2,9 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.

Dešťová kanalizační přípojka včetně venkovních domovních rozvodů a retenční nádrže

- Trasa dešťové kanalizační přípojky začíná u revizní šachty na severovýchodní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, cca 7,8 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 4,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 8 m východním směrem, na pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, kde se napojuje na stávající dešťovou kanalizaci, cca 0,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
- Retenční nádrž s částečným zasakováním a s řízeným, regulovaným odtokem, bude umístěna na severní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, cca 5,5 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov a cca 6,2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov.
- Trasa venkovního domovního rozvodu dešťové kanalizace začíná u jihozápadní paty sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 3,5 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 3,3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov. Odtud trasa vede cca 1,3 západním směrem se zaústěním do revizní šachty, umístěné na jihozápadní části pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, cca 1,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 2,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov. Dále trasa pokračuje cca 71,3 m severním směrem na pozemek parc. č. 174, k. ú. Chodov, do revizní šachty umístěné cca 0,4 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 5,5 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Na této části trasy se na rozvod z východní strany připojuje 7 dalších venkovních domovních rozvodů:
  1) Rozvod o délce cca 1,6 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u západní fasády sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 3,8 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 1 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,6 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 2,2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 0,9 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
  2) Rozvod o délce cca 2,3 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u severozápadní paty sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 4,5 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 4,6 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,3 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 2,2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 4,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
  3) Rozvod o délce cca 2,3 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, v proluce mezi sekcemi „A“ a „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 4,5 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 12,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,3 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 2,2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 12,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
  4) Rozvod o délce cca 2,3 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u jihozápadní paty sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 4,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 21 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,3 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 20,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
  5) Rozvod o délce cca 1,5 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u západní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 3,1 m od západní hranice s pozemkem

parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 25,4 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,5 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 1,6 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 25,4 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.

6) Rozvod o délce cca 1,5 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u západní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 3,2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 21,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,5 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 1,7 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 21,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.
7) Rozvod o délce cca 1,9 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u západní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 3,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 12,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,9 m západním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 1,4 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 12,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.

Za revizní šachtou trasa pokračuje cca 4,8 m východním směrem k napojení na retenční nádrž, cca 6,3 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 5,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Na této části trasy se na rozvod z jižní strany připojuje venkovní domovní rozvod, jehož trasa začíná u severozápadní paty sekce „B“ umisťované stavby bytového domu, cca 4,5 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 10,1 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 1,3 m severním směrem se zaústěním do nádrže na dešťovou vodu, která bude umístěna cca 2,9 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 6,5 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Z nádrže trasa rozvodu pokračuje cca 0,6 m severním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 4,4 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov a cca 5,9 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.

- Trasa dalšího venkovního domovního rozvodu dešťové kanalizace začíná u jihovýchodní paty sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 5 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 4 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov. Odtud trasa vede cca 1,4 východním směrem se zaústěním do revizní šachty, umístěné na jihovýchodní části pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, cca 2,4 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 177, k. ú. Chodov. Dále trasa pokračuje cca 70 m severním směrem na pozemek parc. č. 174, k. ú. Chodov, do revizní šachty umístěné cca 6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 67,5 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Na této části trasy se na rozvod ze západní strany připojuje 9 dalších venkovních domovních rozvodů:

  1) Rozvod o délce cca 1,9 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 5 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 10 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,9 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 3,1 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 9,8 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov.
  2) Rozvod o délce cca 2 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 5,1 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 6,4 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 3,1 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 6,3 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov.
  3) Rozvod o délce cca 2,3 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 2,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,3 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 3,7 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 2,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.

4) Rozvod o délce cca 2,8 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u severovýchodní paty sekce „A“, umisťované stavby bytového domu, cca 6,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 6 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,6 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 3,8 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 6,3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
5) Rozvod o délce cca 2,4 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u jihovýchodní paty sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 7,5 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 22,3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,5 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 2,1 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 22,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
6) Rozvod o délce cca 2,8 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u jihovýchodní paty sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 7,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 22,3 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,5 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 4,8 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 22,5 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
7) Rozvod o délce cca 1,8 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 7,4 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 32,6 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,8 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 5,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 32,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.
8) Rozvod o délce cca 1,7 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 7,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 20,9 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 1,7 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 5,9 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 20,9 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.
9) Rozvod o délce cca 2,1 m, jehož trasa začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 8,6 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 11,3 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Trasa vede cca 2,1 m východním směrem k napojení na umisťovaný rozvod, cca 6,5 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 11,3 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.

Za revizní šachtou trasa pokračuje cca 10,8 m západním směrem k další revizní šachtě, umístěné cca 10,8 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3169/5, k. ú. Chodov, a cca 7,4 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Do této revizní šachty je z jižní strany rovněž zaústěn venkovní domovní rozvod délky cca 1 m, jehož trasa začíná u severní fasády sekce „B“, umisťované stavby bytového domu, cca 11,5 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3169/5, k. ú. Chodov, a cca 9,7 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. Trasa pokračuje severním směrem až do revizní šachty. Z revizní šachty je vyveden venkovní domovní rozvod délky cca 0,2 m, jehož trasa vede severním směrem s napojením na umisťovanou retenční nádrž, cca 11,5 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 3169/5, k. ú. Chodov, a cca 7,1 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov.

<u>Horkovodní přípojka</u>

- Trasa horkovodní přípojky začíná na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, u východní fasády sekce „B“ umisťované stavby bytového domu, cca 13,6 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov a cca 8,2 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov. Odtud trasa pokračuje cca 4,4 m východním směrem, kde se napojuje na stávající horkovodní rozvod, cca 3,5 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, a cca 13,4 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 172/10, k. ú. Chodov. V průběhu stavebních prací, bude stávající horkovodní rozvod chráněn přemostěním betonovými panely.

Energetická přípojka (připojení smyčkou - součást distribuční soustavy)

- Ze stávající distribuční sítě el. energie bude vyvedena smyčka, jejíž trasa začíná na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, cca 1m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, a cca 9,5 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 174, k. ú. Chodov. Trasa pokračuje cca 4,8 m západním směrem do nové rozpínací skříně, umístěné u vstupu do sekce „A“ umisťované stavby bytového domu. Z rozpínací skříně je smyčkou vyveden kabel do nové přípojkové skříně, umístěné u vstupu do sekce „B“ umisťované stavby bytového domu. Trasa smyčky je dlouhá cca 55 m (v jednom směru), a začíná u východní fasády sekce „A“ umisťované stavby bytového domu, odkud vede cca 4,5 m východním směrem, následně cca 45 m severním směrem (pod chodníkem ul. Benkova) a poté cca 5,5 m západním směrem, kde končí u východní fasády sekce „B“ umisťované stavby bytového domu.

Zpevněné plochy komunikace pro pěší

- Na jižní části pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov, bude vybudována zpevněná plocha (živičný povrch) o výměře 42,5 $m^2$, kterou se rozšíří stávající chodník v ul. Ledvinova, umístěný na severní části sousedního pozemku parc. č. 177, k. ú. Chodov.
- Zpevněné plochy komunikace pro pěší z betonové zámkové dlažby na jižní a jihovýchodní části pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, o výměře 95,0 $m^2$.
- Zpevněná plocha komunikace pro pěší a příjezdové komunikace pro vozidla z asfaltobetonu na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, o výměře 31,5 $m^2$ včetně varovných a signálních pásů pro nevidomé o výměře 15,0 $m^2$.
- U jižní fasády sekce „A“ umisťované stavby bytového domu bude situováno čtyřstupňové, jednoramenné schodiště, zajišťující neveřejný přístup do budovy.

**Určení prostorového řešení stavby:**

- Stavba bytového domu je tvořena dvěma obdobnými oddělenými hmotami (sekce „A“ a „B“) na společné podnoži, zapuštěné na jižní straně pod terén a na severní straně, kvůli klesajícímu terénu, s vystupujícím 1. PP. Půdorysný tvar stavby bytového domu je jednoduchý obdélný, s delší a mírně prohnutou východní a západní fasádou. Kratší jižní a severní fasády jsou členěny symetricky podle svislé osy.
- Sekce „A“ a „B“ má 4 nadzemní podlaží z toho 4. podlaží je ustupující. Půdorysné rozměry sekcí v 1. - 3. NP jsou 19,1 x 25,85 m. Půdorysné rozměry sekcí ve 4. NP jsou 15,3 x 22,59 m. Proluka mezi sekcemi je široká 16,7 m.
- Sekce „A“ a „B“ má maximální výšku atiky výstupu na střechu 14,9 m od úrovně podlahy v 1. NP budovy (± 0,000 = 296,4 m n.m. BpV) a výšku atiky 4. NP 12,65 m od úrovně podlahy v 1. NP budovy, tj. max. 311,3 m.n.m. Bpv. Zastřešení obou sekcí provedeno plochou střechou s atikami.

- Přístřešek na odpadové kontejnery má půdorysné rozměry 5,35 x 1,63 m a výšku 2,1 m a je uzavřený trojdílnou posuvnou mříží. Konstrukce je tvořena z tenkostěnných profilů, výplně rámů z ocelové pásoviny 10 x 50 mm, střešní krytina je tvořena poplastovaným plechem na vodovzdorné překližce.

- Bude provedeno nové napojení na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace (dešťová + splašková), síť el. energie a horkovod.
- Vodovodní přípojky: podzemní vedení, DN 80.
- Splaškové kanalizační přípojky: podzemní vedení, kamenina DN 200, sklon min 20 ‰.
- Dešťová kanalizační přípojka: podzemní vedení, kamenina/plast DN 200, sklon min 20 ‰.
- Retenční vsakovací nádrž: objem 26 $m^3$, rozměry 12 x 1,2 x 1,83 m.
- Horkovodní přípojka: podzemní vedení, ocel 2x DN 32
- Energetické přípojky: podzemní vedení, AYKY a AYKY-OT 3x 185+95 $mm^2$, min. krytí 0,5 m.

**Vymezení území dotčeného vlivy stavby.**

- Dotčené území je vymezeno pozemky dotčenými stavbou samotnou, tj. pozemky, na kterých je stavba umisťována, pozemky sousedními a pozemky, na nichž se nachází stavby, které mohou být navrhovaným záměrem dotčeny nebo jinak ovlivněny.
- Vlastním umístěním stavby jsou přímo dotčeny pozemky parc. č. 174 a 176, k. ú. Chodov, jejichž vlastníkem je žadatel a pozemek parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, jehož vlastník dal se stavbou souhlas, vyznačený na situačním výkresu dokumentace dle § 184a stavebního zákona.
- Pozemky bez staveb a pozemky, na nichž se nachází stavby, které mohou být záměrem přímo ovlivněny:
  - parc. č. 3153 a 3154, a stavby na nich s č.p. 1703 a 1704, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 3155 a 3156 a stavby na nich s č.p. 1705 a 1706, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 3159/8 a 3137 a stavba na ní s č.p. 1724, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 172/10, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 105 a 104 a stavba na ní s č.p. 734, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 87, 8/1, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 62 a stavba na ní s č.p. 552, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 60 a stavba na ní s č.p. 551, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 59/1 a 59/2 a stavba na ní s č.p. 940, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 57/1 a stavba na ní s č.p. 688 a parc. č. 57/2 a stavba na ní bez č.p., vše v k. ú. Chodov,
  - parc. č. 56/1 a 56/2 a stavba na ní s č.p. 951, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 8/6, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 22 a 21 a stavba na ní s č.p. 177, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 179, 184/5 a 178 a stavba na ní s č.p. 304, k. ú. Chodov,
  - parc. č. 184/3, k. ú. Chodov.

Území s těmito pozemky a stavbami výše jmenovanými se nachází v ploše v bezprostřední blízkosti pozemku určeného ke stavbě, nebo v blízké vzdálenosti stavby (tj. v přilehlém okolí, do cca 40 m od umisťované stavby).

**II. Stanoví podmínky pro umístění stavby**:

1. Stavba bude umístěna v souladu s výkresem „KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES“, m. 1:250, leden 2019, č. výkresu C.3, který autorizoval Ing. arch. Jan Janoušek (ČKA 03 125), který obdrží žadatel po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí jako ověřenou grafickou přílohu podle § 92 odst. 4) stavebního zákona.
2. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 171/4, 174 a 176, k. ú. Chodov.
3. Zpevněné plochy tvořící příjezdovou cestu do garáží v 1. PP a přístupové cesty do umisťované stavby bytového domu, budou umístěny na pozemku parc. č. 174 a 176, k. ú. Chodov.
4. Veškerá parkovací stání, tj. 41 parkovacích stání (37 vázaných, 4 návštěvnické, 3 pro osoby ZTP) budou umístěna v 1. PP umisťované stavby bytového domu na pozemcích parc. č. 174 a 176, k. ú. Chodov.
5. Stavba bytového domu bude mít:
   a) 4 nadzemní podlaží, z toho 4. nadzemní podlaží bude ustupující pro obě sekce „A“ a „B“.
   b) 2 podzemní podlaží ve společné podnoži sekcí „A“ a „B“.
   c) Stavba bude mít výšku max. 14,9 m od úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží (± 0,000 = 296,4 m n.m. BpV), tj. max. 311,3 m.n.m. Bpv k úrovni atiky výstupu na střechu.
   d) Střechy ustupujících podlaží budou ploché a budou ozeleněny.
   e) Střecha nad garáží v proluce mezi sekcemi „A“ a „B“ bude pochozí a bude ozeleněna.
   f) Do budovy bytového domu budou realizovány 2 vstupy, z toho 1 vstup z pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov a 1 vstup z pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov:
      - vstup z východní strany sekce „A“, ze zpevněné plochy chodníku,
      - vstup z východní strany sekce „B“, ze zpevněné plochy chodníku.
6. Dopravní obsluha bude zajištěna na východní straně pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, ze stávající místní komunikace III. třídy na pozemku parc. č. 171/4, k. ú. Chodov (ul. Benkova).

7. Dopravní připojení na místní komunikaci III. třídy, ul. Benkova, Praha 4, situované na pozemku parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, bude v souladu s rozhodnutím MČ Praha 11 - Odbor správy majetku, č. j. MCP11/21/007261/OSM/Jan ze dne 25.03.2021.
8. Nádoby na odpad budou umístěny na zpevněné ploše z betonové zámkové dlažby, pod přístřeškem, umístěným na jihovýchodní straně pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, min. 4,25 m od východní hranice s pozemkem parc. č. 171/4, k. ú. Chodov a cca 14,8 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 176, k. ú. Chodov.

Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů a ve vyjádření a stanoviscích dotčených osob:

9. Dle závazného stanoviska Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, č. j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ze dne 22.03.2021:
   a) Připojení bude situováno a provedeno dle námi potvrzené situace, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska,
   b) V rozhledových polích připojení nesmí byt ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom, apod.),
   c) pokud dojde v souvislosti s výstavbou k omezení provozu na komunikaci, požadujeme předložit k odsouhlasení návrh dopravně inženýrských opatření nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením prací, prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu,
   d) vzhledem k umístění chodníkového přejezdu, kdy dochází při výjezdu vozidla k možnému střetu S procházejícím chodcem, je nutné provést bezpečnostní opatření -- umístění majáčku apod.
10. Dle závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 11 – odbor životního prostředí, odd. ochrany přírody, krajiny a zvířat, č. j. MCP11/18/048847/OSM/Čer ze dne 20.11.2018:
    a) **Kácení je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr** podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**Tabulka č. 1 – Dřeviny navržené ke kácení**

| označení dřevin | latinský název – český název | plocha | pozemek v k. ú. Chodov |
|---|---|---|---|
| písm. a | Zapojený porost tvořený druhy *Forsythia* x i*ntermedia* – zlatice prostřední, *Vitis vinifera* – réva vinná, *Hedera helix* – břečťan obecný, *Mahonia aquifolium* – mahónie cesmínolistá, *Ribes* sp. – meruzalka | 15 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. b | Zapojený porost tvořený druhy *Syringa vulgaris* – šeřík obecný, *Sambucus nigra* – bez černý, *Acer pseudoplatanus* – javor klen, *Malus domestica* – jabloň domácí | 49 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. c | Zapojený porost tvořený druhy *Sambucus nigra* – bez černý, *Acer pseudoplatanus* – javor klen, *Syringa vulgaris* – šeřík obecný | 33 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. i | Zapojený porost tvořený druhy *Hedera helix* – břečťan obecný, *Sambucus nigra* – bez černý, *Acer pseudoplatanus* – javor klen | 38 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. j | Zapojený porost tvořený druhy *Sambucus nigra* – bez černý, *Acer pseudoplatanus* – javor klen, *Hedera helix* – břečťan obecný, *Mahonia aquifolium* – mahónie cesmínolistá | 218 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. k | Zapojený porost tvořený druhy *Acer pseudoplatanus* – javor klen, *Sambucus nigra* – bez černý, *Quercus robur* – dub letní | 8 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. l | Zapojený porost tvořený druhem *Parthenocissus quinquefolia* – přísavník pětilistý | 4 m$^2$ | parc. č. 174 |
| písm. m | Zapojený porost tvořený druhy *Vitis vinifera* – réva vinná, Rosa canina – *růže šípková, Picea glauca* ´Conica´ – smrk sivý kultivar | 23 m$^2$ | parc. č. 176 |
| písm. n | Zapojený porost tvořený druhy *Mahonia aquifolium* – mahónie cesmínolistá | 6 m$^2$ | parc. č. 176 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| písm. o | Zapojený porost tvořený druhy *Acer pseudoplatanus* – javor klen, *Mahonia aquifolium* – mahónie cesmínolistá, *Parthenocissus quinquefolia* – přísavník pětilistý | 14 m$^2$ | parc. č. 176 |

b) Kácení lze provést pouze v období vegetačního klidu, tj. v termínu **od 1.11. do 31.3 kalendářního roku.**

c) **Žadatel zajistí provedení náhradní výsadby** na pozemcích dotčených kácením parc. č. 174 a 176, k. ú. Chodov, v druhovém složení, množství a velikosti dřevin, jak je uvedeno v tabulce č. 2 (také viz situační výkres – Příloha č. 2). Celkem bude v rámci náhradní výsadby vysazeno 10 ks stromů a 1413 ks keřů.

**Tabulka č. 2 – Dřeviny navržené k výsadbě**

| **Typ** | **latinský název – český název** | **množství** | **obvod kmene** |
|---|---|---|---|
| listnaté stromy | *Catalpa bignonioides* ´Nana´ – katalpa trubačovitá kultivar | 4 ks | 18 - 20 cm |
| | *Acer platanoides* ´Emerald Queen´ – javor mléč kultivar | 3 ks | 18 - 20 cm |
| | *Gleditsia triacanthos* – dřezovec trojtrnný | 3 ks | 18 - 20 cm |
| | | | **vel. kategorie** |
| solitérní keře | *Acer palmatum* ´Dissectum Garnet´ – javor dlanitolistý kultivar | 1 ks | 50 - 60 cm |
| | *Picea glauca* ´Conica´ – smrk sivý kultivar | 2 ks | 100 - 125 cm |
| | *Prunus laurocerasus* ´Zabeliana´- bobkovišeň lékařská | 1 ks | 50 - 60 cm |
| | *Pyracantha coccinea* ´Orange Glow´– hlohyně šarlatová kultivar | 1 ks | 50 - 60 cm |
| | *Rhododendron* ´Nova Zembla´ – pěnišník kultivar | 1 ks | 50 - 60 cm |
| | *Taxus baccata* ´Fastigiata´– tis červený kultivar | 1 ks | 100 - 125 cm |
| | *Viburnum* x *pragense* – kalina pražská | 2 ks | 50 - 60 cm |
| opadavé a stálezelené keře | *Berberis buxifolia* ´Nana´- dřišťál zimostrázový kultivar | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Deutzia gracilis* – trojpuk něžný | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Genista lydia* – kručinka zlatá | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Hydrangea macrophylla* – hortenzie velkolistá | 2 ks/m$^2$ | 30 - 40 cm |
| | *Chaenomeles japonica* – kdoulovec japonský | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Ligustrum vulgare* ´Atrovirens´ – ptačí zob obecný kultivar | 4 ks/m$^2$ | 50 - 60 cm |
| | *Potentilla fruticosa* ´Goldfinger´ – mochna křovitá kultivar | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Prunus laurocerasus* ´Otto Luyken´ – bobkovišeň lékařská kultivar | 2 ks/m$^2$ | 30 - 40 cm |
| | *Ribes alpinum* – meruzalka horská | 2 ks/m$^2$ | 30 - 40 cm |
| | *Spiraea bumalda* ´Anthony Waterer´ – tavolník nízký kultivar | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Spiraea cinerea* ´Grefsheim´ – tavolník popelavý kultivar | 2 ks/m$^2$ | 30 - 40 cm |
| | *Spiraea japonica* ´Little Princess´– tavolník japonský kultivar | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Spiraea vanhouttei* – tavolník van Houtteův | 2 ks/m$^2$ | 30 - 40 cm |
| | *Weigela florida* – vejgélie květnatá | 2 ks/m$^2$ | 30 - 40 cm |
| pokryvné keře | *Cytisus decumbens* – čilimník rozložený | 5 ks/m$^2$ | 15 - 20 cm |
| | *Cotoneaster dammeri* ´Skogholm´ – skalník Dammerův kultivar | 3 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Hypericum calycinum* – třezalka kalíškatá | 5 ks/m$^2$ | 10 - 15 cm |
| | *Lonicera pileata* – zimolez kloboukatý | 7 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |
| | *Symphoricarpos* x *chenaultii* ´Hancock´ – pámelník Chenaultův kultivar | 5 ks/m$^2$ | 20 - 30 cm |

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902 – „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.

Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadby“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do dvou let od pokácení výše uvedených dřevin, a to ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.

d) **Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby**. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními:
- pravidelná zálivka,
- péče o kořenovou mísu – zajištění propustního půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění.

11. Dle závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 11 – odboru výstavby jako vodoprávního úřadu, č. j. MCP11/18/041138/OV/Kut ze dne 27.07.2018:
- Množství a kvalita vod splňující limity pro vypouštění do recipientu musí být odsouhlaseny správcem toku (Lesy hl. m. Prahy), do kterého je zaústěna předmětná oddílná srážková kanalizace.

12. Dle závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 11 – odbor správy majetku, odd. dopravy a silniční správní úřad č. j. MCP11/18/030929/Muz ze dne 03.10.2018:
a) Stavba bytového domu, včetně inženýrských sítí bude umístěna v souladu se shora uvedenou projektovou dokumentací.
b) Připojení veřejně přístupné účelové komunikace, situované na pozemku parc. č. 174 v k. ú. Chodov, k místní komunikaci III. třídy ul. Benkova, situované na pozemku parc. č. 171 v k. ú. Chodov, Praha 11, bude v souladu s ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích, a dle ust. § 11, § 12 a § 13 vyhlášky č. 104/1997 Sb., Ministerstva dopravy a spojů ze dne 23. dubna 1997, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
c) Při realizaci stavby na pozemcích parc. č. 174 a 176 v k. ú. Chodov, správní obvod Praha 11:
- nebude omezen přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí v místě a bezprostřední blízkosti zásahu,
- bude omezen provoz části místní komunikace III. třídy ul. Benkova v bezprostřední blízkosti stavby pro budování inženýrských sítí v co nejmenší míře,
- bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce na místní komunikaci,
- nebude omezen provoz pohotovostních vozidel a vozidel svozu domovního odpadu,
- bude zachován přístup k přilehlým nemovitostem a pozemkům,
- stávající komunikace budou udržovány ve sjízdném stavu a udržovány v čistotě, včetně přiléhajícího chodníku ke stavbě.

d) Staveniště bude umístěno pouze na pozemcích investora, pro tyto účely nebude sloužit komunikace III. třídy ul. Benkova, Praha 11.
e) Staveništní doprava bude vedena v nejkratší možné trase ke stavbě a její hmotnost bude odpovídat zatížení užitých místních komunikací.

**Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu** (dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

BRG Eta s.r.o., U Nemocnice 430, Kolín III, 280 02 Kolín 2,
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené MHMP - odborem evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město,
Pražská teplárenská a. s., Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice,
Pražská plynárenská Distribuce, a. s., člen koncernu Pražská plynárenská, a. s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle,
T-Mobile Czech Republic a. s., Tomíčkova 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
Predistribuce, a. s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov,
CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň.

**Odůvodnění:**

Dne 08.02.2021 pod č. j. MCP11/21/007260 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 22.03.2021 pod č. j. MCP11/21/015510/OV/TK vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo současně usnesením přerušeno. Žádost byla doplněna dne 31.03.2021 pod č. j. MCP11/21/017427.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům dne 19.04.2021 pod č. j. MCP11/21/020015/OV/TK. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Stejnou písemností stavební úřad uvědomil registrovaná občanská sdružení podle § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny o zahájení předmětného řízení.

Kontrolou spisu, před vydáním rozhodnutí, stavební úřad zjistil, že předložená žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a proto podle § 86 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon a podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, žadatele vyzval k doplnění žádosti pod č. j. MCP11/21/037925/OV/TK ze dne 21.07.2021, a zároveň usnesením řízení přerušil. Stavební úřad vyzval žadatele k doplnění žádosti o následující údaje a podklady:

1. V situačním výkresu dokumentace pro územní rozhodnutí, okótovat vzdálenosti všech umisťovaných staveb od hranic sousedních pozemků (obě sekce bytového domu, opěrné zdi, venkovní domovní rozvody dešťové kanalizace, retenční nádrž, přípojky, přístřešek na odpadové kontejnery).
2. V technické zprávě dokumentace pro územní rozhodnutí či v situačním výkresu, uvést výměry všech umisťovaných zpevněných ploch:
   - privátní chodníky a cesty z betonové zámkové dlažby,
   - chodníkový přejezd z asfaltobetonu,
   - rozšíření stávajícího chodníku z živičného povrchu v ul. Ledvinova.
3. Dle § 86 odst. 2) písm. c) - doložit platné vyjádření Dopravního podniku hl. m. Prahy - Svodná komise, Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9.

Žadatel na základě výzvy doplnil veškeré potřebné údaje a podklady požadované stavebním úřadem dne 06.08.2021, pod č. j. MCP11/21/040822, které byly doplněny do spisu. Následně stavební úřad oznámil doplnění těchto údajů a podkladů všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům pod č. j. MCP11/21/041157/OV/TK ze dne 09.08.2021 a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

**<u>Účastníci řízení podle § 85 stavebního zákona</u>:**

**Odst. l písm. a)** žadatel
- VPÚ DECO PRAHA a.s.

**Odst. 1 písm. b)** obec
- hl. m. Praha zastoupená Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

**Odst. 2 písm. a)** vlastníci dotčených pozemků (tj. pozemků parc. č. 171/4, 174, 176 v katastrálním území Chodov) a ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, kteří nejsou žadatelé:
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené MHMP - odborem evidence majetku,
- Pražská teplárenská a. s.,
- PREdistribuce, a. s.,
- Pražská plynárenská Distribuce, a. s., člen koncernu Pražská plynárenská, a. s.,
- CETIN a.s.,
- T-Mobile Czech Republic a. s.,
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s.,
- Pražské vodovody a kanalizace, a. s.,
- CentroNet, a.s.,
- Vodafone Czech Republic a.s.

**Odst. 2 písm. b)** osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům a stavbám na nich může být územním rozhodnutím dotčeno:

- spoluvlastníci pozemků a staveb na nich parc. č. 3155, 3156, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 1823,
- spoluvlastníci pozemků a staveb na nich parc. č. 3153, 3154, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 1824,
- vlastník pozemků parc. č. 3159/8, 3137, k. ú. Chodov, zapsaný na LV 8049,
- vlastník pozemku parc. č. 172/10, k. ú. Chodov, zapsaný na LV 1050,
- spoluvlastníci pozemku a stavby na něm parc. č. 104 a pozemku parc. č. 105, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 205,
- vlastník pozemků parc. č. 87, 8/1, k. ú. Chodov, zapsaný na LV 1639,
- spoluvlastníci pozemku a stavby na něm parc. č. 62, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 656,
- spoluvlastníci pozemku a stavby na něm parc. č. 60, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 432,
- spoluvlastníci pozemku a stavby na něm parc. č. 59/2 a pozemku parc. č. 59/1, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 431,
- vlastník pozemků a staveb na nich parc. č. 57/1, 57/2, k. ú. Chodov, zapsaný na LV 669,
- spoluvlastníci pozemku parc. č. 56/1 a pozemku a stavby na něm parc. č. 56/2, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 853,
- spoluvlastníci pozemku parc. č. 8/6, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 11904,
- vlastník pozemku a stavby na něm parc. č. 21, a pozemku parc. č. 22, k. ú. Chodov, zapsaný na LV 352,
- vlastník pozemku a stavby na něm parc. č. 178, a pozemků parc. č. 179, 184/5, k. ú. Chodov, zapsaný na LV 1025,
- spoluvlastníci pozemku a stavby na něm parc. č. 184/3, k. ú. Chodov, zapsaní na LV 1097.

**Účastníci řízení podle § 18 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze**:

**Odst. l písm. h)**:

- MČ Praha 11, zastoupená ÚMČ Praha 11, odborem územního rozvoje.

Stavební úřad do okruhu účastníků řízení zařadil (mimo žadatele a obec) vlastníky pozemků a staveb ležící v bezprostřední blízkosti pozemku, určeného ke stavbě, nebo v blízké vzdálenosti stavby (tj. v přilehlém okolí, do cca 40 m od umisťované stavby), jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být územním rozhodnutím přímo dotčeno a dále osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb. vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území, které obsahuje pozemky přímo dotčené záměrem a dále sousední pozemky, jejichž vlastníci byli posouzeni jako účastníci řízení, kteří mohou být územním rozhodnutím přímo dotčeni. Hluk ani jiné emise vzniklé z provozu stavby nepřesáhnou přípustné limity. Stavební úřad při tomto vymezení území neposuzoval vliv provádění stavby (bude předmětem stavebního řízení a podmínky pro provádění stavby budou stanoveny ve stavebním povolení), ale vliv provozu stavby v době jejího užívání. Z dokumentací k žádostem o vydání územního rozhodnutí a dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední činnosti dospěl k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

Ověření aktuálního okruhu účastníků řízení v katastru nemovitostí provedl stavební úřad ke dni vyhotovení tohoto dokumentu.

**Dokumentaci k územnímu řízení ověřil:**

a) Ing. arch. Jan Janoušek, autorizovaný architekt (ČKA 03125).

b) Požárně bezpečnostní řešení: Jan Drahoš, autorizovaný technik pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb (ČKAIT 0009528).

**Součástí žádosti byla tato stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:**

- vyjádření Odboru ochrany prostředí, odd. posuzování vlivů na životní prostředí, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1097520/2018 ze dne 13.07.2018,
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Odboru Kanceláře ředitele Magistrátu, odd. krizového managementu, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1054493/2018 ze dne 02.07.2018,
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Hygienické stanice hl. m. Prahy, č. j. HSHMP 42007/2018 ze dne 01.08.2018,
- sdělení a souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Odboru životního prostředí, Úřadu městské části Praha 11, č. j. MCP11/18/030932/OŽP/Hako ze dne 14.06.2018,
- souhlasné závazné stanovisko s podmínkami Odboru životního prostředí, odd. ochrany přírody, krajiny a zvířat, Úřadu městské části Praha 11, č. j. MCP11/18/048847/OŽP/Čer ze dne 20.11.2018,
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Odboru územního rozvoje, odd. informací o území, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1217031/2018 ze dne 06.08.2018,
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Odboru územního rozvoje, odd. informací o území, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 214370/2021 ze dne 19.02.2021,
- souhlasné závazné stanovisko s podmínkou Odboru výstavby jako vodoprávního úřadu, Úřadu městské části Praha 11, č. j. MCP11/18/041138/OV/Kut ze dne 27.07.2018,
- souhlasné závazné stanovisko s podmínkami Odboru správy majetku, Úřadu městské části Praha 11 – oddělení dopravy a silniční správní úřad, zn. MCP11/18/030929/Muz ze dne 03.10.2018,
- rozhodnutí o připojení s podmínkami Odboru správy majetku, Úřadu městské části Praha 11, č. j. MCP11/18/030927/OSM/Jan ze dne 23.07.2018,
- rozhodnutí o připojení s podmínkami Odboru dopravy, Úřadu městské části Praha 11, č. j. MCP11/21/007261/OSM/Jan ze dne 25.03.2021,
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, ze dne 25.06.2018, č. j. HSAA-6683-3/2018,
- souhlasné závazné stanovisko bez podmínek Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, ze dne 17.02.2021, č. j. HSAA-1546-3/2021,
- vyjádření Odboru ochrany prostředí, odd. ochrany přírody a krajiny, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 942366/2018 ze dne 13.06.2018,
- sdělení Odboru památkové péče, odd. státní správy památkové péče, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1123016/2018 ze dne 18.07.2018,
- vyjádření Odboru rozvoje a financování dopravy, odd. organizace dopravy, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 910786/2018 ze dne 19.06.2018,
- souhlasné závazné stanovisko s podmínkami Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 29.06.2018, č. j. KRPA-209883-1/ČJ-2018-0000DŽ,
- souhlasné závazné stanovisko s podmínkami Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 22.03.2021, č. j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ,

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

**Součástí žádosti byla tato vyjádření dotčených osob a správců/provozovatelů sítí:**

- Dopravní podnik hl. m. Prahy - Svodná komise, zn. 100630/27Ko1288/1283 ze dne 23.07.2021,
- CETIN a.s., č. j. 806489/20 ze dne 12.11.2020,
- T-Mobile Czech Republic a. s., č. j. E46292/20 ze dne 30.10.2020,
- Technologie Hlavního města Prahy, a. s., č. j. VPD-01650/2020 ze dne 02.11.2020,
- PREdistribuce, a. s., bez č. j. ze dne 25.11.2020,
- Pražská vodohospodářská společnost a. s., zn. 3838/20/2/02 ze dne 23.11.2020,
- Pražské vodovody a kanalizace, a. s., zn. PVK 73391/ÚTPČ/20 ze dne 11.01.2021,
- Pražská plynárenská Distribuce, a. s., zn. 2020/OSDS/06716 ze dne 24.11.2020,
- Pražská teplárenská a.s., zn. DAM/0046/2021 ze dne 06.01.2021,
- ČD - Telematika a.s., č. j. 1202022577 ze dne 17.12.2020,

- Dopravní podnik hl. m. Prahy - jednotka Dopravní cesta Metro, razítko na situaci ze dne 22.12.2020,
- Dopravní podnik hl. m. Prahy - jednotka Dopravní cesta Tramvaje, razítko na situaci ze dne 22.12.2020,
- Ministerstvo vnitra ČR, razítko na situaci ze dne 14.12.2020,
- ALFA TELECOM s. r. o., bez č. j. ze dne 18.11.2020,
- CentroNet, a.s., zn. 5796/2019 ze dne 03.11.2020,
- CoProSys a. s., bez č. j. ze dne 18.11.2020,
- Cznet s.r.o., č. j. 200101877 ze dne 19.01.2021,
- České radiokomunikace a. s., č. j. UPTS/OS/259112/2020 ze dne 02.11.2020,
- Dial Telecom, a.s., zn. PH843827 ze dne 01.11.2020,
- Fine Technology Outsource, s.r.o., č. j. 24412 ze dne 01.11.2020,
- Praha4.net-Pavel Nechvátal (v zast. Fine Technology Outsource, s.r.o.), č. j. 24413 ze dne 01.11.2020,
- WLL Internet Praha, č. j. 2020319788rsti ze dne 09.11.2020,
- iLine s.r.o., č. j. 6740 ze dne 02.11.2020,
- INETCO.CZ a.s. (v zast. UNI Promotion s.r.o.), zn. 122413684 ze dne 30.11.2020,
- NEW TELEKOM, spol. s r.o. (v zast. UNI Promotion s.r.o.), zn. 133408430 ze dne 30.11.2020,
- KABEL servis Praha, spol. s r.o., razítko na situaci ze dne 02.11.2020,
- Planet A, a.s., razítko na situaci ze dne 29.11.2020,
- SITEL, spol. s r. o., zn. 1112005189 ze dne 15.12.2020,
- Telia Carrier Czech republic a. s., (v zast. SITEL, spol. s r. o.), zn. 1312003027 ze dne 15.12.2020,
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a. s., bez č. j. ze dne 13.01.2021,
- Vodafone Czech Republic a. s., zn. MW9910160945225375 ze dne 09.11.2020,
- Ministerstvo obrany ČR, SNM, oddělení ochrany územních zájmů Čechy, razítko na situaci č. j. ÚP 573/9-365-2019 ze dne 07.08.2019,
- Internet Praha Josefov s.r.o., bez č. j. ze dne 13.11.2020,
- Sys-DataCom s.r.o. (v zast. Fine Technology Outsource, s.r.o.), č. j. 24414 ze dne 01.11.2020,
- CEFIL s.r.o., č. j. 2020319788 ze dne 30.10.2020,
- ÚVT Internet s.r.o., č. j. 20271413 ze dne 02.12.2020,
- Telco Pro Services, a. s., zn. 0201146963 ze dne 02.11.2020,
- Pranet s.r.o. (v zast. UNI Promotion s.r.o.), zn. 155401077 ze dne 19.11.2020,
- Airwaynet a.s. (v zast. UNI Promotion s.r.o.), zn. 177400091 ze dne 24.11.2020.

**Žadatel k žádosti dále předložil následující podklady:**

- plná moc od společnosti BRG Eta s.r.o. ve prospěch společnosti VPÚ DECO PRAHA a.s. ze dne 01.06.2018,
- souhlas vlastníka pozemku dotčeného umístěním stavby, tj. pozemku parc. č. 171/4, k. ú. Chodov, vyznačený na situačním výkresu dokumentace dle § 184a stavebního zákona, pod č. j. MHMP 1341240/2018 ze dne 29.08.2018.
- vyjádření Odboru ochrany prostředí, odd. péče o zeleň, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 874868/2018 ze dne 18.06.2018,
- vyjádření Odboru rozvoje a financování dopravy, odd. organizace dopravy, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 910786/2018 ze dne 19.06.2018,
- vyjádření Odboru evidence majetku, odd. výkonu vlastnických práv, Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1341240/2018 ze dne 29.08.2018,
- vyjádření Archeologického ústavu AV ČR, Praha, v. v. i., č. j. MHMP ARUP-6458/2018 ze dne 20.06.2018,
- vyjádření Technické správy komunikací HL. M. Prahy, a. s., č. j. TSK/21839/18/5110/Me ze dne 09.08.2018,
- vyjádření Technické správy komunikací HL. M. Prahy, a. s., č. j. TSK/26824/18 ze dne 10.07.2018,
- vyjádření NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., zn. 110180256 ze dne 06.06.2018,
- vyjádření Státní energetické inspekce, zn. SEI-3007/2018/10.101-2 ze dne 12.06.2018,
- vyjádření Povodí Vltavy, zn. 87944/2020-263 ze dne 18.12.2020,
- vyjádření Lesů hl. m. Prahy, zn. 18050295 ze dne 17.09.2018,

- smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality č. 8831806572 ze dne 28.08.2018, včetně dodatku č. 1 ze dne 31.01.2019,
- vyjádření Českých drah, a.s., č. j. 2808/2020 ze dne 20.11.2020,
- čestné prohlášení projektanta o zapracování požadavků dotčených orgánů a správců či provozovatelů inženýrských sítí do dokumentace pro územní rozhodnutí ze dne 03.03.2021.

Byla splněna povinnost podle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona – tj. byla doložena stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem (stavba nezasahuje do žádných ochranných a bezpečnostních pásem), a tato stanoviska jsou platná ke dni vydání tohoto rozhodnutí.

**Stavební úřad v řízení o umístění stavby posoudil záměr podle § 90 odst. 1 stavebního zákona**

a posoudil, že navržená stavba je v souladu s požadavky:

a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,

b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

**ad a) záměr žadatele je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s požadavky na využívání území, protože:**

Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území v hlavním městě Praze stanoveným nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, (PSP), jelikož je v souladu zejména s:

**§ 20** Základním posouzením je přihlédnutí k charakteru území. Stavby v sousedství místa stavebního záměru jsou tvořeny rodinnými a panelovými domy. Klíčovým je rovněž i dle PSP vztah staveb s veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. V širším měřítku charakteru zástavby bytový dům objemově reaguje na stávající zástavbu vyskytující se při východní straně ulice Kahovská, kde jsou situovány bytové domy a stávající zástavbu vyskytující se při východní straně ulice Benkova, kde jsou situovány rodinné domy. Z hlediska urbanistické a architektonické koncepce, zejména ve vztahu k okolní zástavbě, k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce, tak umisťovaná stavba bytového domu tvoří pomyslný přechod mezi stávající zástavbou panelových a rodinných domů a tímto způsobem doplňuje charakter území.

**§ 22** V řešené lokalitě je uliční čára odvozena z existujícího veřejného prostranství. Odsazení od uliční čáry (tvořené linií plotu) je přibližně 3,5 m, a odpovídá obvyklé vzdálenosti okolních domů od vnitřní hrany komunikace pro pěší v ul. Benkova. Stavební záměr žadatele zachovává stávající uliční čáru.

**§ 25 - § 27** Celková výška stavby činí 14,9 m od úrovně podlahy 1. NP. Okolí stavby je tvořeno rodinnými domy, řadovými rodinnými domy do 3 NP a bytovými domy 7-12 NP. Výškové hladiny se odvozují podle charakteru stávající zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. V místě řešené stavby tak bylo nutné vyhledat regulovanou výšku stávajících budov (t. j. výšku římsy nebo atiky stávajících budov) a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny. Tímto je zřejmé, že se záměr nachází v místě průniku dvou odlišných hladin tj. hladiny II (0 m – 9 m) pro rodinné domy na východní straně ul. Benkova a hladiny VII (21 m – 40 m) pro panelové domy na východní straně ul. Benkova (dle územně analytických podkladů). Umisťovaná stavba bytového domu dosahuje výšky hlavní hmoty, tj. atiky 4. NP, +12,65 m, nad tuto výšku dosahuje atika výstupu na střechu +14,9 m. Navrhovaný objekt tedy lze zařadit do výškové hladiny IV či V, s odkazem na ustanovení § 25 odst. 2 PSP. Stavba tak tvoří přirozený přechod mezi stávající vysokou panelovou zástavbou a rodinnými domy.

**§ 28** Nejbližší okno obytné místnosti nejbližší sousední budovy bytového domu je ve vzdálenosti 20,8 m od stavby, přičemž minimální nutná vzdálenost činí 11,35 m. Požadavek na dostatečný odstup je splněn dle doloženého situačního výkresu č. A.9 dokumentace pro územní rozhodnutí. Nejbližší okno obytné místnosti nejbližší sousední budovy rodinného domu je ve vzdálenosti 25,1 m od stavby, přičemž minimální nutná vzdálenost činí 15,45 m. Požadavek na dostatečný odstup je splněn dle doloženého situačního výkresu č. A.9 dokumentace pro územní rozhodnutí.

**§ 30** Stavba oplocení bude umístěna výhradně na hranici s veřejným prostranstvím. Část oplocení bude plně průhledná s výškou max. 1,8 m. Část oplocení bude tvořena neprůhlednou podezdívkou výšky 0,4 m a průhlednou částí s celkovou výškou max. 1,8 m, tj. umisťovaná stavba oplocení svými parametry nepřesáhne výškové limity uvedené v § 30 odst. 2 PSP, a vhodně navazuje na oplocení v místě obvyklé.

**§ 31** Stavba je napojena kapacitně vyhovujícím vjezdem ze stávající místní komunikace III. třídy ul. Benkova na pozemek v souladu s rozhodnutím MČ Praha 11 - Odbor dopravy, ze dne 25.03.2021, č. j. MCP11/21/007261/OSM/Jan.

**§ 32** Doprava v klidu byla navržena dle hrubých podlažních ploch jednotlivých účelů užívání takto:
Záměr se nachází v zóně 06, kde je pro vázaná stání bydlení stanoven minimální počet 100 % a pro návštěvnická stání pro bydlení a pro vázaná a návštěvnická stání ostatních účelů užívání je pak stanoven minimální počet 80 % - 110 % základního počtu stání.
Z výpočtu, který je součástí technické zprávy dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, vyplývá, že v rámci záměru je nutné umístit pro bydlení minimálně 36 vázaných stání a 3 návštěvnická stání. Pro záměr bude celkem vybudováno celkem 41 parkovacích stání (včetně 3 parkovacích stání pro osoby ZTP), umístěných v prostorách 1. PP umisťované stavby bytového domu.

**§ 35 - § 38** Každé připojení stavby na vodovod a energetické vedení je samostatně uzavíratelné. Z technických důvodů je stavba napojena dvěma vodovodními přípojkami a čtyřmi přípojkami splaškové kanalizace. Likvidace dešťových vod je řešena na pozemku investora svodem do retenční/zasakovací nádrže s řízeným regulovaným odtokem do stávající veřejné kanalizační stoky, na základě inženýrskogeologického posouzení, které bylo součástí předložené dokumentace pro územní rozhodnutí. Toto řešení bylo posouzeno vodoprávním úřadem a následně vydáno souhlasné závazné stanovisko ÚMČ Praha 11, vodoprávní úřad - zn. MCP11/18/041138/OV/Kut ze dne 27.07.2018.

Dále byla dokumentace zpracována v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, v platném znění, neboť:

- Vstup do objektu je přístupný z venkovní pěší komunikace a výškový rozdíl nepřesáhne 20 mm. Vstup má navrženou dostatečně velkou vodorovnou plochu pro manipulaci s vozíkem, vstup do objektu bude mít celkovou šířku min. 1600 mm s otvíravým křídlem min. šířky 900 mm,
- všechna podlaží obou sekcí „A“ a „B“ bytového domu, jsou přístupná výtahy, které jsou bezbariérově přístupné z 1. PP, před výtahy bude zajištěn dostatečný manipulační prostor tj. 1500 x 1500 mm. Sekce „B“ má rovněž zajištěn bezbariérový přístup z rampy, s podélným sklonem 6,25% a příčným sklonem 1,5%.
- chodníkový přejezd v místě vjezdu/výjezdu z garáží je opatřen varovným pásem,
- pro potřeby bytového domu jsou zajištěna 3 vyhrazená parkovací stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené, umístěné v 1. PP umisťované stavby bytového domu,
- povrch pochozích ploch bude protiskluzný, se šířkou 1,5 m a výškové rozdíly pochozích ploch budou max. do 20 mm.

**Upozornění:**
Umístění zařízení staveniště není předmětem tohoto řízení. Stavební úřad v řízení ověřil, že záměr lze realizovat, neboť existují plochy, na kterých je možno zařízení staveniště umístit.

**ad b) záměr žadatele je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,**
neboť byly v rámci územního řízení přezkoumány požadavky s předloženou žádostí, záměr byl projednán s dotčenými orgány a správci sítí technické infrastruktury se závěrem, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Žadatel v souladu s § 86 odst. 2 písm. c) a d) stavebního zákona předložil výše uvedená stanoviska vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Podmínky týkající se umístění stavby ze souhlasných vyjádření správců sítí byly zapracovány do dokumentace k územnímu řízení.

**ad c) záměr žadatele <u>je v souladu</u> se zvláštními právními předpisy a závaznými stanovisky**, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zahrnuty do shora uvedených podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí. Navrhovaný stavební záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Do podmínek tohoto rozhodnutí nebyly zahrnuty podmínky, které se netýkají umístění stavby ani požadavků na zapracování projektové dokumentace pro stavební povolení nebo se vztahují výlučně k provádění stavby (té, která vyžaduje další fázi povolení podle právních předpisů) či smluvním vztahům apod., neboť jsou v tomto stupni řízení bezpředmětné. Podmínky vztahující se k územnímu řízení byly zapracovány do dokumentace k vydání územního rozhodnutí.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, s vyhláškou č. 32/1999 Sb. HMP p závazné části územního plánu hlavního města Prahy, včetně všech platných změn i změny Z 1000/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne 22.10.2009 formou opatření obecné povahy č. 6/2009 s účinností od 12.11.2009 a změny Z 2832/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území, v ploše s funkčním využitím **OB - čistě obytné**.

Stavební úřad má dle závazného stanoviska odboru územního plánování Magistrátu. Hl. m. Prahy, které bylo vydáno na celý záměr, č. j. MHMP 214370/2021 ze dne 19.02.2021 za prokázané, že záměr je v souladu s platným zněním ÚP.

**<u>Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků (text námitek je psán *proloženě*):</u>**

Níže uvedené námitky byly uplatněny v řádné lhůtě.

1) **Podání ze dne 03.05.2021 pod č. j. MCP11/21/022854 – Barbora Karafiátová**

a) *Výška objektu*
*výšku plánovaného objektu je příliš vysoká a zastiňuje jak fakticky, tak pocitově domky přes ulici. Stejně jako nižší patra panelového domu vedle.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Žadatel k žádosti doložil studii denního a umělého osvětlení, kterou vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Jan Janoušek ČKA 03 125, v lednu 2019, s aktualizací v lednu 2021. Touto studií žadatel prokázal splnění § 45 „denní a umělé osvětlení“ nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“), tj. že jsou s rezervou splněny hodnoty denního světla na fasádách v rovině oken posuzovaných budov. Pro úplnost stavební úřad uvádí, že umístění stavby je v souladu s požadavky § 28 PSP na odstupy od okolních budov. Toto je prokázáno splněním odstupového úhlu dle bodu 2 přílohy č. 1 PSP pro okna obytných místností stávajících okolních budov. Prokázání splnění

tohoto požadavku PSP je součástí dokumentace předložené žadatelem, jako výkres č. A.9 „SITUACE - PROSTOROVÉ A VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ“.

Stavební úřad dále uvádí: Stín je jednou z imisí, která nesmí podstatně omezovat obvyklé užívání sousedního pozemku či stavby v míře nepřiměřené místním poměrům. Veřejné právo chrání sousedy před zastíněním zejména tvrdými limity - požadavky na vzájemné odstupy, vzdálenosti od hranic pozemků a požadavky ČSN 73 0580 na denní osvětlení budov. Při posuzování vlivu staveb na stavby okolní je třeba splnit pouze normové hodnoty týkající se obytných místností. V rámci místní zástavby dochází prakticky vždy k částečnému zastínění sousedních pozemků. Obecně je třeba posoudit, zda zastínění novostavbou nepřekročí míru přiměřenou poměrům, neboť podle § 1013 Občanského zákoníku se vlastník zdrží všeho, co působí, že (...) stín (...) vniká na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezuje užívání pozemku.

*b) Stromy na pozemku mezi plánovanou stavbou a panelovým domem jsou velmi vzrostlé a obávám se, že budou výstavbou „trpět“ buď přímo, nebo později bude nutná jejich likvidace pokácením. Tak velký prostor zeleně, který má být zastavěn nemůže být nijak jinak nahrazen novou výsadbou.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že v rámci žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, bylo žadatelem předloženo závazné stanovisko dotčeného orgánu: Odbor životního prostředí, odd. ochrany přírody, krajiny a zvířat, ÚMČ Praha 11, pod č. j. MCP11/18/048847/OŽP/Čer ze dne 20.11.2018. Tento dotčený orgán v rámci závazného stanoviska posuzuje mj. stavební záměr z hlediska ochrany dřevin. Vzhledem ke skutečnosti, že ve výše uvedeném závazném stanovisku dotčený orgán neřeší ochranu stávajících dřevin, a stavební úřad nemá důvod mít o vydaném závazném stanovisku pochybnosti, usoudil stavební úřad, že stavební záměr nebude mít významný dopad na stávající dřeviny v okolí stavebního záměru. Dále stavební úřad uvádí, že žadatel je při provádění stavebních prací povinen dodržet přísl. právní předpisy týkající se ochrany dřevin při stavební činnosti.

*c) Ač na pohled architektonicky nepůsobí projekt špatně, domnívám se, že do této lokality není vhodný. Na stejné ploše by bylo např. možné vybudovat až cca. 5 řadových domků přiměřené výšky k okolním rodinným domkům, kde by byl i prostor na malé zahrádky, které by mohly sloužit k podobným účelům jako zahrady okolních rodinných domů.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Správní orgán není v souladu s § 52 správního řádu návrhy účastníků řízení vázán. Územní řízení je řízení návrhovým, kterým disponuje žadatel. Stavební úřad dle § 52 správního řádu zjistil skutečný stav věci, o které není důvodné pochybovat a po stavebníkovi nemůže požadovat změnu stavebního záměru či provedení změn záměru, které nemají oporu v právních předpisech.

*d) Doprava, ač byla v roce 2018 vytvořena dopravní studie okolí, považuji ji za zastaralou, neboť: Byla dostavěna základní škola Chodov. Doprava kolem její výstavby byla, dle našich zkušeností velmi omezující pro místní obyvatele již při dostavbě, stejně jako bude silně ovlivňovat dopravu v okolí její otevření v září tohoto roku. Doufejme, že okolnosti budou k otevření školy příznivé. Doba „koronaviru“ a s ním spojená omezení ovlivnila i prodej a nákup, stejně jako užívání automobilů a lidé pokud jen trochu mohou, využívají „individuální“ automobilovou dopravu na rozdíl od Ml-ID.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

V rámci žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla žadatelem předložena závazná stanoviska dotčených orgánů: Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy č. j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ze dne 22.03.2021 a Odboru správy majetku, odd. dopravy a silniční správní úřad UMČ Praha 11, č. j. MCP11/18/030929/Muz ze dne 03.10.2018. Tyto dotčené orgány v rámci závazných stanovisek

mj. posuzují kapacitu místních silničních komunikací. S ohledem na skutečnost, že vydaná závazná stanoviska výše zmíněných orgánů byla kladná, znamená to, že stavbou nebudou zvýšeny nároky nad kapacitu stávající dopravní infrastruktury v řešeném území.

Dále stavební úřad uvádí, že výše uvedená závazná stanoviska nemají zákonem určenou dobu platnosti, tj. jsou platná, dokud nedojde ke změnám parametrů stavebního záměru, které jsou sledovány příslušnými dotčenými orgány.

e) *Chápu, že výpočty, dle tabulek mohou říkat opak a přesto, zkušenosti z poslední nelehké doby nám na „vlastní kůži" ukázaly, jaké jsou rozdíly v dopravě jak v pohybu, tak v klidu, pokud lidé vyráží s dětmi do škol, na kroužky, do zaměstnání, vyráží na chaty a chalupy nebo parkují doma, a proto se domnívám, že skutečná dopravní zátěž je vyšší, než se kterou je v Praze při výstavbě počítáno. Z toho důvodu považuji počet parkovacích míst na počet možných obyvatel v novém domě neadekvátní. Možná, že i toto by mohlo částečně řešit snížení objektu a tím úbytek plánovaných bytových jednotek.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Výpočet parkovacích míst je proveden v souladu s přílohou č. 2 PSP. Na základě tohoto výpočtu a žadatelem navrženého počtu parkovacích míst, stavební úřad v řízení o umístění stavby usoudil, že záměr je mj. v souladu s § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, tj. s obecnými požadavky na využívání území. Stavební úřad neřeší, zda-li je či není metodika výpočtu parkovacích míst dle PSP adekvátní.

f) *Nejsem člověk z oboru , který by se týkal výstavby a technické údaje a čísla k výstavbě jsou pro mě jako laika velmi obtížně uchopitelné. Je však pravdou, že i v předpovědi počasí se až v posledních letech objevil údaj „pocitová zima", který se liší od skutečné teploty vzduchu, neboť ji ovlivňuje např. rychlost větru. A vyjadřuje ji číselný údaj. Tedy něco, co bylo spočítáno, ač se to nazývá pocitovým. Stejně důležitými údaji v životě lidí a zatím neměřitelnými jsou estetické či umělecké vnímáni. Mě můj pocit a vnímání okolí říká, že tato stavba ruší „pohodu" okolí rodinných domů svou velikostí a počtem bytových jednotek. Stejně jako počtem možných nových obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti předmětného záměru, muselo by se jednat o zhoršení „kvalifikované", které by muselo být podateli námitek dostatečně konkrétním způsobem prokázáno. Každá nová stavba určitým způsobem „naruší" resp. ovlivní své okolí, proto není možné k věci přistupovat tak, že vlastnická práva sousedů zůstanou absolutně nedotčena, tzn. v případě namítajícího tak, že se fakticky poměry jeho nemovité věci nezmění. Vlastnické právo namítajícího s vlastnickým právem žadatele ne sebe vzájemně působí a v moci práva je pouze zamezit vzniku extrémní nevyváženosti práv vlastníků sousedních nemovitostí. Stavební úřad vychází také z názoru NSS 8 As 27/2012 -113 či 2 As 44/2005 – 116 *Požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, neboť jisté zatížení okolí představuje jakákoli stavba a po vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům*.

Hlavním parametrem pro posouzení pohody bydlení je tak zkoumání míry daných činitelů ve vztahu k místním poměrům. Rovněž dle NSS 9 As 55/2018-39 či 2 As 44/2005 – 116, který uvádí....*stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat;* ***podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek*** *ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují* ***v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality***.

Nad to stavební úřad uvádí rovně rozsudek NSS 2 As 49/2007 -191 dospěl k tomu, že právo na zachování příznivého životního prostředí ani právo na zachování pohody bydlení není absolutní povahy. *Osoby,*

*jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, tak nemají, a ani nikdy* ***nemohou mít, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v území, na němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit.*** *Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivec jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Dotyčná osoba však má právo požadovat, aby se tyto změny děly způsobem co nejvíce zohledňujícím dotčené legitimní zájmy a zákonná hlediska. V projednávané věci to konkrétně znamená, že vlastníci dotčených nemovitostí nemají právo bez dalšího bránit budování nové zástavby a jsou povinni mimo jiné strpět, že tato zástavba v určité míře pozmění ráz lokality, v níž žijí včetně toho, že se jim např. zhorší výhled do krajiny či zeleň. Mají však právo požadovat, aby nová zástavba zasáhla do krajiny a prostředí, v němž bude umístěna, co nejšetrnějším rozumně proveditelným způsobem.* Tento rozsudek lze aplikovat i na společné řízení vedené podle § 94j stavebního zákona. Povolovaná stavba je umístěna způsobem, který je v místě obvyklý a odpovídá charakterem území pro bydlení. Svým umístěním ani následným užíváním není způsobilá narušit nad míru přiměřenou pohodu bydlení ve svém okolí.

g) *Mě můj pocit říká, že investor jde pouze za svým ziskem a i toto je pochopitelné, protože investovat se má proto, aby jste měli zisk. Zde je však zisk investora maximalizován na úkor pohodlí, klidu a zvyku „původních" obyvatel. Nejen však pohodlí, klidu a zvyku, zároveň se domnívám, že bude porušeno a zhoršeno životní prostředí i bezpečnost vyšším nárůstem automobilové dopravy a zároveň úbytkem „zeleného prostoru". Zde v zahradách je množství ptáků a hmyzu, kterým bude tento zelený prostor chybět. Vzhledem k tomu, že jsem onkologickým pacientem a moji rodiče oba osoby zdravotně postižené, je pro mě takový stav nepřijatelný a vyvolává obavy ze zhoršení zdravotního stavu osob žijících nyní v okolí plánované výstavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

V rámci žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla žadatelem předložena kladná závazná stanoviska dotčených orgánů: Hygienická stanice hl. m. Prahy, pod č. j. HSHMP 42007/2018 ze dne 01.08.2018, a Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 11, pod č. j. MCP11/18/030932/OŽP/Hako ze dne 14.16.2018. Tyto dotčené orgány v rámci závazných stanovisek posuzují stavební záměr mj. z hlediska ochrany zdraví (podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů), ochrany přírody a krajiny (podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny), ochrany ovzduší (podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších předpisů). S ohledem na skutečnost, že vydaná závazná stanoviska výše zmíněných dotčených orgánů byla kladná, má stavební úřad za prokázané, že stavebním záměrem nedojde k ohrožení zdraví osob.

h) *V neposlední řadě bude vším, co jsem výše uvedla snížena hodnota nemovitostí v okolí. Ať již rodinných domků, tak i bytových jednotek, které nyní koukají do zeleně na místo, kde je plánovaná výstavba.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Stavební úřad vychází z názoru ústavního soudu, který ve svém usnesení ÚS 3197/18 ze dne 15.01.2019 mmj. uvádí: *„Z hlediska ústavně zaručených hmotných práv, zde zejména ochrany vlastnického práva a ochrany (legitimního očekávání, jde ve své podstatě o střet vlastnických práv - vlastnického práva stěžovatele, který si chce užívat nerušený výkon svého práva k pozemku a stavbě a vlastnického práva souseda - stavebníka, který chce také realizovat své vlastnické právo k pozemku tím, že si na něm něco postaví. Tato práva, pokud by byla vykonávána absolutně, se vzájemně vylučují.*
*Z hlediska systematiky čl. 11 Listiny je pro věc významné, že záruka vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 věta první) zahrnuje i právo věc užívat a nakládat s ní (zejména úplatně převést), že vlastníkům nesmí být poskytnuta různá intenzita ochrany různých forem vlastnictví (čl. 11 odst. 1 věta druhá) a že vlastnictví není neomezeným panstvím nad věcí, ale právním panstvím v rámci prostoru vymezeného právní úpravou a podle jejích podmínek (srov. odst. 54-56 nálezu sp. zn. Pl. ÚS 27/16 ze dne 18. 12. 2018). Proto není možně k věci přistupovat tak, že vlastnická práva sousedů zůstanou absolutně nedotčena, tzn. v případě stěžovatele tak, že se faktické poměry jeho nemovité věci nezmění. Vlastnické právo stěžovatele*

*s vlastnickým právem stavebníka na sebe vzájemně působí a v moci práva je pouze zamezit vzniku extrémní nevyváženosti práv vlastníků sousedních pozemků (srov. usnesení sp. zn. I. ÚS 3610/16 ze dne 28. 6. 2017). Obecná společenská potřeba na úpravě vzájemných vztahů vlastníků pozemků proto vyžaduje právní úpravu (srov. odst. 86 nálezu sp. zn. Pl.ÚS 27/16 ), kterou v poměrech souzené věci představuje zejména stavební řád, resp. ty jeho části, které obsahově upravuji sousedské právo veřejnoprávní metodou."* dále je v uvedeném usnesení uvedeno: *„ Za toho stavu není namístě závěr o porušení jeho vlastnického práva: svou nemovitou věc může dále užívat i nakládat s ní. Pokles ceny věci daný sousední zástavbou v mezích územního plánu (tj. změnou skutečnosti významných pro trh s nemovitými věcmi v mezích předem daných pravidel území) zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje a trvající hodnotu věci čl. 11 Listiny nezaručuje. Z hlediska tvrzeného legitimního očekávání pak lze odkázat na výše uvedené.."*
Stavební úřad po posouzení (viz odůvodnění výše v rozhodnutí) vyhodnotil, že žádost a stavební záměr žadatele je plně v souladu se všemi požadavky danými stavebním zákonem. Stavba je navržena v souladu s platným územním plánem, což bylo doloženo vydaným souhlasným závazným stanoviskem MHMP – odboru územního rozvoje pod č.j. MHMP 214370/2021 ze dne 19.02.2021. Stavební úřad na základě výše uvedeného konstatuje, že pokles ceny nemovitosti daný sousední zástavbou v mezích územního plánu (tj. změnou skutečnosti významných pro trh s nemovitými věcmi v mezích předem daných pravidel území) zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje.

i) *Tím je zisk investora na úkor místních obyvatel možná i číselně vyjádřitelný. Tento předpoklad by mě zajímal.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

2) **Podání ze dne 05.05.2021 pod č. j. MCP11/21/023625 – Helena Lukášová**

*a) Bydlíme v Kahovské ul. a ze západní strany - od Ledvinovy ul. trápí „vůně" z přepálené mouky z pekárny dortů. Pach i prach už ucpává i nová okna. Proto můžeme větrat jen z východní strany - z Benkovy ul., kde plánuje garážové vjezdy nová výstavba. Chcete nás udusit? Každý strom je zdroj kyslíku a klidu.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)".

*b) Pro občany bydlící zde přes 40 let není dosud vyřešena žádná zdravotní péče. Thomayerova nemocnice na Jižní Město už nemá kapacity = přes 80 000 stárnoucích občanů. A pro lidi nově přistěhované vše bude? Kde budou oni i my nakupovat a dostávat zdravotní péči atd.? Prodej základních potravin bez zdražení nikde v okolí není, lékaři odmítají i staré obyvatele. Nové byty nejsou i jen domovy, ale i plno služeb, které úřad a nikdo nezajišťuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

Dále stavební úřad uvádí, že územní řízení je řízení návrhovým, kterým disponuje žadatel. Stavební úřad dle § 52 správního řádu zjistil skutečný stav věci, o které není důvodné pochybovat a po stavebníkovi nemůže požadovat změnu stavebního záměru či provedení změn záměru, které nemají oporu v právních předpisech.

3) **Podání ze dne 13.05.2021 pod č. j. MCP11/21/025354 – Jana Sojková**

*Jako majitelka bytu v panelovém domě v Kahovské ulici 1703/8, 149 00 Praha 4, Chodov, mám námitky a připomínky proti žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Bytový dům Benkova“, neboť výstavbou Bytového domu Benkova nastane následující:*

*a) Zhoršení kvality a hodnoty území a prostředí, kdy dojde ke zvýšení dopravní zátěže, hluku, emisí, prašnosti a vibracím.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

V rámci žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla žadatelem předložena kladné závazné stanovisko dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví: Hygienická stanice hl. m. Prahy, pod č. j. HSHMP 42007/2018 ze dne 01.08.2018. Tento dotčený orgány v rámci závazného stanoviska posoudil stavební záměr mj. z hlediska příp. navýšení hluku v okolí. S ohledem na skutečnost, že vydané závazné stanovisko výše zmíněného dotčeného orgánu bylo kladné, má stavební úřad za prokázané, že stavební záměr není v rozporu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené dopravní zátěže stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

*b) Tímto dojde ke snížení tržní hodnoty bytů a domů v této lokalitě, což je pro vlastníky majetková újma.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

*c) Nevhodné umístění Bytového domu Benkova do těsné blízkosti panelového domu v Kahovské ulici, kdy oba domy bude oddělovat pouze travnatý pás. Tímto dojde k neadekvátnímu zahuštění zástavby s negativním dopadem užívání bytů v obou domech (koukat si navzájem do oken s protějším domem není nic příjemného). Zároveň pozemek, kde má být stavba realizována, sloužil vždy jako zahrada (tak proč bych teď měla koukat do betonu).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zahuštění zástavby a zhoršení „pohody bydlení“ odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

*d) V okolních domech, zejména v ulici Kahovské, dojde ke zhoršení osvětlení a oslunění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zhoršení osvětlení a proslunění v okolních stavbách odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*e) Likvidace zeleně (stromů a travního porostu), nový dům zabere zelenou plochu zahrady a za panelovým domem v ulici Kahovská. Zvlášť na sídlišti je zelná plocha důležitá.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Stavba vyvolá kácení dřevin pouze na pozemcích žadatele, tj. na pozemcích parc. č. 174 a 176, k. ú. Chodov. Na východní straně sousedního pozemku parc. č. 3159/5, k. ú. Chodov, zůstane zeleň zachována.

Dále stavební úřad uvádí, že součástí žádosti bylo závazné stanovisko dotčeného orgánu ÚMČ Praha 11 - Odbor životního prostředí, č. j. MCP11/18/048847/OŽP/Čer ze dne 20.11.2018, ve kterém byly stanoveny podmínky pro kácení stávajících dřevin a provedení náhradní výsadby na pozemcích dotčených kácením. Stanovené podmínky byly stavebním úřad převzaty do výrokové části tohoto rozhodnutí a žadatel má povinnost tyto podmínky dodržet.

*f) V této lokalitě je již v současné době problém s parkováním a i přesto, že Bytový dům Benkova má mít krytá parkovací místa v domě, tak tyto místa nepokryjí počet automobilů, které pak budou parkovat v okolí.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nedostatečného počtu parkovacích míst odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. e)“.

*g) V ulici Benkova za posledních 5 let přibyly dva obytné domy: Vila Crerna (vedle pošty) a na křižovatce Benkova - Květnového vítězství, což jednoznačně vedlo ke zhoršení prostředí v okolí a ke zhoršení kvalitě života současných obyvatel, zejména se zvýšil neúnosně dopravní provoz, včetně parkování. Obytné domy se v této lokalitě stavějí, ale aby se zde postavil market, který zde chybí, to nikoho nenapadne (k dispozici je zde pouze pekárna a asijští prodejci).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

Dále stavební úřad uvádí, že územní řízení je řízení návrhovým, kterým disponuje žadatel. Stavební úřad dle § 52 správního řádu zjistil skutečný stav věci, o které není důvodné pochybovat a po stavebníkovi nemůže požadovat změnu stavebního záměru či provedení změn záměru, které nemají oporu v právních předpisech.

4) **Podání ze dne 17.05.2021 pod č. j. MCP11/21/025778 – Ing. Pavel Síbr**

*a) I. Postavení účastníka*
*Dle ustanovení 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků parc. č. 59/1 - zahrada o výměře 173 $m^2$ a 59/2 — zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 940, o výměře 160 $m^2$ (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 431 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdím, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území I další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 12, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektová dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn — rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady Tvrdím, že tento koeficient bude nižší). Tvrdím, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasím s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdím tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností jsou proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

V platném územním plánu hlavního města Prahy jsou pozemky, na kterých je záměr navrhován, v zastavitelném území ve funkční ploše OB – čistě obytné bez stanoveného kódu míry využití území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 Přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platí: „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 UAP).“.
Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr se nachází na pomezí obytné lokality Litochleby s nižší podlažností, se strukturou zahradního města a Sídliště Jižní Město I. Sever s vyšší podlažností s modernistickou strukturou. Okolí záměru je v současné době tvořeno rodinnými domy, řadovými rodinnými domy do 3 NP se šikmou střechou na východ od záměru ale i bytovými domy 7-12 NP s plochou střechou na západ od záměru. Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.
Zastavěná plocha pozemku je cca 1300 $m^2$, tedy zastavěnost pozemku je cca 63%, což je dáno především plochou podzemního podlaží. Plocha zeleně včetně doplňkové zeleně cca 40 % (celkem cca 838 $m^2$).
Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.
Z hlediska sledováni cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňováni cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Toto konstatuje souhlasné závazné stanovisko MHMP - odbor územního rozvoje ze dne 19.02.2021 pod č. j. MHMP 214370/2021, spis. zn. S-MHMP 135786/2021, vč. souladu záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Správní orgán dále uvádí, že dle územně analytických podkladů a dle programu MISYS, který má stavební úřad k dispozici, je výška střech stávající okolní zástavby bytových domů č. p. 1703 a 1704 = 324,79 m n. m. Bpv, č. p. 1705 a 1706 = 325,75 m n. m. Bpv. Navrhovaná stavba bytového domu má plochou střechu s výškou atiky střechy na úrovni +14,9 m od úrovně 1.NP, tj. 311,3 m.n.m. Bpv.

Po přihlédnutí k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy 2016, se stavební úřad ztotožňuje se závěrem závazného stanoviska orgánu územního plánování.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000Dž ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/202 1 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně. Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Veškerá namitatelem výše uvedená závazná stanoviska, obsahují část odůvodnění, v souladu s § 149 odst. 2 správního řádu a jsou stavebním úřadem považována za dostatečná.

Dále stavební úřad uvádí, že v souladu s ust. § 68 odst. 4 správního řádu, není odůvodnění třeba, jestliže správní orgán prvního stupně všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Stavební úřad neměl pochybnosti o pravdivosti uvedených údajů, neboť dle § 159 odst. 1) stavebního zákona: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“

A dále dle § 159 odst. 1) stavebního zákona: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány...“

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdím, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

V uvedeném závazném stanovisku MHMP - odbor územního rozvoje, č. j. MHMP 214370/2021, spis. zn. S-MHMP 135786/2021 ze dne 19.02.2021 je v části odůvodnění mj. uvedeno: „Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- ochranném pásmu radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.)
- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně).“

Z výše uvedeného je zřejmé, že orgán územního plánování při posuzování předmětného stavebního záměru bral na vědomí, že se stavební záměr nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované Zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotit ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsat charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřit, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotit druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudit jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdím, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18!048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že žadatelem předložené závazné stanovisko dotčeného orgánu: Odbor životního prostředí, odd. ochrany přírody, krajiny a zvířat, ÚMČ Praha 11, pod č. j. MCP11/18/048847/OŽP/Čer ze dne 20.11.2018 považuje z hlediska kácení stávajících dřevin a náhradní výsadby za dostatečné. Stavební úřad podmínky, stanovené ve výše uvedeném závazném stanovisku převzal do výroku tohoto rozhodnutí, a žadatel má povinnost tyto podmínky dodržet.

Ve stanovených podmínkách je zohledněna kompenzační výsadba za kácené dřeviny a z pohledu OŽP byla uložena v odpovídajícím rozsahu. Vysazeno bude přes 10 ks nových stromů a 1413 ks keřů, přičemž kvalita výpěstků musí odpovídat ČSN 46 4602 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Samotná výsadba pak musí odpovídat ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadby“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“. Náhradní výsadba musí být provedena nejpozději do dvou let od pokácení dřevin, a dále je žadateli tímto rozhodnutím uložena povinnost následné péče o dřeviny po dobu pěti let. Z tohoto důvodu nelze námitku považovat za relevantní.

g) *6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*
*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky...“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV...“*

*Umisťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že dešťové vody budou, dle předložené dokumentace, před vypuštěním do oddílné kanalizace zdrženy v podzemním retenčním vsakovacím zařízení o objemu 26 $m^3$ a vsakovací ploše 15 $m^2$, umístěném na pozemku parc. č. 174, k. ú. Chodov, tj. dešťové vody budou částečně zasakovány. Stavební úřad rovněž upozorňuje na souhlasné závazné stanovisko ÚMČ Praha 11, odbor výstavby, jako vodoprávní úřad, č. j. MCP11/18/041138/OV/Kut ze dne 27.07.2018. které bylo předloženo žadatelem, a které posuzuje záměr mj. i z hlediska vsakování dešťových vod a vsakovací zařízení zohledňuje.

h) *7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že výše uvedené pozemky, jsou v technické zprávě uvedeny jako pozemky bezprostředně sousedící se stavbou, tj. nejedná se o pozemky, na kterých bude stavba umisťována, a proto stavební úřad nepožadoval od vlastníků těchto pozemků souhlas na situačním výkresu dokumentace, dle § 184a stavebního zákona.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že v souladu s § 184a stavebního zákona, je vyžadován souhlas vlastníků pozemků pouze s umístěním samotné stavby. Dále stavební úřad upozorňuje, že vymezení požárně nebezpečného prostoru při umístění nové stavby se provádí v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb., Vyhláška o technických podmínkách požární ochrany staveb: „U požárních úseků stavby musí být vymezen požárně nebezpečný prostor a stanovena odstupová vzdálenost podle českých technických norem uvedených v příloze č. 1 části 2“, tj. požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku kromě veřejného prostranství. Vzhledem ke skutečnosti, že požárně nebezpečný prostor navrhované stavby zasahuje do veřejného prostranství sousedního pozemku, není navrhovaná stavba z hlediska požární bezpečnosti v rozporu s přísl. právními předpisy.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.: 1 As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a čj. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domu jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné. Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdím proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, Č. J. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdím, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) Ohrožené druhy*

*Dle žadatele: „byl pouze několikrát zaznamenán přelet rorýse obecného (Apus apus) nad danou lokalitou a na danou budovu nemá žádnou vazbu. Hodnocená budova svojí nevelkou výškou a charakterem nevyhovuje nárokům tohoto druhu na hnízdní prostředí.“*

*Ovšem rorýs obecný může rovněž hnízdit v dutinách okolních stromů, které mají být odstraněny. Z tohoto důvodu požaduji vyhotovení řádné ornitologické studie, která tuto skutečnost potvrdí nebo vyloučí.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že žadatel k dokumentaci pro územní rozhodnutí přiložil studii posuzující stavební záměr z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů živočichů, vypracovanou RNDr. Alešem Tomanem v červenci 2020, ve které se posuzuje mj. i příp. výskyt rorýse obecného. V závěru této studie je uvedeno, že rorýs obecný nad dotčenou lokalitu pouze zaletuje při potravních přeletech, nehnízdí na ní, ani na ni nemá potravní vazbu.

*p) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

5) **Podání ze dne 17.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026014 – Ing. Vladimír Krotil**

*a) Žádám o zařazení mezi účastníky řízení a sděluji, že se zbořením vily a stavbou bytového domu nesouhlasím.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

*b) Realizace a provoz přinese všeobecné zhoršení životního prostředí a snížení hodnoty našeho majetku.*

*Jde o zvýšení prašnosti a hluku ze stavby a bourání.*

*Degenerativní a karcinogenní vliv ze zvýšeného automobilového provozu - výfukové plyny, části prašné a prašné nanočástice. Přeplnění ulic parkujícími auty.*

*Vnikání výfukových plynů z vyústěních na střeše bytového domu (z garáží) do našich otevřených oken.*

*Dalším zvýšením teploty v letních vedrech díky energetickému příkonu bytového domu.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně dostatečnosti navrhovaných parkovacích míst odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

6) **Podání ze dne 17.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026002 - Společenství vlastníků Kahovská 1703-1704**

*a) Domníváme se, že projekt bytového domu o 4 nadzemních podlažích neodpovídá územnímu plánu. Jedná se o stabilizované území. Nové stavby by měly doplňovat dané území, avšak tato stavba dotčené území svojí hmotou a výškou nedoplňuje, ale naopak zatěžuje.*
*Sice z jedné strany ulice je vysoký panelový dům, ale z druhé strany je řada jednopodlažních rodinných domků.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územním plánem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*b) Budoucí Metropolitní plán, který má platit od 1.1.2023, v tomto místě určuje nižší zástavbu. To dokresluje představu architektů Hl. m Prahy zpracovávající budoucí představu Prahy a výklad současného územního plánu.*
*Žádáme tímto o zastavení územního řízení do doby, než bude projekt přepracován tak, aby odpovídal požadavkům aktuálně připravovaného Metropolitního plánu.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Dle § 96b odst. 3) stavebního zákona: „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.“
Územně plánovací dokumentací je mj. územní plán, dle § 2 odst. 1) písm. n bod 2 stavebního zákona. Tj. orgán územního plánování posuzuje stavební záměr dle platného územního plánu, kterým je v tomto případě Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územním plánem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

7) **Podání ze dne 17.05.2021 pod č. j. MCP11/21/025895 - Václav Papoušek**

a) *Domnívám se, že projekt bytového domu o 4 nadzemních podlažích neodpovídá zájmům Jižního města, tak jak jsou prezentovány např.:*
*- v programovém prohlášení rady MC Praha 11*
*- v programu regenerace JM*
*- ve volebním programu Pirátské strany Praha 11*

*Odkazy na www stránky uvádím níže.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

b) *Zastavěním parcel p.č.174 dojde k nenávratnému poškození mikroklimatu, k odstranění vzrostlé vegetace, zvýšení hlučnosti, prašnosti a teploty daného území.*

*To vše je v rozporu s výše uváděnými prioritami Prahy 11.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstranění vzrostlé vegetace odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. b) a 4) písm. f)“

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

c) *Žádám tímto o zastavení územního řízení do doby, než bude projekt přepracován tak, aby odpovídal aktuálním, veřejně prezentovaným potřebám Prahy 11.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

8) **Podání ze dne 17.05.2021 pod č. j. MCP11/21/025962 - Ing. Jana Síbrová**

a) *I. Postavení účastníka*
*Dle ustanovení § 25 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků parc. č. 59/1 - zahrada o výměře 173 $m^2$ a 59/2 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 940, o výměře 160 $m^2$ (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 431 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu (dále jen nemovitosti). Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

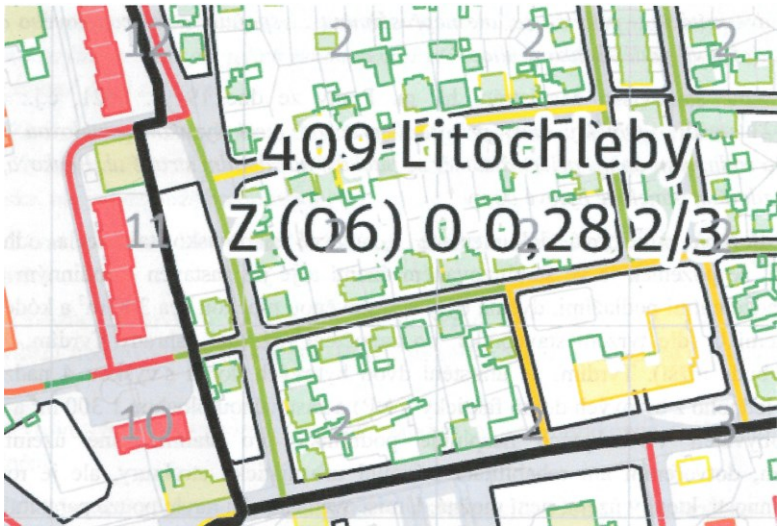
Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. I ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „ Ve stabilizovaném území není stanovena 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. “. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty /pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdím, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*
*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria — přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“ Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „ Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektová dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn — rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady Tvrdím, že tento koeficient bude nižší). Tvrdím, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován. Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdím tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností jsou proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

V platném územním plánu hlavního města Prahy jsou pozemky, na kterých je záměr navrhován, v zastavitelném území ve funkční ploše OB – čistě obytné bez stanoveného kódu míry využití území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 Přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platí: „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 UAP).“.
Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr se nachází na pomezí obytné lokality Litochleby s nižší podlažností, se strukturou zahradního města a Sídliště Jižní Město I. Sever s vyšší podlažností s modernistickou strukturou. Okolí záměru je v současné době tvořeno rodinnými domy, řadovými rodinnými domy do 3 NP se šikmou střechou na východ od záměru ale i bytovými domy 7-12 NP s plochou střechou na západ od záměru. Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.
Zastavěná plocha pozemku je cca 1300 $m^2$, tedy zastavěnost pozemku je cca 63%, což je dáno především plochou podzemního podlaží. Plocha zeleně včetně doplňkové zeleně cca 40 % (celkem cca 838 $m^2$).
Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.
Z hlediska sledováni cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňováni cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Toto konstatuje souhlasné závazné stanovisko MHMP - odbor územního rozvoje ze dne 19.02.2021 pod č. j. MHMP 214370/2021, spis. zn. S-MHMP 135786/2021, vč. souladu záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Správní orgán dále uvádí, že dle územně analytických podkladů a dle programu MISYS, který má stavební úřad k dispozici, je výška střech stávající okolní zástavby bytových domů č. p. 1703 a 1704 = 324,79 m n. m. Bpv, č. p. 1705 a 1706 = 325,75 m n. m. Bpv. Navrhovaná stavba bytového domu má plochou střechu s výškou atiky střechy na úrovni +14,9 m od úrovně 1.NP, tj. 311,3 m.n.m. Bpv.

Po přihlédnutí k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy 2016, se stavební úřad ztotožňuje se závěrem závazného stanoviska orgánu územního plánování.

c) *2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídit při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

d) *3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*
*Ustanovení 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí … závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*
*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdím, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j . : 9 A 1 70/2010 - 52-70 uvádí: „ Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán Ĺ stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdím, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť‘ ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

g) *6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky...“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV... .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

h) *7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a souborné osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

i) *8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví M. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť‘ trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

j) *9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad vypořádal s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)".

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé."*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle*

*výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této s/raně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezeni doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 2 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdím proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol apod.*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči. Plánovaný počet nově zřízených parkovacích míst také nezohledňuje současnou situaci s nedostatečným počtem parkovacích míst v sídlišti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží*

*také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, Č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdím, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahusti se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

o) *III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

9) **Podání ze dne 17.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026063 - Ing. Jaroslav Berka, Ph.D.**

a) *I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Ing. Jaroslav Berka. Ph.D. je spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153. 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na*

*LV Č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu souborní z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

b) *II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr výstavby bytového domu není v souladu s územním plánem hl.m. Prahy. Toto území je bráno jako stabilizované území se strukturou — zahradního města s výškovou hladinou 2. I nově připravovaný Metropolitní plán počítá se strukturou území jako zahradní město s výškovou hladinou 2. V tomto území je tedy nepřípustné, aby do tohoto území byl začleňován čtyřpodlažní objekt, který je možné, vzhledem k velké nástavbě soužící jako vstup na střechu, brát jako pětipodlažní.*

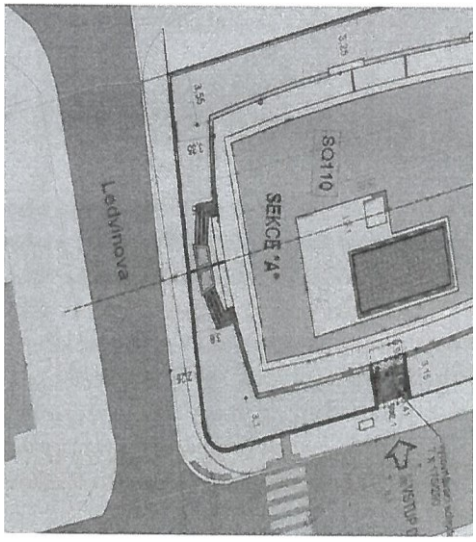
*V současné době se na pozemku p.č. 176 nachází dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou a nelze tedy území považovat jako nedotčené a přizpůsobovat podlažnost objektu k objektům bytových domů v ulici Kahovská. Měla by být na daném pozemku zachována stejná proporce nových staveb jako je ta stávající.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

c) *2. Zhoršení průjezdnosti ulice Ledvinova*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že je požadavkem Policie České republiky, aby v ulici Ledvinova byl zřízen chodník o minimální šířce 2,25m, což je opodstatněný požadavek, protože se nyní většinou chodci pohybují na vozovce. Stanovisko tohoto orgánu není součástí předložené dokumentace. Žadatel tento chodník ve své dokumentaci navrhl, ale tento chodník je z velké části umístěn na pozemku p.č. 177 ve vlastnictví hl.m. Prahy, což je současná komunikace. Tímto zásahem dojde k výraznému zúžení již nyní nepřehledné komunikace. Žadatel nedoložil souhlas vlastníka pozemku s uvedenou stavbou chodníku. Není uvedeno ani stanovisko dalších dotčených orgánů.*




*Takovýto zásah do ulice Ledvinova nesplňuje parametry hlavní příjezdové a zásobovací komunikace pro oblast bytových domů v západní části od ulice Benkova a Chodovské tvrze.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Žadatel doložil stanovisko Policie ČR, pod č. j. KRPA-209883-1/ČJ-2018-0000DŽ ze dne 29.06.2018. Toto stanovisko bylo souhlasné s podmínkami, které byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí.

Dále stavební úřad uvádí, že součástí stavebního záměru je rozšíření stávající komunikace pro pěší v ul. Ledvinova, v jehož rámci nebude zúžena stávající silniční komunikace ul. Ledvinova. Rozšíření komunikace pro pěší, bude realizováno umístěním dodatečné zpevněné plochy na pozemku ve vlastnictví žadatele, tj. na pozemku parc. č. 176, k. ú. Chodov.

d) *3. Zvýšení dopravní zátěže v lokalitě*

*Umístěním bytového domu s 37 bytovými jednotkami do tohoto území dojde k výrazné dopravní zátěži. Prováděná dopravní studie byla dělána v době, kdy touto lokalitou neprojíždělo větší množství aut, jako je nyní, kdy zde jezdí zvýšené množství aut k nové přístavbě školy Květnového vítězství, které slouží jako spádová škola i pro jiné lokality než je Chodov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

e) *Ulice Benkova je nyní hojně využívána k parkování vozidel podél zamýšlené stavby. Umístěním stavby nebude možné zde parkovat a tím dojde k celkovému zhoršení prostředí projíždějícími vozidly v celé lokalitě a hledáním volných míst k parkování.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Součástí stavebního záměru žadatele není žádné budoucí omezení průjezdnosti či dopravy v klidu stávající silniční komunikace ul. Benkova.

f) *Dále pak při samotné realizaci, kde je dle technické dokumentace počítáno s průjezdem vozidel ulicí Benkova od ulice Mírového hnutí k ulici Květnového vítězství. Ulice Benkova není kapacitně dimenzována na nákladní dopravu, kde již nyní je problematické ulicí projet, pokud se míjejí dva osobní automobily - vzhledem k zaparkovaným vozidlům. Ulice Benkova je již nyní v dost špatném technickém stavu, kde na několika místech jsou výrazné propady vozovky. Dalším aspektem je velké množství dětí, které se pohybují po ulici Benkova při cestě do a ze školy (ZŠ Květnového vítězství, ZŠ Donovalská, ZŠ Klíček, MŠ Donovalská)*

*Požaduji, aby bylo stanoveno omezení pro průjezd vozidel ulicí Benkova na maximální nosnost 3,5t.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)".

g) *4. Zvýšení hlučnosti*

*V technické dokumentaci není nijak popsáno, jak bude využívána pochozí střecha, kde je počítáno i s pevnou, nezelenou, plochou. Vzhledem k tomu, že střecha zřejmě bude veřejně přístupná majitelům a nájemníkům nemovitosti, může zde docházet ke srocování osob a tím zvýšené hlukové zátěže hlavně pro obyvatele domů na pozemcích p.č.3153, 3154, 3155, 3156.*

*Tvrdím, že střecha musí být jako prostor přístupná jen pro nezbytnou údržbu a opravu. Zároveň požaduji, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)".

h) *5. Neřešení urbanistické koncepce území*

*Záměr umístění takovéto stavby tak přináší do dotčeného území dalších cca 120 obyvatel. V posledních letech byla takto navýšena kapacita obyvatel v dané oblasti obdobnými projekty v ulicích Benkova, Květnového vítězstvím, Starochodovská. aj. Žádný takovýto projekt, ale neřeší další urbanistické návaznosti jakými jsou: zvýšení kapacity jeslí. školek, škol a dostupné lékařské péče.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

i) *III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádáni o zamítnutí žádosti o umístění takto velké stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

10) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026182 - Společenství vlastníků jednotek Kahovksá 1705-06**

a) *I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Vzhledem k 1. faktu, že Společenství vlastníků jednotek Kahovská 1705-06, Kahovská č.p. 1705/4, Praha 4 — Chodov (dále jen „SVJ Kahovská 1705-06") oprávněný zájem ve věci územního řízení "Bytový dům Benkova" projevilo dne 3. 5. 2021 podáním oficiální žádosti o přivzetí (MCP1 1/21/023027) a vzhledem ke 2. faktu, že sousedícímu společenství vlastníků Kahovská 1703-1704, Kahovská č.p. 1703/8, Praha 4 - Chodov bylo v totožné žádosti podle 28 odst. 1 správního řádu bez odkladu vyhověno, SVJ Kahovská 1705-06 rovněž považujeme za účastníka územního řízení "Bytový dům Benkova". Tvrdíme, že předmětná stavba*

*negativně zasáhne do vlastnických práv (snížení cen nemovitostí), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, zhoršeni situace ohledně parkování osobních vozidel v přilehlé lokalitě, ztrátou zeleně a z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov jednak zhoršením pocitu soukromí a dále zastíněním přiléhajících místností až do 5 NP obou budov SVJ Kahovská 1705-06.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

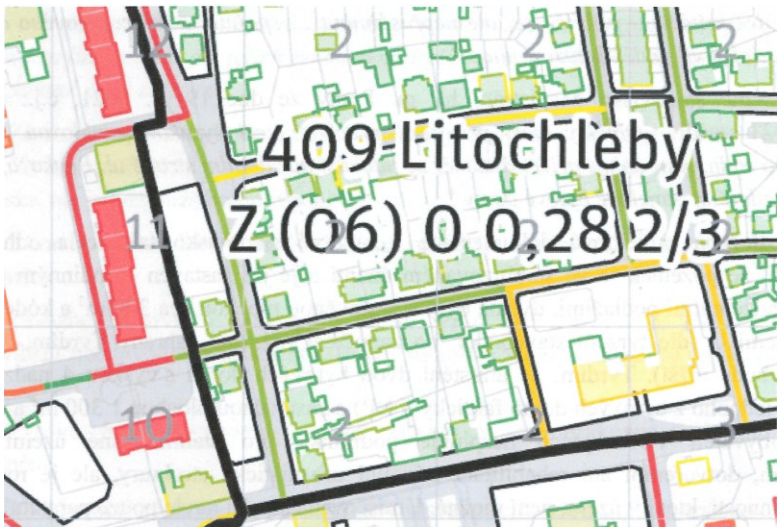
Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov a zastínění odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy I oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „ Ve stabilizovaném území není stanovena 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. “. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj “. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vy klady_k_platn emu_uzemnimu_planu_20l6_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé. střechami, vlevo, v odstupu zhruba 12, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. . . . Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vit podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn — rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP)*

*a zastavěnou plochou 1 300 m$^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsh1ou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanoveni § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady*

*podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle ‘ 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle ,‘ 96b odst. 2, “.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*
*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné. Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, Č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. . 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena Jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, Je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnoceni‘ konkrétních okolností je*

*přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky ...“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV... .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení 1 84a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel*

*nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/20 18, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)".

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 2. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2012.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dáte u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)".

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé."*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135Í2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Protože třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné. Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou*

*překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, Č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4.3.2009, č.j. 6 As 3 2/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasíme s umístěním záměru a žádáme o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

11) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026179 - Pavla Hornychová**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem vlastníkem bytové jednotky (jednotky 1705/9) v budově na adrese Kahovská 1705/4, tedy na pozemku s parcelním číslem 3155 v katastrálním území 722225 Chodov. Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, zhoršení situace ohledně parkování osobních vozidel v přilehlé lokalitě, ztrátou zeleně a z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov jednak zhoršení pocitu soukromí a dále zastínění přiléhajících místností.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

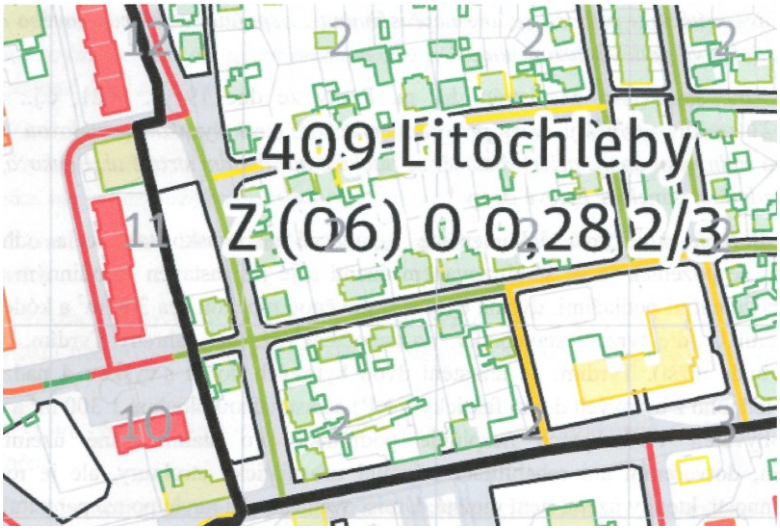
Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov a zastínění odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*
*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy I oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, O 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. ". Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj". Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_20l6_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby — strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována."*

*Tvrdím, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištěni ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby — strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé, střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn — rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady. Tvrdím, že tento koeficient bude nižší). Tvrdím, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdím tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

c) *2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné*

*části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie M. m. Prahy ze dne 22. března 2021, čj. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000Dž ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrám hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí … závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle 5V 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšeně ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochramiých, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdím, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dáte posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdím, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP1 1/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané*

*lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ... .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2012, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:lAs135/2011 -246zedne3O.1.2012ač.j.9As28/2012-l35zedne 1.2.2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: Doprava po okolních komunikacích (souvisejícíi nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této s/raně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice M. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdím proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-1 13 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp.*

*i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4.3.2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdím, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť' stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

12) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026178 - Kateřina Farkašová**

*a) Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem vlastníkem bytové jednotky (jednotky 1705/4) v budově na adrese Kahovská 1705/4, tedy na pozemku s parcelním číslem 3155 v katastrálním území 728225 Chodov. Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisi a hluku z dopravy, zhoršení situace ohledně parkování osobních vozidel v přilehlé lokalitě, ztrátou zeleně a z důvodu*

*blízkosti a výšky navrhovaných budov jednak zhoršení pocitu soukromí a dáte zastínění přiléhajících místností.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov a zastínění odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy ti 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 řešeni 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“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s$ tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://ww.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyk1ady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf.*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí. „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobeni dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdím, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí.„ Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomv se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria — přiblížit se, ale nepřesáhnout spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu M. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“ Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady Tvrdím, že tento koeficient bude nižší). Tvrdím, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobně platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdím tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využiti dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvod, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, čj. KRPA-59928-l/ČJ-202 l-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení §96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky*

*stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdím, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

f) *5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dáte posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále*

*hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdím, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP1 1/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV … .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2012, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo*

*hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné*
*zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 -246 ze dne 30.1. 2012 a čj. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: Doprava po okolních komunikacích (související / nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledku výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienické limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umisťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu stavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdím proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní. příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdím, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť‘ stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

13) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026160 - Ing. Ivana Pejšková**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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. ni. Prahy. “.*

*Důležitý je také oddíl 1 5 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „ Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj “. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_ vyklady_k_platn emu_uzemnimu_planu_20l6_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilově zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*
*Souhrnná technická zpráva uvádí: „ Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ...*

*Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021 , č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn — rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

c) *2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie M. m. Prahy ze dne 22. března 2021, čj. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000Dž ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrám hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle 5V 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,".*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr*

*o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnosti, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán 1. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11 .2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky ...“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ...*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť‘ stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

14) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026180 - David Vávra**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem vlastníkem bytové jednotky (jednotky 1706/6) v budově na adrese Kahovská 1706/2, tedy na pozemku s parcelním číslem 3156 v katastrálním území 728225 Chodov. Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, zhoršení situace ohledně parkování osobních vozidel v přilehlé lokalitě, ztrátou zeleně a z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov jednak zhoršení pocitu soukromí a dále zastínění přiléhajících místností.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

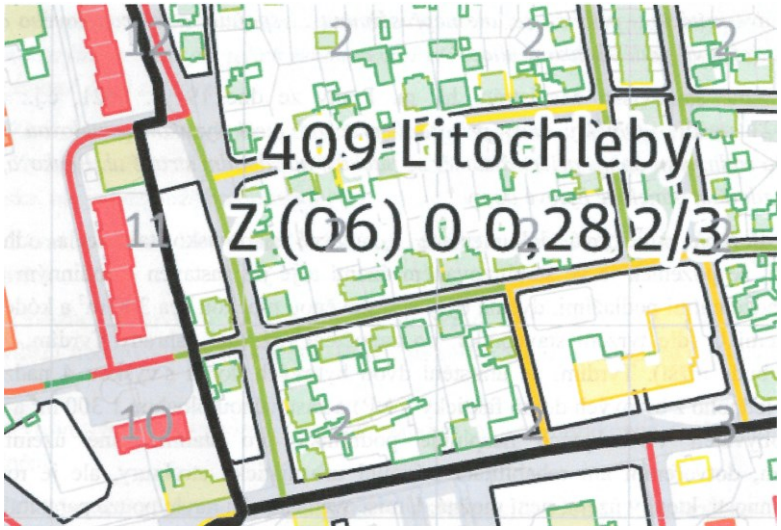
Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov a zastínění odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachován 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vy klady_k_platnemu_uzemnimu_planu_20l6_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy 5 maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentaci k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdím, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými jehlanovými či mansardovými střechami vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady Tvrdím, že tento koeficient bude nižší). Tvrdím, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdím tedy, že umisťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

c) *2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „ Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-l/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

d) *3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdím, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „ Dle ust. § 9 odst. 1 zákona 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy Je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit Jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě."*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdím, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 201 8, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť' ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

g) *6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV … .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

h) *7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2012, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

i) *8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou: odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlaseni, umístění nebo povoleni záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.: 1As 135/2011 -246 ze dne 30.1.2012 a č.j.9 As 28/2012- l35 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdím proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

n) *13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j . 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné sníženi odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na*

*pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdím, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť' stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

15) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026136 - Ing. Michaela Holá a Ing. Ondřej Holý**

*a) Plánovaný developerský projekt má vzniknout na pozemku, na němž se v současné chvíli nachází historická vila s rozlehlou zahradou. Ta je bohatě porostlá ovocnými stromy a pestrou zelení. Do této zeleně máme výhled z našich domovů, konkrétně dětských pokojů a ložnic. Jen v našem panelovém domě se z tohoto výhledu a klidu těší 120 bytových jednotek, tedy 120 rodin, celkem několik stovek lidí. Když jsme náš byt kupovali před několika lety, tak právě tento výhled a přítomnost zeleně byl hlavním důvodem, proč jsme byt koupili a rozhodli se zde vychovávat naše děti. Sídliště k okolí Chodovské Tvrze nás zaujalo množstvím zeleně, perfektní občanskou vybaveností a zejména životním prostorem*

*kolem jednotlivých bytových domů. Celé území je stavebně dokončené a stabilizované již mnoho let, a proto jsme chtěli žít právě zde, kde již nebude probíhat žádná výstavba a zahušťování prostoru.*

*Plánovaná výstavba bytových domů Benkova je svým rozsahem a umístěním naprosto devastující a nevratný zásah do klidného a stabilizovaného území panelových a rodinných domů. Prezentovaná výška 4 patra je ve skutečnosti pater 6. Zeleň v zahradě zmizí a nahradí ji mohutná vysoká stavba, která výrazně zastíní naše ložnice a pokoje. Výsledkem studie zastíněnosti je, že nám do bytu po výstavbě přeci jen nějaké světlo pronikne a norma pro minimum osvětlenosti bude dodržena. Ovšem z pohledu reálného života je zásadní rozdíl mít před okny zeleň, anebo vysoký dům. Nelze posuzovat, zda plánovaná stavba splní jen patřičné zákonné náležitosti. Je přeci nejdůležitější, aby výstavbou nebyli poškozeni blízcí obyvatelé a přímý sousedé. Proto všechny předpisy a nároky na výstavby existují, aby nedocházelo k poškození dotčených obyvatel. Přesně k tomu však dojde, pokud bude výstavba povolena.*

*Nejedná se o kontroverzní projekt, který jedna skupina obyvatel chce a druhá skupina nechce a je na odpovědných úřadech, aby objektivně rozhodly pro blaho většiny. Výstavba Benkova je zcela odlišný případ, tento projekt nechce nikdo z obyvatel v přímém okolí. Nenajde se zde jediný místní obyvatel, který s výstavbou souhlasí, přeje si ji a bude mu prospěšná. Pokud má být výstavba v souladu se svým okolím, nemůže být projekt Benkova nikdy povolen. Výrazně poškodí nás, současné obyvatele přilehlého okolí, zhorší dopravní situaci, parkování bude ještě obtížnější než nyní a také klesne tržní hodnota našich nemovitostí vlivem zahuštěnosti osídlení a výrazného zastínění bytů v nižších patrech. Kouzlo, proč jsme náš byt kupovali, bude zničeno.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nedostatečného počtu parkovacích míst odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

b) *Další obrovskou zátěží by byla výstavba samotná. Velká prašnost a hluk po dlouhé měsíce. Nemožnost dostatečně větrat v dětských pokojích a ložnicích. Máme dvě male děti a nechci, aby v období důležitého vývoje vyrůstaly vedle prašné a hlučné stavby. Rovněž pohyb nákladních vozidel a stavebních strojů v okolí stavby představuje značné riziko nejen pro naše děti, ale také starší osoby. Prosím Vás jakožto odpovědné zástupce nás občanů, nedopusťte výstavbu Benkova, která je zcela v rozporu s povahou místního ustáleného území.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

c) *Pokud vám toto všechno jako nejsilnější a nejdůležitější argument nestačí, zde je ještě pár dalších. Developer prezentuje stávající vilu jako neobyvatelnou, přitom v současné chvíli funguje jako domov a útočiště pro mladé rodiny díky neziskové organizaci Naděje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

d) *Již nyní je komplikované a v dopravní špičce téměř nemožné najet z ulice Květnového vítězství do ulice Türkova, ať už směrem do centra nebo směrem k Opatovu, což je přes dva pruhy opravdu neproveditelný úkon. Situace po plánované výstavbě by byla s dalšími desítky aut (cca 50 - 80 aut) ještě mnohem kritičtější. Studie dopravní zatíženosti zajišťovaná developerem nebyla prováděna v době dopravní špičky a její vypovídací hodnota je tedy nulová. Je třeba, aby byla provedena studie nová, a to ve všední den a ne dodavatelem developera, ale přímo městskou částí. Tato křižovatka je navíc klíčová i pro Hasičský záchranný sbor.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

16) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026263 - Jan Kohoutek**

a) *I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

b) *II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy*

*je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce .... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „ Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout .... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí; „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektová dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

c) *2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví; „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, čj. KRPA-59928-l/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,".*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě*

*kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které Jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen;*
*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP1 1/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí; „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV …*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)".

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby."*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/2 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.; MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/2 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)".

i) *8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, čj.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas."*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)".

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé."*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (souvisejícíi nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazně stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

n) *13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na*

*pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

17) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026270 - Ing. Petr Pařízek**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní*

*prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

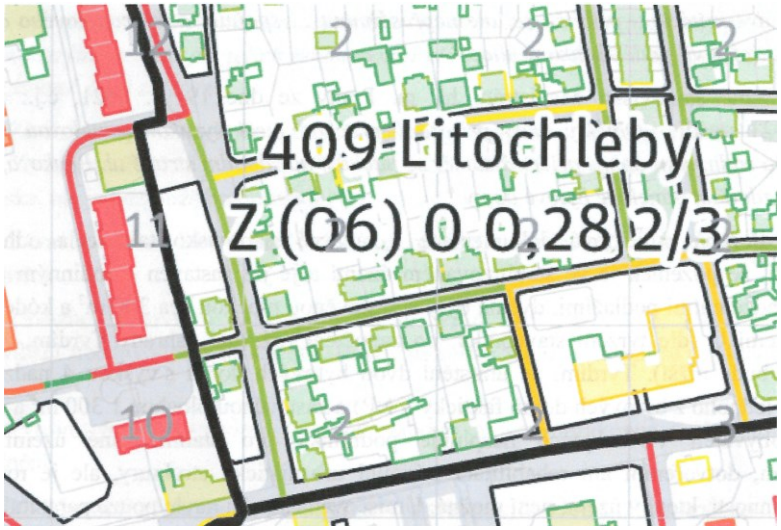
Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu20l6_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy 5 maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality*
*zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami .... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje*

*na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. 1,) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.; MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

f) *5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost nakolik náhrada která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly*

*v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že U náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP1 1/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami.*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky. ..“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „ Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ...*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „ Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 201 8, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost*

*zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení. Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

18) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026291 - JUDr. Marcela Lacková**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3 153, 3 154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1 824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršeni pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“.*

*Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklad_yk_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní zrněny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy S rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí; „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba ]8 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“ Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 m$^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 m$^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umisťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností jsou proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

d) *3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Žadatel pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby,*

*musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11 , odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP 11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližšího zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť‘ ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky ...“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ...*

*Umisťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 201 8, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“ Žadatel tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Žadatel na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

n) *13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j . 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*o) Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

*p) Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

*Jak z dokumentace vyplývá, výfukové plyny z aut v podzemních garážích jsou vedeny přímo na střechu bytového domu, a tím de facto do oken sousedícího panelového domu v Kahovské ulici v místech, kde se zpravidla nacházejí ložnice a dětské pokoje. Vzdálenost domu Kahovská 1703 - 1706 od bytového domu Benkova je v případě sekce B pouhých 21,10 m a v případě sekce sekce A 24,70 m. Navíc výjezd z podzemních garáží je soustředěn pouze do sekce B, což způsobí větší koncentrací výfukových plynů a zvýšenou měrou tak ohrozí zdraví a život obyvatel domu v Kahovské ulici. S ohledem na tuto skutečnost by mělo být větrání podzemních garáží vedeno přes čističku vzduchu. Příslušné závazné stanovisko stanovisko toto neřeší, je neodůvodněné a tím i nepřezkoumatelné.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*q) Vzhledem k tomu, že bytový dům Benkova bude mít 2 PP až do hloubky 6,75 m a pod tím zapuštěné betonové piloty, lze důvodně předpokládat, že při zemních pracích bude narušen kořenový systém vzrostlých stromů, které se nacházejí za oplocením parcely, na níž bude stavba probíhat a stromy odumřou. Jedná se o 40 let staré stromy, které účinně chrání východní část domu v Kahovské ulicí před polétavým prachem. Případná náhradní výsadba mladými stromky nemůže být v žádném případě náhradou dostatečnou.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstranění vzrostlé vegetace a ochrany dřevin odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. b) a 4) písm. f)“

*r) V dokumentaci také není řešeno případné narušení statiky sousedního 10 patrového panelového domu o výšce 28,70 m v Kahovské ulici, který je vzdálen od zamýšleného bytového domu Benkova pouze 21,10 m resp. 24,70 m, a to při hloubení 2 PP a zapouštění betonových pilotů. Statiku může negativně ovlivnit také hladina spodní vody uváděná v dokumentaci. Z ní je také zřejmé, že piloty dosahují cca*

*více než 1/2 pod hranici hladiny spodní vody. Neobstojí tvrzení, že když se jedná o technicky náročnou stavbu, může být způsob provedení stavební jámy měněn podle zvyklostí a technologických postupů vybraného dodavatele speciálního založení. Opět neodůvodněné a tím i nepřezkoumatelné.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

U nových staveb, se v územním řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby, nemusí dokládat statické posouzení nosných konstrukcí v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

s) *Není možné argumentovat tím, že když ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, je v takovém území možná výstavba, která splní pouze požadavky funkčního využití podle územního plánu a technické požadavky na stavby podle příslušných vyhlášek. Stavba bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vznikajících na sousední pozemky. Nadlimitní hlukové a otřesové zatížení zástavby v této lokalitě není řešeno žádnými protihlukovými opatřeními. Ráz území naruší i nepřiměřená výška a objem celé stavby vzhledem k okolní zástavbě rodinnými domy, které mají jen 2 NP. Tvrzení, že z pohledu z Benkovy ulice se jedná o estetickou stupňovitou stavbu s ohledem na za ní stojící panelový dům, neobstojí.*

*Vše výše uvedené může způsobit nenapravitelné škody na zdraví a případně životech obyvatel panelového domu v Kahovské ulici a na jejich majetku. Totéž se týká i obyvatel rodinných domů v ulici Benkova.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

o) *III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

19) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026288 - JUDr. Ladislav Lacko**

a) *I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto; „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vy klady_k_platnemu_uzemnimu_planu20l6_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria — přiblížit se, ale nepřesáhnout . . . spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem S dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umisťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností jsou proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, O které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, čj. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000Dž ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Žadatel pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního*

*zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

f) *5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále*

*hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen;*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližšího zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí; „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí; „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV …*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.; MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

i) *8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.; MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť‘ trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

j) *9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“ Žadatel tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

k) *10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocená v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Žadatel na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

l) *11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné*

*zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*o) Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.
Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

*p) Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

*Jak z dokumentace vyplývá, výfukové plyny z aut v podzemních garážích jsou vedeny přímo na střechu bytového domu, a tím de facto do oken sousedícího panelového domu v Kahovské ulici v místech, kde se zpravidla nacházejí ložnice a dětské pokoje. Vzdálenost domu Kahovská 1703 - 1706 od bytového domu Benkova je v případě sekce B pouhých 21,10 m a v případě sekce sekce A 24,70 m. Navíc výjezd z podzemních garáží je soustředěn pouze do sekce B, což způsobí větší koncentraci výfukových plynů a zvýšenou měrou tak ohrozí zdraví a život obyvatel domu v Kahovské ulici. S ohledem na tuto skutečnost by mělo být větrání podzemních garáží vedeno přes čističku vzduchu. Příslušné závazné stanovisko stanovisko toto neřeší, je neodůvodněné a tím i nepřezkoumatelné.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*q) Vzhledem k tomu, že bytový dům Benkova bude mít 2 PP až do hloubky 6,75 m a pod tím zapuštěné betonové piloty, lze důvodně předpokládat, že pří zemních pracích bude narušen kořenový systém vzrostlých stromů, které se nacházejí za oplocením parcely, na níž bude stavba probíhat a stromy odumřou. Jedná se o 40 let staré stromy, které účinně chrání východní část domu v Kahovské ulici před polétavým prachem. Případná náhradní výsadba mladými stromky nemůže být v žádném případě náhradou dostatečnou.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstranění vzrostlé vegetace a ochrany dřevin odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. b) a 4) písm. f)“

*r) V dokumentaci také není řešeno případné narušení statiky sousedního 10 patrového panelového domu o výšce 28,70 m v Kahovské ulici, který je vzdálen od zamýšleného bytového domu Benkova pouze 21,10 m resp. 24,70 m,, a to pří hloubení 2 PP a zapouštění betonových pilotů. Statiku může negativně ovlivnit také hladina spodní vody uváděná V dokumentaci. Z ní je také zřejmé, že piloty dosahují cca více než 1/2 pod hranici hladiny spodní vody. Neobstojí tvrzení, že když se jedná o technicky náročnou stavbu, může být způsob provedení stavební jámy měněn podle zvyklostí a technologických postupů vybraného dodavatele speciálního založení. Opět neodůvodněné a tím i nepřezkoumatelné.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

U nových staveb, se v územním řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby, nemusí dokládat statické posouzení nosných konstrukcí v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

*s) Není možné argumentovat tím, že když ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, je v takovém území možná výstavba, která splní pouze požadavky funkčního využití podle územního plánu a technické požadavky na stavby podle příslušných vyhlášek. Stavba bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vznikajících na sousední pozemky. Nadlimitní hlukové a otřesové zatížení zástavby v této lokalitě není řešeno žádnými protihlukovými opatřeními. Ráz území naruší i nepřiměřená výška a objem celé stavby vzhledem k okolní zástavbě rodinnými domy, které mají jen 2 NP. Tvrzení, že z pohledu z Benkovy ulice se jedná o estetickou stupňovitou stavbu s ohledem na za*

*ní stojící panelový dům, neobstojí. Vše výše uvedené může způsobit nenapravitelné škody na zdraví a případně životech obyvatel panelového domu v Kahovské ulici a na jejich majetku. Totéž se týká i obyvatel rodinných domů v ulici Benkova.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)".

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

20) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026272 - Oldřiška Papoušková**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavni město Prahu.*

*Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsoben:*

*- zhoršením životního prostředí - flory I fauny včetně úbytku vody v krajině (zahrada zadržovala vodu, stromy a keře poskytovaly zázemí pro mnoho druhů zvěře - zejména včelstva, ptactva)*
*- zhoršením pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov (náš dům má na této straně situovány ložnice a dětské pokoje - místo zpěvu ptactva bude slyšet ruch vozů, místo slunce a výhledu do zahrady na. stromy bude mít výhled jeden druhému do bytu)*
*- dalším zvýšením hustoty obyvatelstva (zhoršením obslužnosti a dostupnosti služeb - zaplnění škol, školek)*
*- zvýšením intenzity dopravy (emisí a hluku z dopravy)*
*- zahlcením parkovacích míst (již v důsledku realizované nové výstavby domů v okolí se ulice zaplnily vozy a pro stávající obyvatele je již nyní těžké najít místo k zaparkování. V současné době téměř každá rodina vlastní 2 vozy, je nutno počítat i s občasnými návštěvníky, tudíž po výstavbě navrhovaného objektu za předpokladu 41 parkovacích stáni na 37 bytů je naprosto jasné, že na ulicích přibyde v důsledku této výstavby dalších 30-50 vozů a tím se znemožní parkování stávajícím obyvatelům. Toho potom radnice bude chtít využít k tomu, aby parkování v ulicích zpoplatnila a opět to negativně zasáhne stávající obyvatele.)*
*- zhoršením podmínek bydlení po dobu výstavby tak rozsáhlé stavby (několikaměsíční prašnosti, hlučnosti)*

*Taktéž by se mělo přihlédnout ke kvalitě bydlení budoucích obyvatel navrhované výstavby, kteří by byli v těsné blízkosti 10 patrového panelového domu, téměř celý den v jeho stínu (celé odpoledne bez slunce).*

*Další námitky a podrobnější zdůvodnění uvádím níže.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

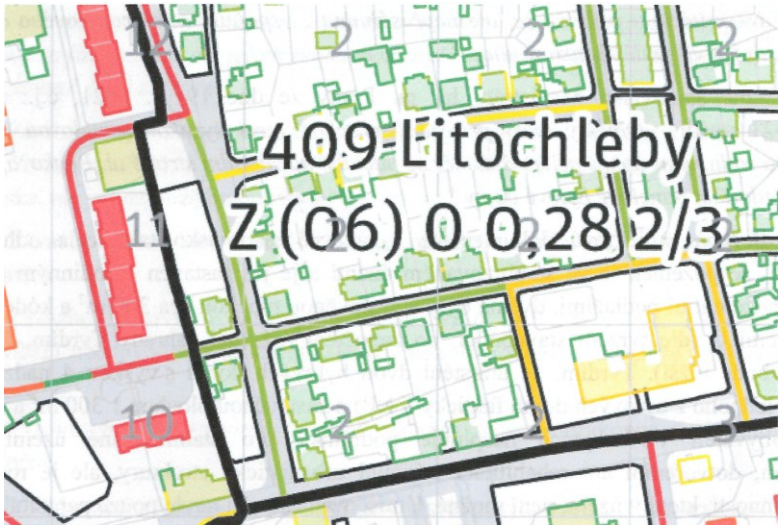
Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov a zastínění odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou v němž uzemní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy 5 maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitaci lokality ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako sníženi hlučnosti, čištěni ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města,*
*který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdím, že tento koeficient bude nižší). Tvrdím, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizovaně území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové*

*infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasím s odvozováním přípustně intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdím tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činnosti je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, O které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodněni*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdím, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnut anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektově dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdím, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektově dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánováni Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdím, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

f) *5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.; 9 A 170/2010 - 52-10 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, Jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu*

*správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*
*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízeni*

*Tvrdím, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky ...“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využit podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ... .“*

*Umisťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdím, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť‘ trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce .. dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosně zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo*

*hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních 1imitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu čj.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9As28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinně domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nad1irnitn hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněně.*

*Ze souhrnně technické zprávy není zřejmě, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ni související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Má být doložena akustická studie, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Měly by být stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmě, že posuzované území bude po realizaci umisťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukově limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdím proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné sníženi odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydleni podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojit k narušení pohody bydleni, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodni památkově ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňuji splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdím, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*p) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

21) **Podání ze dne 18.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026181 - Barbora Karafiátová**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem vlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 57/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 192 $m^2$, pozemku parc. č. 57/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 $m^2$ a parc. č. 58 - zahrada o výměře 130 $m^2$ (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č.669 pro katastrální území 728225 Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisi a hluku z dopravy. Toto také negativně ovlivňuje právo mé a mých synů i rodičů na zdraví, které je již nyní dlouhodobě nepříznivě ovlivněno jak u mě (snížení zdravotní způsobilosti o 35%), tak obou rodičů (oba OZP se ZTP). Dále zasáhne do mých práv nedostatečným prostorem k parkování, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

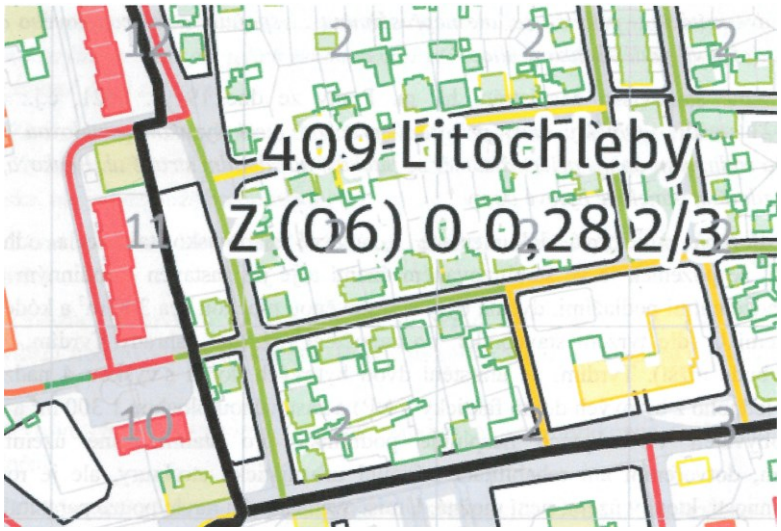
*b) Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachováni 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „stabilizované území je zastavitelné území které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezeni pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzenmimu_planu_2016_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými jehlanovými či mansardovými střechami vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umisťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umisťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl m Prahy ze dne 22. března 2021, čj. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnuti anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,".*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

*e) 4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, čj.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě*

*kdy je žadateli o vydání povalení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tam kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zdá a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zdá a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně množní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ….“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)".

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby."*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odbor evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, čj.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)".

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odbor evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.; MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí; „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas."*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)".

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyk1é."*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatíženi území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní Zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (souvisejícími nesouvisející) vyvo1á při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístěni stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umisťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné Zmírňující podmínky, včetně omezeni doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, Č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení*

*pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty Zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, Č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystavení hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části H. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

22) **Podání ze dne 19.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026382 - Ing. Tibor Kapralčík**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrá1ního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy*

*a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

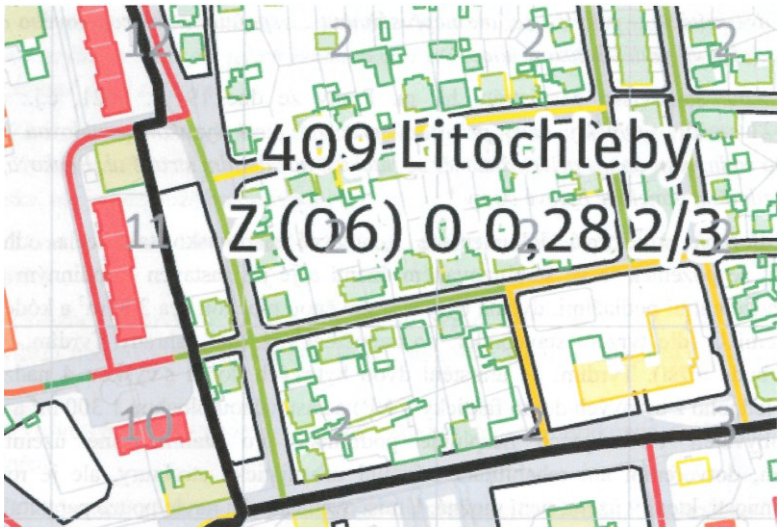
Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou*
*výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*




*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezi stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 12, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) 2. Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska ustanovení zákona které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) 3. Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky*

*stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)".

e) *4. Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu M. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)".

f) *5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh,*

*charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) 6. Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami;*

*a) Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV … .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) 7. Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) 8. Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) 9. Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) 10. Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) 11. Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo*

*hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.: 1As 135/2011 - 246 ze dne 30. 1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (související i nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umísťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území bude po realizaci umísťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) 12. Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) 13. Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť‘ stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti žadatele.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

23) **Podání ze dne 20.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026763 - Ing. Zdeněk Dřevikovský**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitostí), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena 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.“.*

*Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_20l6_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a viladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umísťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentací k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoří přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou*

*bariéru mezí stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepší mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístění dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 $m^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni mim využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činnosti je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na*

*kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a pří výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazně stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnuti, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

*e) Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.; MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, čj.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě. kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu, která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, e budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu, a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada/e přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*charakter kácených dřevin*
*charakter náhradní výsadby*
*přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízeni.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.; MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť‘ ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami;*

*Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky ...*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů. ... K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV ... .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č. j.; MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí; „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice, kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí; „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhovaně stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištěni ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětně oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecné známou skutečností, že znečištěná ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazuji další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.: 1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (souvisejícií nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umisťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé. Že posuzované území bude po realizaci umisťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. . 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit s hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitosti.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obytate1é vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí“ pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

24) **Podání ze dne 20.05.2021 pod č. j. MCP11/21/026764 - Eva Dřevikovská**

*a) I. Postavení účastníka*

*Dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b stavebního zákona jsou účastníkem územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám*

*na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Jsem spoluvlastníkem pozemků a staveb na pozemku parc. č. 3153, 3154, k.ú. Chodov (dále jen nemovitosti), vše zapsáno na LV č. 1824 pro katastrální území Chodov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tvrdím, že předmětná stavba negativně zasáhne do mého vlastnického práva (snížením ceny nemovitosti), práva na příznivé životní prostředí a soukromí. Zásah do těchto práv je způsobem především zvýšením intenzity dopravy a tím i emisí a hluku z dopravy, ztrátou zeleně, zhoršení pocitu soukromí z důvodu blízkosti a výšky navrhovaných budov.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně odstupové vzdálenosti stavebního záměru od okolních budov odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. a)“.

*b) II. Námitky*

*Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu*

*Záměr nelze umístit do stabilizovaného území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl.m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachováni 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.“. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.*

*Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf).*

*Dle územně-analytických podkladů se jedná o lokalitu 409 Litochleby - strukturu zahradního města s maximálně 2 nadzemními podlažími. Ve vilové zástavbě lokality Litochleby se nenachází žádný dům o 4 podlažích. Jde o vilovou zástavbu s rodinnými domy a víladomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími. Umisťovaná stavba má 4 nadzemní podlaží a je tedy několikanásobně vyšší než je v dané lokalitě obvyklé.*

*Souhrnná technická zpráva v bodu b) soulad s územně plánovací dokumentaci k tomu uvádí: „Nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru významu ani způsobu vyžití území. Stavba se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. ... Stávající urbanistická struktura je zachována, svým způsobem dotvořená a vytvořením optické bariéry mezi stávající nízkopodlažní zástavbou v Benkově ulici a výškovými stavbami v Kahovské, potlačující brutální kontrast obou typů i rehabilitována.“*

*Tvrdíme, že současná urbanistická struktura tvoři přechod mezi rodinnými domy na východní straně ulice Benkova a výškovou zástavbou právě dvěma rodinnými domy s rozsáhlými zahradami na sever a na jih od ulice Ledvinova. Nahrazení rodinného domu s rozsáhlou zahradou vysokým obytným domem není rehabilitací lokality, ale nežádoucím přiblížením intenzivní výškové zástavby rodinným domům. Optickou bariéru mezí stávající nízkopodlažní zástavbou a výškovými stavbami tvoří již dnes vzrostlá zeleň, která na rozdíl od intenzivní obytné zástavby přináší území i další benefity jako snížení hlučnosti, čištění ovzduší, vyšší vlhkost, lepši mikroklima, atd. Jedná se proto o popření stávajícího charakteru lokality zahradního města, který ve stabilizovaném území není možný, a to ani s odkazem na charakter sousední lokality.*

*Souhrnná technická zpráva uvádí: „Na východní straně Benkovy ulice stojí dvoupodlažní izolované domy nebo dvojdomy se sedlovými, jehlanovými či mansardovými střechami, vlevo, v odstupu zhruba 18, 5 metrů od západní hranice pozemků, jedenáctipodlažní panelové domy s rovnými střechami. ... Pro určení výšky novostavby byla sledována dvě kritéria - přiblížit se, ale nepřesáhnout ... spojnici atiky panelového domu a římsy stávajících vil podél Benkovy ulice.“*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 uvádí: „Objekty tvoří přirozený přechod mezi vysokou panelovou bytovou zástavbou a rodinnými domy, přičemž záměr se nachází na západní straně ul. Benkova, kde se nachází především panelové bytové domy.“*

*Předložená projektové dokumentace i závazné stanovisko tak zcela odhlíží od skutečnosti, že pozemek je ve stabilizovaném území a je již zastavěn - rodinným domem s dvěma nadzemními podlažími, dvěma byty a zastavěnou plochou cca 300 $m^2$ a kódem míry využití území C (dle tvrzení stavebníka, po*

*započtení rozsáhlé zahrady tvrdíme, že tento koeficient bude nižší). Tvrdíme, že umístěni dvou bytových domů s výškou 4 nadzemních podlaží (u jednoho z bytových domů fakticky 5 NP) a zastavěnou plochou 1 300 m$^2$ a cca 120 novými obyvateli v 37 bytech nesplňuje podmínky pro stabilizované území. Není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury, ale je rozsáhlou stavební činností, která v území není možná. Umísťovaná stavba navíc pouze parazituje na již hotové infrastruktuře, občanské vybavenosti a poloze, nepřináší do území žádné pozitivní hodnoty (občanskou vybavenost, infrastrukturu, zeleň).*

*Zásadně také nesouhlasíme s odvozováním přípustné intenzity zástavby od aritmetického průměru koeficientu podlaží ploch dvou sousedních pozemků. Pozemek stavby je již dnes zastavěn, lze u něj tento koeficient dopočítat a měl by být respektován.*

*Obdobné platí i pro určení přípustné výškové hladiny, která se ve stabilizovaném území neurčuje jako spojnice sousedních pozemků, ale vychází se ze stávajícího stavu na pozemku, tj. 2 NP. Tvrdíme tedy, že umísťovaná stavba nesplňuje stávající hodnoty výškové hladiny uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být takto zásadní zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.*

*Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahuji stávající strukturu území. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Záměr navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souladu stavebního záměru s územně analytickými podklady odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. b)“.

*c) Neodůvodněná závazná stanoviska*

*Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu stanoví: „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen“*

*Závazné stanovisko Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. března 2021, č.j. KRPA-59928-1/ČJ-2021-0000DŽ ukládá podmínky souhlasného stanoviska, ale je bez bližšího odůvodněni.*

*Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR je také bez bližšího odůvodnění.*

*Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, čj.: MHMP 214370/2021 neodůvodňuje možnost zástavby na místo zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně.*

*Tvrdíme, že výše uvedená závazná stanoviska jsou nezákonná z důvodu nedostatku odůvodnění.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:
Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*d) Závazná stanoviska k neaktuální verzi projektové dokumentace*

*Ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanoví: „K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí ... závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“.*

*Předložená závazná stanoviska se nevztahují na aktuální verzi projektové dokumentace. Stavebník pouze předložil čestné prohlášení projektanta. Tvrdíme, že tento postup je v rozporu s požadavky stavebního zákona. Z čestného prohlášení ani není zřejmé v čem úpravy projektové dokumentace spočívaly. Čestné prohlášení navíc neprokazuje, že nedošlo ke změnám projektové dokumentace, které by odůvodňovaly vydání nových závazných stanovisek, ale že byly zapracovány všechny požadavky dotčených orgánů státní správy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně platnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. d)“.

*e) Území se zvýšenou ochranou zeleně*

*Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.*

*Závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 19. 2. 2021, č.j.: MHMP 214370/2021 však možnost umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně vůbec neposuzuje. Závazné stanovisko je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Tvrdíme, že záměr tedy nelze do území v souladu s územním plánem umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně umístění stavby v území se zvýšenou ochranou zeleně odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. e)“.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zákonnosti závazných stanovisek odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. c)“.

*f) 5. Neadekvátní náhradní výsadba*

*Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j.: 9 A 170/2010 - 52-70 uvádí: „Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. může orgán ochrany přírody žadateli o povolení kácení dřevin uložit přiměřenou náhradní výsadbu, která slouží ke kompenzaci ekologické újmy, jež vzniká po kácení dřevin. V případě, kdy je žadateli o vydání povolení kácení dřevin uloženo provést náhradní výsadbu, je správní orgán povinen zjistit jednak ekologickou újmu která vznikne pokácením dřevin, a dále posoudit, zda náhradní výsadba je přiměřená. Přiměřenost pojmově předpokládá, že jsou posouzeny dvě či více veličiny, a to každá samostatně a pak ve své vzájemné souvislosti a následně je učiněn závěr o přiměřenosti posuzovaných skutečností. Aby bylo možno posoudit přiměřenost náhradní výsadby, musí být posouzen charakter náhradní výsadby a charakter kácených dřevin a následně posouzena jejich vzájemná přiměřenost. Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány v tom kterém správním řízení. V projednávaném případu lze souhlasit s obecnou úvahou žalovaného, že přiměřenost náhradní výsadby nemusí být vyhodnocena jen na základě finanční hodnoty, lze zohlednit i funkci zeleně stávající a zeleně určené k náhradní výsadbě, je nutné brát zřetel také na skutečnost, že realizací sanačních prací (odtěžení kontaminované zeminy, sanační čerpání podzemních vod apod.). Uvedenou obecnou úvahu však žalovaný nikterak*

*nekonkretizoval na podmínky projednávaného případu. Žalovaný, stejně jako správní orgán I. stupně nehodnotil, zda a jaká ekologická újma nastane tím, že budou dřeviny na předmětných pozemcích vykáceny. Konkrétně nehodnotil ani skutečnost, nakolik náhrada, která se předpokládá podle předložených dokladů uskutečnit, bude této újmě přiměřená. Hodnocení konkrétních okolností je přitom nezbytné pro to, aby mohlo být přezkoumatelným způsobem hodnoceno, na kolik úvaha o tom, že náhradní výsadba je přiměřená ekologické újmě, mají oporu ve skutečnostech, které byly v průběhu správního řízení zjištěny. Je proto třeba, aby žalovaný konkrétně popsal charakter, druh a množství dřevin, jejichž pokácení povolil, vyjádřil, zda a jaká ekologická újma vznikla a dále hodnotil druh, charakter a množství náhradní výsadby, posoudil jejich charakter či ekologickou hodnotu a učinil konkrétní závěr o tom, proč v daném konkrétním případě má za to, že náhrada je přiměřená ekologické újmě.“*

*Z uvedeného rozsudku plyne, že u náhradní výsadby musí posouzen:*

*a) charakter kácených dřevin*
*b) charakter náhradní výsadby*
*c) přiměřenost výše uvedeného*

*Správní orgán musí tuto úvahu učinit ve vztahu ke konkrétním skutečnostem, které jsou posuzovány správním řízení.*

*Tvrdíme, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Městská část Praha 11, odbor životního prostředí ze dne 20. 11. 2018, čj.: MCP11/18/048847/OŽP/Čer ke kácení dřevin rostoucích mimo les tyto požadavky neplní. Závazné stanovisko ukládá náhradní výsadbu bez bližší zdůvodnění její dostatečnosti. Vykácením vzrostlého stromu a vysázením nového nedojde k plné kompenzaci, neboť ten nový dosáhne rozměrů toho původního až po mnoha letech, jenže v tu dobu by byl strom původní zase větší. Stávající zapojený porost dřevin dohromady vytvářejí plošně výrazný prvek s vysokou ekologickou hodnotou, kterou náhradní výsadba nemůže dostatečně kompenzovat.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně kácení a výsadby dřevin vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. f)“.

*g) Vsak dešťových vod*

*Ustanovení § 38 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Každá stavba a stavební pozemek musí být vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami;*

*Přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky …“*

*Hydrogeologický posudek citovaný v souhrnné technické zprávě vsakování dešťových vod nevylučuje, když uvádí: „Pro realizaci vsakování srážkových vod do horninového prostředí přichází na zkoumané lokalitě v úvahu poloha terasových kvartérních sedimentů a případně i poloha holocenních náplavů … K hospodaření se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch lze využít podzemního vsakovacího objektu navrženého v souladu s TNV … .“*

*Umísťovaná stavba přesto v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů bude odvádět srážkovou vodu novou kanalizační dešťovou přípojkou přes retenční nádrž do stávající kanalizační stoky zaústěné do vodního toku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně nakládání s dešťovými vodami odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. g)“.

*h) Nedoložení souhlasů vlastníků dotčených nemovitých věcí*

*Podle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona: „Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

*Žadatel v souhrnné technické zprávě uvádí, že k výstavbě a existenci stavby bude potřebovat i pozemky parc. č. 172/8 a 3159/8 k.ú. Chodov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a soukromé osoby. Žadatel nepředložil souhlas těchto vlastníků (viz k tomu i souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.; MHMP 1341240/2018, který pozemek parc. č. 172/8 neobsahuje).*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. h)“.

*i) Nezákonné souhlasy s majetkem MHMP*

*Žadatel potřebuje k výstavbě (umístění staveniště) i existenci stavby (přípojky, parkovací místa, chodníky) pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel předložil souhlas Hlavního města Prahy, odboru evidence majetku ze dne 29. 8. 2018, č.j.: MHMP 1341240/2018.*

*Tvrdíme, že tento souhlas je vydaný osobou zjevně k tomu neoprávněnou; odbor evidence, správy a využití majetku Hlavního města Prahy nemůže být oprávněn k takovéto trvalé dispozici, neboť trvalé dispozice nemovitými věcmi ve vlastnictví Hlavního města Prahy jsou ze zákona vyhrazeny pouze Zastupitelstvu Hlavního města Prahy.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

*j) Požárně bezpečnostní řešení*

*Stavebník v souhrnné technické zprávě uvádí: „Požárně nebezpečný prostor přesahuje hranici stavebního pozemku investora akce ... dále u západní hranice kdo bude majitel dotčené parcely informován a je nutný jeho souhlas.“*

*Stavebník tento souhlas nepředložil.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně požárně nebezpečného prostoru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „4) písm. j)“.

*k) Oplocení*

*Ustanovení § 30 odst. 1 pražských stavebních předpisů uvádí: „Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.“*

*Umísťovaná stavba bude ve svém velké části oplocená, přestože v místě není obvyklé, aby byly bytové domy oploceny. Oploceny jsou v místě pouze rodinné domy, umísťovaná stavba rodinným domem není.*

*Stavebník na místě stávajícího rodinného domu staví dva bytové domy. Nelze tvrdit, že kolem pozemku je dnes plot a může kolem něj být i u nově navrhované stavby bez zohlednění charakteru nově navrhované stavby.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona.

Přesto se stavební úřad s námitkou vypořádal a uvádí, že ust. § 30 PSP, nikterak nezakazuje žadateli umístění oplocení. Toto ustanovení pouze omezuje parametry umisťovaného oplocení (např. výška a průhlednost).

*l) Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

*V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištěni ovzduší nebo hlukové zátěže a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětně oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěná ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazuji další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.*

*U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.*

*Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.: 1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).*

*Ze souhrnné technické zprávy vyplývá, že v místě budou překročeny hlukové limity: „Doprava po okolních komunikacích (souvisejícií nesouvisející) vyvolá při předpokládaném rozsahu provozu podle výsledků výpočtu na straně do Benkovy ulice hluk překračující hygienický limit pro denní i noční dobu. Proto je třeba, aby obytné místnosti na této straně byly větrány jinak než otevřenými okny.“*

*Z výše uvedeného nákresu umístění stavby je zcela zřejmé, že stávající rodinné domy jsou situovány v obdobné vzdálenosti jako umisťovaná stavba. Lze tedy dovodit, že překročené limity hluku se týkají i jich.*

*Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy nadlimitní hlukovou zátěž stávajících staveb vůbec neposuzuje a je proto nedostatečně odůvodněné.*

*Ze souhrnné technické zprávy není zřejmé, zda budou hlukové limity při stavební činnosti dodrženy nebo nikoliv. Tento nedostatek je o to podstatnější, že výstavba a s ní související hluková zátěž bude trvat cca 2 roky. Požadujeme proto doložit akustickou studii, která bude posuzovat dodržení hlukových limitů v průběhu výstavby. Zároveň požadujeme, aby byly stavebníkovi uloženy účinné zmírňující podmínky, včetně omezení doby stavebních prací pouze na pracovní dny a pouze v době mezi 8 a 18 hodinou.*

*Z výše uvedeného je zřejmé. Že posuzované území bude po realizaci umisťované stavby nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk. Hlukové limity u stávající zástavby budou překročeny, projektová dokumentace nenavrhuje žádná zmírňující opatření. Tvrdíme proto, že stavbu nelze umístit.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Předmětem tohoto územního řízení není samotný proces výstavby, ale pouze umístění žadatelem navrhovaných staveb.

Na bližší vypořádání k námitce ohledně hlukové zátěže odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)“.

*m) Nedostatečná kapacita jeslí, školek a škol*

*Záměr tak přináší do dotčeného území cca 120 obyvatel, u kterých lze předpokládat, že se bude z velké části jednat o rodiny s dětmi, bez toho, aby pro ně zajistil kapacity v jeslích, školkách a školách. Obdobné platí i pro dostupnou lékařskou péči.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Podatel námitky může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem přímo dotčen, dle § 89 odst. 4) stavebního zákona. Námitka je zcela nekonkrétní.

*n) Pohoda bydlení*

*Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.*

*Tvrdíme, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Stavba domů bude bránit volnému výhledu a bude vytvářet stísněný pocit S hrubým porušením soukromí v bytech, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě.*

*Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách, nedostatek parkovacích míst. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Nadlimitní hluk i znečištění ovzduší se v důsledku vyvolané dopravy ještě zhorší. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.*

*Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v hustě obydlené oblasti, která bude trvat nejméně 2 roky. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za*

*zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené intenzity dopravy stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. d)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně příp. ztráty soukromí, pohody bydlení či tzv. „imisí" pohledem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. f)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně snížení tržní hodnoty nemovitostí v okolí stavebního záměru odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. h)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně ohrožení zdraví a zhoršení životního prostředí stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „1) písm. g)".

Na bližší vypořádání k námitce ohledně zvýšené hlučnosti vyvolané stavebním záměrem odkazuje na vypořádání s obsahově totožnou námitkou označenou jako „3) písm. a)".

*o) III. Závěrečný návrh*

*S ohledem na výše uvedené skutečnosti v části II. nesouhlasím s umístěním záměru a žádám o zamítnutí žádosti.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Souhlas účastníka řízení není dle § 85 odst. 2) písm. b) stavebního zákona zákonným podkladem pro vydání rozhodnutí.

25) **Podání ze dne 27.08.2021 pod č. j. MCP11/21/043949 - Ing. Pavel Síbr**

*V situačním výkresu č. C.3 dokumentace pro územní rozhodnutí byly sice doplněny kóty vzdáleností od hranic sousedních pozemků, ale východní hranice pozemků parc. č. 174 a 176 zasahuje do komunikace. Z doplnění není tedy zřejmé, zda je zachována uliční čára minimálně 5 m od kraje chodníku, která je v dané lokalitě dodržována. Žádám o doplnění situačního výkresu o kóty vzdáleností od kraje chodníku.*

Stavební úřad námitce nevyhověl, jelikož:

Dle ust. § 22 odst. 1) písm. a) PSP, je v řešené lokalitě uliční čára odvozena z existujícího veřejného prostranství. V ul. Benkova je veřejné prostranství ze západní strany ohraničeno stávajícím oplocením na pozemcích parc. 174 a 176, k. ú. Chodov. Umisťovaná stavba oplocení, řešená v předmětném řízení, takto definované veřejné prostranství zachovává, neboť je umístění stavby nového oplocení na výše uvedených pozemcích zachováno.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

**Upozornění:**

Stavby zařízení staveniště nejsou předmětem tohoto rozhodnutí.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35, Praha 1, podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník 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 nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

*otisk úředního razítka*

Ing. Jarmila Preradová
vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení: Ing. Tomáš Kratina

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) a položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 8500 Kč byl zaplacen dne 20.09.2021.

**Obdrží:**

<u>účastníci (do vlastních rukou)</u>
VPÚ DECO PRAHA a.s., IDDS: pyigyki - *zplnomocněný zástupce žadatele*

Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP, IDDS: c2zmahu
ÚMČ Praha 11 - odbor územního rozvoje (OÚR), Jurkovičova č.p. 988/26, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené MHMP - odborem evidence majetku, IDDS: 48ia97h
Pražská teplárenská a. s., IDDS: jngcgsq
PREdistribuce, a. s., IDDS: vgsfsr3
Pražská plynárenská Distribuce, a. s., člen koncernu Pražská plynárenská, a. s., IDDS: w9qfskt
CETIN a. s., IDDS: qa7425t
T-Mobile Czech Republic a. s., IDDS: ygwch5i
Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
Pražské vodovody a kanalizace, a. s., IDDS: ec9fspf
CentroNet, a.s., IDDS: yzndc9i
Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
Společenství vlastníků Kahovská 1703-1704, Praha 4, Kahovská č.p. 1703/8, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
Společenství vlastníků jednotek Kahovská 1705-06, Praha 4, IDDS: 6dty33w

ostatní účastníci řízení (doručení veřejnou vyhláškou)
ÚMČ Praha 11 **- úřední deska**, Opatovská č.p. 874/25, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415, s žádostí o zveřejnění na úřední desce **po dobu 15 dnů** a podání zprávy o zveřejnění - s účinky doručení

dotčené orgány
Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
Magistrát hl. m. Prahy - Odbor územního rozvoje (UZR), IDDS: 48ia97h
ÚMČ Praha 11 - Odbor životního prostředí, Vidimova č.p. 1325/2, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
ÚMČ Praha 11 - Odbor výstavby, vodoprávní úřad (Mgr. Lucie Kutnarová), Vidimova č.p. 1325/2, 149 00 Praha 4-Chodov
ÚMČ Praha 11 - Odbor dopravy, Ocelíkova č.p. 672/1, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415
Hygienická stanice hl. m. Prahy - pobočka jih, IDDS: zpqai2i
Policie ČR Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y

na vědomí
Institut plánování a rozvoje HMP, evidence ÚR, pí. Faktorová, IDDS: c2zmahu

spis