



Zn: OVY/231205/2025/Ve
Čj: P12 223460/2026 OVY
Z/2025/141624
R/2025/143572

Oprávněná úřední osoba: Žaneta Veličková
Telefon: 244028422
E-mail: velickova.zaneta@praha12.cz

Datum: 7.10.2026

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ ZÁMĚRU

(veřejnou vyhláškou)

Výroková část:

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona, žádost o povolení stavby nebo zařízení ze dne 30.7.2025 a žádost o povolení odstranění stavby ze dne 13.01.2026 a posoudil podle § 193 stavebního zákona v řízení o povolení záměru žádost o vydání povolení záměru, kterou podala společnost **Rezidence Dolnojirčanská Kamýk s.r.o., IČ: 21612927, se sídlem Dolnojirčanská 266/5, Kamýk, 142 00 Praha, kterou zastupuje společnost UPSTRUCTURE s.r.o., IČ: 09728252, se sídlem U Průhonu 1493/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice**, (dále též „*stavebník*“).

I. Podle § 249 stavebního zákona povoluje odstranění stavby vodního díla, kterou je stavba studny na pozemku parc. č. 1813/2 v katastrálním území Kamýk, při ulici Dolnojirčanská.

Hlavní parametry:

- průměr (vnitřní): cca 1 000 mm
- vnější průměr: cca 1 140 mm
- hloubka: odhadovaná cca 12 m
- konstrukce: betonové skruže ukládané do zámku
- zastavěná plocha: cca 0,9 m²
- obestavěný prostor: cca 11 m³
- počet funkčních jednotek: 1 (jedna studna)
- nadzemní část: 1 skruž + betonový poklop

II. Na základě posouzení záměru stavební úřad podle ustanovení § 195 a § 197 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 211 stavebního zákona vydává povolení stavby v projektové dokumentaci nazvané:

„REZIDENCE DOLNOJIRČANSKÁ“

(dále též „stavba“).

Druh a účel povolované stavby:**Bytový dům:**

Bytový dům je vepsán do obdélníku o maximálních rozměrech 15 m nadzemní část (17 m podzemní část) směr východ – západ x 24 m nadzemní část (podzemní část 33 m) směr sever – jih. Bytový dům se skládá z jedné sekce (části) nepravidelného půdorysu s podzemním podlažím.

- Nadzemní část objektu (1. až 4. nadzemní podlaží) je tvořena bytovými jednotkami (celkem 15 bytových jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk, které mají přístup na vlastní terasu, balkon, nebo předzahrádku).
- V podzemním podlaží se nachází parking, technické zázemí, sklepní kóje, kolárna a úklidová místnost. Kapacita parkingu je 12 parkovacích míst. Parking je přístupný po oddílatované nájezdové rampě z ulice Dolnojirčanská.
- Objekt je zajištěn schodišťovým jádrem a výtahovou šachtou. Komunikační jádro prochází přes 1. podzemní podlaží až do 4. nadzemního podlaží.
- Střecha je řešena jako vegetační střecha, na které budou dále situována technická zařízení, včetně dojezdu výtahu, tepelných čerpadel, FTE a příprava klimatizačních jednotek.

Podzemní podlaží budou základní rozměr nadzemního podlaží přesahovat na východní straně o 2 m, na severní straně o 6 m a na jižní straně o 3 m.

V rámci záměru bude východně u hranice se sousedním pozemkem parc. č. 1811/3 v k.ú. Kamýk umístěna opěrná stěna výšky 2,60 m a délky 20 m. Pozemek bude oplocen, a to oplocením výšky max. 2 m (mimo vjezd).

Severní fasáda bude od hranice pozemku parc.č. 1857/94 v k.ú. Kamýk vzdálena min. 8,7 m, západní fasáda bude od hranice pozemku parc. č. 1857/94 v k.ú. Kamýk vzdálena min 2,6 m, jižní fasáda bude od hranice pozemku parc. č. 1666/1 vzdálena 4,8 m a východní fasáda bude od hranice pozemku parc. č. 1811/3 v k.ú. Kamýk vzdálena min. 4,2 m.

Výšková úroveň stavby bude tato:

- úroveň $\pm 0,000$ bytového domu bude 303,040 m n.m. (Bpv)
- úroveň podlahy bytových prostor v 1. nadzemním podlaží bude 303,040 m n.m. (Bpv),
- výška atiky max. 315,290 m n.m. (Bpv) = max. + 12,250 m.

SO 101 BYTOVÝ DŮM

Počet podlaží: 4NP+1PP

Počet jednotek: 15 bytových jednotek

Zastavěná plocha BD: 513,00 m²

Zpevněná plocha a chodníky: 67,5 m²

Plocha zeleně na předzahrádkách: 93,5 m²

Plocha zeleně na terénu: 262,19 m²

Zastavěná plocha suterénu 1.PP 560,00 m²

Užitná plocha 1PP: 413,56 m²

Užitná plocha 1NP: 259,45 m²

Užitná plocha 2NP: 226,32 m²

Užitná plocha 3NP: 208,47 m²

Užitná plocha 4NP: 155,59 m²

Celková užitná plocha: 849,39 m²

(KPP) HPP nadzemní podlaží 1086 m²

HPP celkem 1086 m²

Plocha řešeného pozemku 822 m²

KPP: HPP celkem / výměra plochy 1,3

Dopravní infrastruktura:

Areál bytového domu bude napojen na stávající komunikaci Dolnojirčanská novým vjezdem (viz. výrok III. tohoto rozhodnutí), situovaným v jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 1811/2 v k.ú. Kamýk. Na pozemcích parc.č. 1813/2 a 1811/2, oba v k.ú. Kamýk bude následně vedena jednopruhová oboustranná zakřivená rampa v podélném sklonu 15%, situována podél východní strany navrhovaného bytového

domu. V rámci objektu bude v podzemních podlažích zřízeno celkem 12 garážových stání v 1.PP, z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Vstup do objektu (do bytového domu a do nebytových prostor) bude situován na západní fasádě bytového domu. Podél komunikace Dolnojirčanská při jihozápadní a západní straně budou zřízené plochy pro pěší o šířce od 1,5 do cca 2,7 m. V rohu jihozápadní strany objektu bude umístěna plocha pro nádoby na odpad o půdorysných rozměrech max. 4,8 m x 2,7 m pro cca 4 ks.

Technická infrastruktura:

- *Dešťová kanalizace*

Srážkové vody budou odváděny stávající přípojkou srážkové kanalizace z retenční nádrže o retenčním objemu 7,3 m³. Celkový objem nádrže činí 12 m³. Dešťová voda ze zpevněných ploch je odvedena vyspádováním do přilehlých travnatých ploch, která je umístěna v severovýchodní straně bytového domu a tam zasakována a dešťové vody z garážového stání v 1.PP budou svedeny do vysychacího žlabu, který je umístěn. Do dešťové kanalizace budou čerpány dešťové vody z nájezdové rampy do garážového stání pomocí čerpadla umístěného v suterénu objektu. Kolem hranice pozemku parc. č. 1813/2 v k.ú. Kamýk (v severní části) je navrženo drenážní potrubí z důvodu svažitého pozemku – svedeno do vsakovací šachty na hranici pozemku parc. č. 1813/2 v k.ú. Kamýk (v severní části pozemku - nejedná se o vodní dílo). Areálová dešťová kanalizace bude provedena PVC – KG DN 125 a 150 SN 8. Rozvody areálové kanalizace, včetně retenční a akumulární nádrže budou situovány na pozemcích parc.č. 1813/2 a 1811/2 (v jižní části pozemku), oba v k.ú. Kamýk.

- *Areálové osvětlení*

V rámci areálu bude na pozemcích parc.č. 1813/2 a 1811/2, oba v k.ú. Kamýk zřízeno areálové osvětlení napojené na elektrické rozvody v nových přípojkových skříních.

- *Tepelná čerpadla*

Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TV bude sestava venkovních jednotek tepelného čerpadla typu Baxi AURIGA 16 T – A. monoblok a vnitřních technologií – jedná se o akumulární zásobník topné vody a zásobník TV s deskovým výměníkem. Vnitřní jednotky budou umístěny v technické místnosti v 1. PP, venkovní jednotky budou umístěny na střeše navrhovaného bytového domu. Venkovní jednotka tepelného čerpadla bude rozvody topné vody propojena přes trojcestný rozdělovací ventil s akumulárním zásobníkem topné vody o objemu min. 500 l a zásobníkem TV o objemu 1000 litrů. V technické místnosti v 1. PP bude instalován bivalentní zdroj – elektrokotel, o výkonu 30 kW, který bude jako bivalentní zdroj v extrémních venkovních podmínkách. K zabezpečení tepelné roztažnosti vody v sekundárním okruhu je navržena tlaková expanzní nádoba o objemu min. 50 l, která bude umístěna v technické místnosti v 1. PP.

- *Vnitřní rozvody inženýrských sítí*

Vnitřní, areálové, rozvody všech inženýrských sítí jsou situovány na pozemcích parc.č. 1811/2 a 1813/2 v k.ú. Kamýk. Součástí záměru je realizace nové vodovodní přípojky vedoucí z nově provedené šachty k stávajícímu vodovodnímu řádu, vedoucí v pozemku parc. č. 1666/1 v k.ú. Kamýk. Původní vodovodní přípojka bude zrušena. Vzhledem k tomu, že se jedná o přípojku délky do 25 m, není součástí tohoto povolení – viz. odůvodnění níže.

Dočasné stavby zařízení staveniště:

Na pozemcích parc.č. 1811/2 a 1813/2 v k.ú. Kamýk budou zřízeny stavby a plochy zařízení staveniště, které tvoří buňkoviště ZS (jednopatrové) – celkem 2 kontejnery (které budou osazeny až po vybudování obvodu suterénu), mobilní toaleta, plochy pro čištění vozidel, skladovací plochy, jeřáby, a plochy pro očištění vozidel. Proti vstupu nepovolovaných osob na staveniště bude využíváno stávající oplocení. Podél ulice Dolnojirčanská bude zhotoveno nové oplocení jako drátěné mobilní z typizovaných panelů do výšky 2,0 m. Zařízení staveniště bude napojeno na stávající přípojky na pozemcích stavby. Vjezd a výjezd ze staveniště bude do ulice Dolnojirčanská. Stavby zařízení staveniště budou stavbami dočasnými, do doby nabytí právní moci vydaného kolaudačního rozhodnutí na předmětnou stavbu.

III. Podle § 10 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **povoluje připojení sousední nemovitosti** pozemku parc. č. 1813/2, oba v katastrálním území Kamýk zřízením sjezdu/nájezdu na místní komunikaci III. třídy Dolnojirčanská (pozemek parc. č. 1666/1 v k. ú. Kamýk).

IV. Stavební úřad stanoví podmínky pro odstranění stavby vodního díla, povolení stavby a připojení sousední nemovitosti:

(včetně podmínek, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu)

- 1) Odstranění vodního díla – studny na pozemku parc. č. 1813/2 v k.ú. Kamýk, při ulici Dolnojrčanská bude provedeno v souladu s doloženou dokumentací pro odstranění stavby, kterou zpracoval Ing. arch. Pavel Paseka – ČKA 05009 v 11/2025. Případné další změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 2) Stavba (záměr) bude provedena podle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Pavlem Pasekou – ČKA 05009 v 03/2026. Případné další změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 3) Připojení sousední nemovitosti parc. č. 1813/2 a 1811/2 k pozemní komunikaci III. třídy Dolnojrčanská (pozemek parc. č. 1666/1 v k.ú. Kamýk) v k.ú. Kamýk, bude provedeno v souladu se situací označenou „Komunikace a zpevněné plochy“, kterou zpracoval Ing. Petr Zajíc – ČKAIT 0010881 dne 28.3.2025.
- 4) Lhůta pro odstranění stavby vodního díla navržená vlastníkem je do konce roku 2026. Odstranění stavby bude oznámeno bezodkladně po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
- 5) Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 7 dnů před zahájením odstranění stavby vodního díla – studny:
 - název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list)
 - jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění),
 - oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).
- 6) Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 7 dnů před zahájením vlastní stavby bytového domu a ostatních staveb (jejíž součástí je i připojení sousední nemovitosti):
 - název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list)
 - jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění),
 - oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).
- 7) Stavebník oznámí stavebnímu úřadu následující fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení odstranění stavby vodního díla – studny,
 - dokončení založení stavby bytového domu,
 - dokončení stavby a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce.
- 8) Spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží stavebník podklady uvedené v § 232 odst. 2 stavebního zákona zejména:
 - dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
 - údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,
 - číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,
 - vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,
 - vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
 - průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem,

- geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje.
- 9) Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 42814/2025/Bál, sp.zn. S-HSHMP 42814/2025 ze dne 10.9.2025 a ze dne 27.3.2026 č.j. HSHMP 14991/20296/Bál (aktualizace) stavebník předloží Hygienické stanici hl. m. Prahy před započetím užívání stavby:
- protokol o měření hladin hluku z provozu všech stacionárních zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou, které prokáže splnění hygienických limitů hladiny akustického tlaku pro denní i noční dobu v nejbližších chráněných venkovních prostorech předmětné a okolních staveb.
- 10) Na základě vyjádření odboru dopravy ÚMČ Praha 12 č.j. P12 264802/2025 ODO/Šp, Sp. zn. P12 234989/2025 ODO ze dne 15.září 2025 stavebník bude respektovat při provádění stavby následující požadavky:
- Bude-li po dokončení stavby nutno provést změny v trvalém/stálém dopravním značení, požádá stavebník příslušný správní orgán, tj. odbor dopravy Úřadu městské části Praha 12 o stanovení místní úpravy provozu na pozemní komunikaci, a to minimálně 90 dní před dokončením stavby nebo plánovaným zahájením stavby.
 - Po celou dobu realizace stavby, kterou mohou být dotčena také místní komunikace III. třídy Dolnojiřčanská, správní obvod Praha 12, k.ú. Kamýk:
 - ✓ bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce,
 - ✓ bude zachován přístup k přilehlým objektům,
 - ✓ nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu,
 - ✓ budou minimalizovány záборы komunikací pro účely stavby,
 - ✓ bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě.
 - V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopové práce, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.
- 11) Veškerá návštěvnická parkovací stání budou veřejně přístupná, lze stanovit režim jejich užívání.
- 12) V rozhledových polích nebudou umístěny žádné překážky, které by mohly zhoršovat rozhledové poměry (vzrostlá zeleň, kontejnerová stání, stavební materiál apod.).
- 13) Při výjezdu ze stavby budou přijata taková opatření, aby vozidla ze stavby vyjížděla na veřejné komunikace řádně očištěna. Případné znečištění komunikací zajistí stavebník neprodleně odstranit na vlastní náklady.
- 14) Pokud nebude s vlastníkem/správcem komunikací domluveno jinak, tak vozidla stavby nebudou odstavována na veřejných parkovacích plochách v okolí stavby a nebudou ani jinak omezovat provoz na pozemních komunikacích.
- 15) Bude-li, v rámci staveništní dopravy nezbytné na některých úsecích místních komunikací dočasně zakázat nebo omezit stání nebo zastavení silničních vozidel, musí stavebník předložit příslušnému správnímu orgánu (tj. odbor dopravy ÚMČ Praha 12) návrh/žádost na vydání tohoto opatření obecné povahy a stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích a zároveň doložit, jakým způsobem a kde budou rušená parkovací stání nahrazena. Jestliže stavebník rušená parkovací stání nenahradí, nemusí správní orgán jeho žádosti vyhovět.
- 16) Bude-li po dobu realizace stavby instalováno přechodné dopravní značení, požádá stavebník minimálně 60 dní předem příslušný správní úřad o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích. K žádosti stavebník doloží situační výkres přechodného dopravního značení.

- 17) Trvalé dopravní značení bude provedeno dle stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, o jehož vydání stavebník požádá příslušný správní orgán (tj. odbor dopravy ÚMČ Praha 12) minimálně 90 dní před plánovanou kolaudací stavby.
- 18) Při realizaci stavby je nutno zachovat přístup a plynulý příjezd k objektům v lokalitě, vjezd k dopravní obsluze, zejména pak vozidlům HZS a svozu odpadu. Staveništní doprava bude vedena nejkratší možnou trasou na staveniště tak, aby co nejméně zatěžovala okolí negativními vlivy. Pro odstav vozidel nebudou užívány veřejné komunikace, a to ani veřejně přístupná hromadná parkoviště.
- 19) Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření akciové společnosti Technologie hlavního města Prahy ze dne 31.7.2025, č.j. VPD – 01774/2025, a sice:
- ✓ v místech vjezdů a přejezdů musí být kabely uloženy do obetonované chráničky DN 110mm s krytím 1 m s přesahem na obě strany min 50 cm do přilehlého přidruženého prostoru. Konec chrániček musí být zapěněny. Chráničky musí být geodeticky zaměřeny,
 - ✓ před zahájením prací na zařízení VO musí být provedeno nahlášení na dispečink, telefonicky musí být oznámeno bezprostředně před započatím prací a po ukončení prací,
 - ✓ stavebník nebo jím pověřená osoba je povinen se řídit konkrétními podmínkami uvedenými v tomto vyjádření a všeobecnými podmínkami pro výstavbu a ochranu zařízení v příloze, které jsou nedílnou součástí tohoto vyjádření,
 - ✓ stavebník musí také dodržovat „Technické podmínky pro výkopové práce vydané hl.m. Prahou“,
 - ✓ nově navržené zařízení VO musí být v souladu s platnými normami ČSN 13 201-1 až 5 „Osvětlení pozemních komunikací“ a Pražskými stavebními předpisy č. 10/2016 „PSP“, Při umísťování zařízení VO musí být respektovány Pražské stavební předpisy a vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Musí být dodržena ochranná pásma ostatních správců dle ČSN 73 6005 „prostorové uspořádání sítí technického vybavení“,
 - ✓ před zahájením prací na zařízení VO musí být provedeno nahlášení na dispečink THMP a.s.,
 - ✓ provádění prací musí být oznámeno telefonicky na stanovené telefonní čísla, které jsou uvedené ve výše citovaném vyjádření bezprostředně před započatím prací a po ukončení prací,
 - ✓ pokud dojde k poškození nebo jinému zásahu do zařízení VO, je stavebník povinen tuto skutečnost ohlásit bezprostředně na dispečink Technologie hl.m. Prahy, také emailem (který je uvedený ve výše citovaném vyjádření Technologie hl.m. Prahy), případně přímo formulářem na webových stránkách Technologie hl.m. Prahy,
 - ✓ příkon elektrické energie pro nově budované zapínací místo si zajistí stavebník u dodavatele z distribučního rozvodu NN. Náklady včetně poplatků za jistič na zřízení nového ZM hradí stavebník,
 - ✓ kolem ZM musí být dodržen manipulační prostor 1 m. ZM musí být uzamčeno zámkem FAB. Případnou výměnu (navýšení) hlavního jističe u stávajícího ZM hradí včetně poplatků stavebník,
 - ✓ při činnosti v ochranném pásmu zařízení VO ve vzdálenosti než 1 m od vyznačení trasy podzemního vedení nesmí stavebník používat strojní mechanismy,
 - ✓ kabely VO musí být uloženy mimo parkovací stání,
 - ✓ stromy a keře musí být vysazeny mimo kabelovou trasu. Kmeny stromů musí být minimálně 5 m od stožárů VO. Po jejich vzrůstu nesmí dojít k zastínění svítidel a musí být dodrženo osvětlení komunikace podle ČSN EN 13201 – 1 až 5,
 - ✓ v průběhu výstavby musí stavebník vyzvat správce ke kontrole uložení kabelové trasy VO, SO před zásypem, a to minimálně 7 dní předem. Pokud se správce nedostaví ke kontrole, platí, že souhlasí se zásypem kabelové trasy. V případě zásypu kabelové trasy bez vyzvání předem (tj. bez souhlasu správce) je stavebník povinen na vyzvání správce na své náklady vykopat sondy za účelem kontroly hloubky a způsobu uložení kabelu. Pro kontrolu hloubky uložení je nutno vyzvat technika VO prostřednictvím emailové adresy uvedené ve výše citovaném vyjádření Technologie hl.m. Prahy,

- ✓ při zemních pracích v blízkosti kabelového vedení VO je stavebník povinen zajistit, aby nedošlo ke změně nivelity nebo prostorového uspořádání. Odkryté kabelové vedení je stavebník povinen zajistit proti poškození, odcizení a prověšení. Trasa kabelového vedení nesmí být přejížděna vozidly nebo jinou stavební mechanizací až do doby, kdy bude zabezpečena proti mechanickému poškození. Pokud dojde k přepravě vysokého nákladu stavebníka pod trasou nadzemního vedení, musí být respektována výška vedení nad zemí, aby nedošlo k jeho poškození,
- ✓ stavebník si musí nechat od správce vytýčit stávající kabelové vedení před zahájením stavební činnosti,
- ✓ návrh na připojení nových stožárů VO na stávající rozvody veřejného osvětlení musí být předem odsouhlasen technikem VO daného území. Stožáry VO musí být uzemněny v celé trase zemnicím drátem Fe Zn o průměru 10 mm,
- ✓ stožáry musí být umístěny v minimální vzdálenosti 0,5 od obrubníku, v oblasti vjezdů, na křižovatkách a v zatáčkách s ostrým poloměrem musí být vzdáleny minimálně 1 m od obrubníku. Kolem stožáru VO musí být dodržen manipulační prostor 1 m,
- ✓ při nové výstavbě zařízení HMP (jedná se o všechny typy stožárů), kdy nebude možné umístit základy stožárů mimo ochranná pásma vodovodů a kanalizace z důvodu prostorového uložení zařízení jednotlivých inženýrských sítí a funkčnosti těchto sítí, ale z důvodu funkčnosti zařízení HMP, mohou být tyto po vzájemné dohodě o souhlasu umísťovány. V tomto případě bude respektováno ochranné pásmo vodovodů a kanalizací dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. V případě nutnosti osazení nových stožárů do ochranného pásma budou tyto změny v projektové dokumentaci předkládané PVS a PVK vyznačeny. Minimální vzdálenost mezi vnějším obvodem základu stožáru takto založeným a vnějším lícem stěny vodovodního řadu nebo kanalizace bude 1000 mm. ve všech případech, kdy není možné z důvodu prostorového uspořádání stávajících sítí dodržet vzdálenost 1000 mm, se upravuje minimální vzdálenost mezi vnějším obvodem základu stožáru a vnějším lícem vodovodního řadu nebo kanalizace na 500 mm. V místech výskytu ovládacích armatur, spojů a hrdel na vodovodních řadech bude nutné stožár posunout o nezbytně nutnou vzdálenost v podélném směru (řadové desítky cm). Ve výjimečných případech, kdy vzdálenost mezi vnějším obvodem základu stožáru a vnějším lícem potrubí do 500 mm, bude předložen statický posudek, který prokáže reálnost navrhovaného řešení,
- ✓ dvířka stožárů musí být z důvodu bezpečnosti pracovníků otočeny proti směru jízdy. Uzamykání dvířek musí být osazeno zapuštěným uzávěrem typu velké D,
- ✓ stožáry musí být ve spodní části opatřeny vnějším i vnitřním ochranným nátěrem. Stožáry bez patic musí být ve spodní části opatřeny ochrannou manžetou nebo protikorozním nátěrem. U sadových stožárů je nutné použít kabely do max. průřezu 16 mm², u silničních bezpaticových stožárů do max. průřezu 25 mm²,
- ✓ stožáry na schodišti musí mít max. výšku 4 m, na pěších cestách je možno postavit maximálně 5 m vysoké stožáry. Pokud bude umístěn stožár uprostřed kruhové křižovatky, musí k němu být vybudován příjezd široký minimálně 3 m pro příjezd mechanizace. Při umístění stožáru na chodníku musí zůstat zachován čistý průchod pro pěší minimálně 1,5 m, pokud to vzhledem k šířce a uspořádání uličního profilu možné,
- ✓ na parkovišti nebo parkovacím stání musí být stožár VO mechanicky ochráněn proti poškození. Pokud dojde ke změně nivelity komunikace, musí stavebník zajistit na vlastní náklady úpravu osazení patic, stožárů, elektrické výzbroje a uložení kabelů podle příslušných norem,
- ✓ při přeložce stožáru VO o více než 3 m musí být doložen nový světelný výpočet osvětlení komunikace. Světelně technický výpočet, musí být rovněž předložen v projektové dokumentaci již pro územní řízení k výstavbě nového veřejného osvětlení,
- ✓ všechny zásahy stavebníka do zařízení správce, včetně přeložek, demontáže stávajícího a nových staveb musí být se správcem předem projednány a odsouhlaseny. tyto práce budou hrazeny stavebníkem dle odsouhlaseného protokolu,
- ✓ pokud bude stávající zařízení demontováno, je stavebník povinen odevzdat je na určené místo. Stožáry nesmí být uřezány, ale vytaženy vcelku a očištěny od základu, evidenční štítky musí být předány správci. Pokud dojde k likvidaci dřevěných nebo betonových stožárů, je stavebník povinen odvézt je přímo k likvidaci na skládku, V případě dočasné demontáže VO je stavebník

povinen zajistit a provozovat náhradní osvětlení (stupeň a intenzita musí odpovídat třídě komunikace), než bude zprovozněno nové VO,

- ✓ stavebník je povinen po dobu provádění své činnosti zajistit, aby zařízení Technologie hl.m. Prahy bylo přístupné a ovladatelné 24 hodin denně,
- ✓ pokud budou použity atypické výrobky (stožáry, svítidla) musí investor zajistit náhradní materiál pro údržbu dle vyjádření k projektové dokumentaci a předat jej Technologii hl.m. Prahy. Přisvětlení přechodu pro chodce není možno napojit ze sítě VO. Musí být zřízeno tak, aby bylo umožněno jeho samostatné zapínání nezávislé na síti VO.

20) Při provádění stavby budou dodrženy podmínky akciové společnosti Technické správy komunikací ze dne 2.9.2025, č.j. TSK/34043/25 3309/Me (podmínky, které se týkaly zpracování projektové dokumentace, jsou zakomponovány do projektové dokumentace, která byla vložena naposledy do ISSŘ pod Z/2025/141624 R/2025/143572 (PID SR00X021T2X5 verze 10 – viz. výkresová a textová část projektové dokumentace).

21) Při provádění stavby budou dodrženy podmínky akciové společnosti Pražské vodovody a kanalizace a Pražské vodohospodářské správy ze dne 1.9.2025, č.j. ZADOST202509997, a sice:

- s odběrem pitné vody v množství po přepočtu podle "Městských standardů vodárenských a kanalizačních zařízení na území hl. m. Prahy" $Q_p = 4,96 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_a = 6,39 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_n = 0,17 \text{ l/s}$ souhlasíme. Předpokládaný počet ekvivalentních obyvatel napojených na vodovod pro veřejnou potřebu je **31**.
- za optimální návrh tlakových poměrů v systému vnitřního vodovodu zodpovídá projektant. Podávání informací o kótě tlakové čáry ve vodovodní síti pro veřejnou potřebu za předpokladu bezporuchového provozu patří na základě rozdělení pravomoci mezi PVS a PVK, a. s. do kompetence provozovatele PVK, a. s.
- navrhovaný odběr pitné vody k hašení z vnitřních hydrantových odběrných míst bude zajištěn pouze v případě bezporuchového stavu systému vodovodní sítě. V případě poruchy nebude zajištěn odběr požární vody ve Vámi požadovaném množství a tlaku.
- množství a kvalita vod splňující limity pro vypouštění do recipientu musí být odsouhlaseny správcem toku, do kterého je výpustní objekt oddílné dešťové kanalizace zaústěn.
- vody odváděné do systému kanalizace pro veřejnou potřebu musí svým charakterem splňovat platné limity Kanalizačního řádu hl. m. Prahy.
- požadujeme, aby bylo respektováno ochranné pásmo inženýrských sítí v naší správě. V ochranném pásmu vodovodu a kanalizace budou výkopové práce prováděny ručně.
- dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, je ochranné pásmo vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce kanalizační stoky nebo vodovodního řádu na každou stranu a) do průměru 500 mm včetně, 1,5 m b) nad průměr 500 mm, 2,5 m c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- všechny povrchové znaky na stávajících zařízeních ve správě PVS a.s., které se nachází v území stavby, musí být zachovány, případně renovovány a provedeny výškové rektifikace. Ke všem vstupním šachtám na stávající kanalizaci musí být zajištěn příjezd pro mechanizovanou obsluhu těžkými vozidly i po dobu výstavby.
- v průběhu stavby musí být umožněn přístup k ovládacím armaturám na vodovodních řadech. Stávající kanalizační stoky, vodovodní řady a jejich funkce nesmí být vlivem výstavby /spadem stavebního materiálu/ ani následného provozu poškozeny.
- napojení vodovodní a kanalizační přípojky na řad pro veřejnou potřebu, který PVK a.s., provozují, je oprávněn provádět pouze příslušný provoz PVK bez ohledu na to, zda připojovací místo již dříve bylo nebo zda teprve bude zřízeno. Požadavek na napojení vodovodní či kanalizační přípojky navrtávkou je nutné oznámit na příslušný provoz min. 5 pracovních dnů před požadovaným termínem. Při napojení vodovodní a kanalizační přípojky výsekem je nutné projednat přerušení dodávky vody min 5. Týdnů před požadovaným termínem napojení,
- bezprostředně po vybudování vodovodní a kanalizační přípojky a před záhozem výkopu je povinnost investora přizvat zaměstnance PVaK a.s. k tlakové zkoušce potrubí a ke kontrole,

zda by přípojka provedena dle schválené projektové dokumentace. PO úspěšné tlakové zkoušce PVK vystaví zápis o kontrole. Zaměstnanec PVK a.s. musí být přizván včas (minimálně 2 pracovní dny předem) tak, aby prohlídka bylo možno uskutečnit na odkrytém, tj. nezaházeném, nezazdřeném nebo jinak zakrytém potrubí,

- geodetické zaměření skutečného provedení vodovodní a kanalizační přípojky dle zákona 200/1994 Sb., o zeměměřictví, v platném znění, je nutno předat do oddělení GIS PVK a.s., Dykova 2514/3, Praha 10. Pokud stavebník PVK a.s. nepředá geodetické zaměření skutečného provedení přípojky do dvou měsíců od data její realizace, nebude stavebníkovi vydané souhlasné stanovisko k užívání vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky,
- vodovodní armatury musí být po celou dobu výstavby přístupné a nesmí dojít stavební činností k jejich poškození,
- nad stávajícími vodovodními řádami a kanalizačními stokami nesmí být skladován stavební materiál ani výkopový materiál, který musí být zajištěn tak, aby nedošlo k jeho napadání nebo splavení do kanalizačních objektů či potrubí (finanční náklady na vyčištění budou uplatněny u investora akce),
- zařízení staveniště nesmí být situováno v ochranném pásmu vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu,
- investor nebo dodavatel stavby zodpovídá za veškeré škody, které vzniknou při realizaci stavby na stávajících zařízeních v provozování PVK a.s., nebo, které vzniknou dalším subjektům v důsledku poškození vodovodního nebo kanalizačního zařízení při realizaci stavby.

22) Při provádění stavby budou dodrženy podmínky akciové společnosti CETIN ze dne 7.8.2025, číslo jednací 210690/25.

23) Při provádění stavby budou dodrženy podmínky akciové společnosti Pražské energetické distribuce ze 18.9.2025, a sice:

- respektování ochranných pásem dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb. V těchto pásmech nelze bez souhlasu PREDi provádět zemní práce, zřizovat stavby, či umisťovat konstrukce a provádět činnosti, které by jinak znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost provozu. V těchto pásmech je rovněž zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejíždět podzemní vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 tun.
- při souběhu a křížení s podzemními vedením provozovaným PREDi nutno respektovat příslušné platné normy a předpisy, zvláště ČSN 73 60 05 „prostorové uspořádání vedení.
- respektování krajinného silového kabelu od stavebního objektu (regulaci čáry), která je dána ČSN 73 60 05 a má být alespoň 0,6 m. Toto pásmo je vyhrazeno silovým energetickým kabelům a kabelům dispečerského řízení energetiky a nelze jej využít pro žádné jiné technologické nebo obslužné zařízení. Tyto silové energetické kabely musí zůstat uloženy nezabetonované a v předepsaném krytí. U silnoprůdného venkovního vedení PREDi nesmí být narušena stabilita podpěrných bodů a uložení uzemnění.
- výkopové práce v ochranném pásmu silových a sdělovacích kabelů musí být prováděny ručně s maximální opatrností za dodržení uvedených výkopových podmínek..
- na nově vzniklém přejezdu (parkovacím stání) požaduje PREDi ochránění kabelového vedení uložení do pùlených kabelových trub ARCT.cz nebo do kabelových betonových žlabů pro mechanickou ochranu kabelu. Přejezd bude zakreslen do plánu s vyznačením ochranného kabelového vedení včetně kót. Plánek se zákresem a kopií tohoto vyjádření bude předán na podatelnu nebo zaslán na email uvedený ve vyjádření ze dne 17.8.2022.
- v případě, že v rámci této akce provést přeložení energetického zařízení PREDi, projedná projektant stavby tyto přeložky s oddělením Rozvoj a obnova sítí, Svornosti 19a, Praha – Smíchov s příslušným oblastním technikem.
- přeložka bude v souladu s § 47 zákona č. 458/2000 Sb., zajišťována společností PREDi na náklad tohoto, kdo ji vyvolal. Vlastnictví zařízení se po realizaci nezmění. na základě podaného formuláře žádosti o přeložku zařízení a projektové dokumentace zahrnující i tuto přeložku bude pracovníky PREDi zpracován technicko – ekonomický návrh stavby. Před realizací stavby bude mezi vyvolatelem a PREDi uzavřen smluvní vztah (výhradně v písemné formě), kterým budou sjednány všechny vzájemné vztahy a součinnosti.

- opláštění objektu nesmí omezit manipulační prostor, plné otevření, výměnu dvířek, případně celé skříně PREdi. Při provádění prací v prostoru pod skříní bude stavebník dbát zvýšené opatrnosti. Konstrukce musí umožňovat případnou výměnu kabelu distribuční sítě. Obdobně se musí postupovat při výstavbě či úpravě oplocení, ve kterém je osazena skříň PREdi.
- při změně nivelety terénu (např. snížením) v prostoru sítí PREdi je nutné dodržení hodnot minimálního krytí dle platných technických norem. Stávající krytí před započtením prací lze zjistit ručně kopanými sondami. Nebude – li možno dodržet hodnoty minimálního krytí, je nutné provést zahloubnění nebo eventuálně přeložku sítí PREdi. Veškeré práce na podzemních kabelových vedení PREdi může provádět firma vybraná z databáze zhotovitelů PREdi.
- před vlastní realizací stavby v ochranném pásmu elektrizační soustavy PREdi je nezbytné získat Souhlas se zahájením výkopových prací. Ten lze získat pouze osobně na pracovišti Výdej mapových podkladů, a to nejpozději 7 dní před plánovaným zahájením stavby.
- při výkopových pracích nesmí dojít k narušení kabelových tras PREdi. V případě, že činnosti investora/stavebníka akce dojde k narušení zařízení PREdi, nebo k jeho poruše, je investor/stavebník povinen neprodleně odstranit příčiny takového stavu a uhradit veškeré náklady vzniklé PREdi v souvislosti s likvidací poruchy a jejich následků v sítí a u postižených odběratelů.
- před zahazením kabelové trasy musí být provozovatel kabelu vyzván ke kontrole uložení. Pokud tato organizace provádějící zemní práce neprovede, vyhrazuje si provozovatel distribuční soustavy právo nechat inkriminované místo znovu odkrýt. Při záhozu musí být zemina pod kabely řádně zhutněna, kabely uloženy v pískové lóži.
- v případě požadavku na připojení do rozvodné sítě je nutno předložit plánec s umístěním připojovaného objektu a na příslušném tiskopisu výši požadovaného instalovaného a soudobého příkonu v kW.
- za správnost v předložené dokumentaci odpovídá projektant. Případné škody na zařízení PREdi budou řešeny dle platné legislativy. Vytýčení distribuční sítě v terénu se neprovádí, pokud trasy kabelů jsou geodeticky zaměřeny. V případě, že je trasa kabelů geodeticky zaměřena, požádá stavebník/investor v útvaru Kmenová data sítě o soubor souřadnic, pomocí kterých geodet investora/stavebníka určí přesnou polohu zařízení PREdi. Bude – li investor/stavebník na vytýčení přesto trvat, hradí veškeré náklady s tímto spojené. Předpokladem je osvědčení právního zájmu na uzavření hospodářské smlouvy na pracovišti Technické koordinace sídlící v Praze.

24) Budou dodrženy podmínky stanoviska Policie ČR, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 22.září 2025, č.j. KRPA – 256939 – 6/ČJ – 2025- 0000DŽ:

- ✓ připojení bude situováno a provedeno dle situace, která je nedílnou součástí výše uvedeného stanoviska,
- ✓ pokud dojde v souvislosti s výstavbou k omezení provozu na komunikaci, je nutno předložit k odsouhlasení návrh dopravně inženýrských opatření nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením prací, prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.

25) Bude dodržena podmínka uvedená ve vydaném aktualizovaném jednotném environmentálním stanovisku odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 ze dne 22.12.2025, č.j. P12 324651/2025 OŽP, která spočívá v tom, že v rámci technického řešení výtahu musí být přijatá opatření k vyloučení úniku závadných látek do horninového prostředí, nebo do kanalizace či k vyloučení odtoku srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace. Splnění této podmínky bude dokládáno při závěrečné kontrolní prohlídce stavby.

V. Podle § 211 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Bude dodržena podmínka stanoviska Policie ČR, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 22.září 2025, č. j.: KRPA- 256939 – 6/ČJ – 2025 – 0000DŽ:
 - v rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úroveň jízdního pruhu, pásu i vjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m a ve vzdálenosti větší než 10 m. ***T: po celou dobu existence stavby***
2. Bude dodržena podmínka závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 10.09.2025, č. j.: HSHMP 42814/2025/Bál, sp. zn.: S-HSHMP 42814/2025 a ze dne :

- před započatím užívání stavby bude na HSHMP předložen protokol o měření hladin hluku z provozu všech zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou, které objektivně prokáže splnění hygienických limitů pro denní i noční dobu v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb. **T: ke kolaudaci stavby**

Stavební úřad vymezuje území dotčeného vlivem stavby:

Ve smyslu ustanovení § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území zahrnující pozemky v k.ú. Kamýk - parc. č. 1805/1, 1805/2, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1803/1, 1803/3, 1802/1, 1802/2, 1801/1, 1801/2, 1826/1, 1826/2, 1826/3, 1857/71, 1857/72, 1811/3, 1811/5, 1810/1, 1810/3, 1857/130, 1810/2, 1816/1, 1816/2, 1817, 1857/154, 1825/2, 587/2, 1857/33, 1800/1, 1800/2, 1808/1, 1808/2, 1808/3, 1809/1, 1809/2, 1857/94, 1827/1, 1827/2, 1819/1, 1819/2 a stavby na nich, jejichž vlastníci, vlastníci staveb na nich a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, jsou účastníkem řízení o povolení záměru.

Účastníkem řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Rezidence Dolnojirčanská Kamýk s.r.o., se sídlem Dolnojirčanská 266/5, Kamýk, 142 00 Praha.

Odůvodnění výrokové části I., II., III. IV a V.

V úvodu tohoto odůvodnění stavební úřad ujasňuje vedení řízení o předmětných žádostech, průběh řízení o předmětných žádostech a posouzení projektové dokumentace, včetně podaných žádostí stavebníkem, dle příslušných právních předpisů a zákonů.

Vedení řízení

Stavební úřad na základě zákona č. 437/2024 Sb. využívá vedení řízení v jiném informačním systému, a to systému používaného před 1.7.2024. Řízení o povolení stavby a řízení o povolení odstranění stavby studny (vodního díla) je vedeno pod jednou spisovou značkou OVY/231205/2025/Ve.

Řízení o povolení záměru s povolením odstraněním stavby studny (vodního díla) bylo zahájeno dnem podání žádosti. Rozhodnutí o povolení odstranění stavby vodního díla, kterou je studna, může být v souladu s § 249 odst. 2) stavebního zákona, součástí rozhodnutí o povolení záměru. Proto stavební úřad postupoval v souladu s tímto ustanovením a předmětné rozhodnutí obsahuje výrok č. I. týkající se povolení odstranění stavby studny a výrok č. II. týkající se povolení navrhovaného záměru (stavby).

Současně stavebník v žádosti ze dne 30.7.2025 požádal o povolení připojení sousední nemovitosti pozemku parc. č. 1813/2 v katastrálním území Kamýk zřízením sjezdu/nájezdu na místní komunikaci III. třídy Dolnojirčanská (pozemek parc. č. 1666/1 v k. ú. Kamýk). A proto stavební úřad ve výrokové části III. tohoto rozhodnutí rozhodl o jejím povolení, v rámci tohoto rozhodnutí.

Ve výrokové části č. IV stanovil stavební úřad podmínky pro povolení pro odstranění stavby vodního díla, povolení stavby a připojení sousední nemovitosti.

Ve výrokové části č. V stanovil stavební úřad podmínky pro užívání stavby.

Shrnutí průběhu řízení

Ještě před podáním žádosti o povolení stavby, připojení sousední nemovitosti a povolení odstranění stavby vodního díla – studny stavebníkem, tedy mimo zahájené řízení v dané věci, byl zaslán email ze dne 23. května 2025 Mgr. Pavlem Místrem, ve kterém vyslovil svůj nesouhlas s předmětnou stavbou. Součástí emailu byly výkresy navrhované stavby včetně pohledů.

Stavebník podal dne 30.7.2025 pod Z/12025/141624 žádost o povolení stavby nebo zařízení na předmětnou stavbu bytového domu a vložil prostřednictvím portálu stavebníka do ISSŘ projektovou dokumentaci stavby pod ID SR00X00ZRXSJ, kterou následně doplnil dne 12.8.2025, kdy vloženou projektovou dokumentaci doplnil pod ID SR00X0110QQQ (doplnění se týkalo - *Měněné výkresy*: - B. *Souhrnná technická zpráva_v02* - C.3 *Koordinační situační výkres_v02* - C.4.2 *Soulad záměru s ÚP_v02* - D. 1.1.101 *Půdorys IPP_250807_v02* Na základě výsledků projednávání s DOSS došlo k úpravě řešení

parkování, kdy je nově v 1. PP umístěno 11 stání vázaných + 1 stání návštěvnické. Z tohoto důvodu byly aktualizovány dokumenty B, C.3, D.1.1.101 Zároveň byl upraven výkres C.4.2 souladu s územním plánem kde byly provedeny úpravy pro lepší čitelnost a odstraněny informace nesouvisející se souladem s ÚP HMP. Samostatně pak byla zaslána žádost o stanovisko Odboru životního prostředí P12).

Dne 5.8. 2025 byly do spisu vedeného pod Sp.Zn. OVY 231205/2025/Ve založeny stavebním úřadem výpisy k katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala vyjádření, či závazná stanoviska dotčených orgánů, vyžádal si je sám stavební úřad dle § 184 odst. 3 stavebního zákon, a sice:

- opatřením ze dne 12.8.2025 pod č.j. P12 231363/2025 OVY – odbor dopravy Úřadu městské části Prahy 12,
- opatřením ze dne 12.8.2025 pod č.j. P12 231413/2025 OVY – odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (součinnost),
- opatřením ze dne 12.8.2025 pod č.j. P12 231420/2025 OVY – odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy, Úřadu městské části Prahy 12,
- opatřením ze dne 12.8.2025 pod č.j. P12 231420/2025 OVY – Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie,
- opatřením ze dne 12.8.2025 pod č.j. P12 231420/2025 OVY – Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy,
- opatřením ze dne 12.8.2025 pod č.j. P12 231420/2025 OVY – odbor životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12.

Dne 12.9.2025, pod podacím číslem 264551/2025 (Č.j. HSHMP 42814/2025/Bál, Spis. Zn.: S – HSHMP 42814/2025), obdržel stavební úřad závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy - Hygienické stanice hlavního města Prahy.

Dne 18.9.2025 pod podacím číslem 273818/2025 (Č.j. P12 264802/2025 ODO/ŠP, Sp. Zn. P12 234989/2025 ODO ze dne 15. září 2025), obdržel stavební úřad vyjádření silničního správního úřadu Odboru dopravy Úřadu městské části Prahy 12.

Dne 22.9.2025 obdržel stavební úřad vyjádření k připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci – Dolnojiřčanská v k.ú. Kamýk a stanovisko dotčeného orgánu státní správy k předmětnému záměru dotčeného orgánu státní správy – Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policie, oddělení dopravního inženýrství, Č.j. KRPA – 256939 – 6/ČJ – 2025 – 0000DŽ.

Dne 2.10.2025 pod podacím číslem 282213/2025 (Č.j. IPR 12271/2025), obdržel stavební úřad vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, p.o., k dokumentaci pro povolení záměru Rezidence Dolnojiřčanská.

Dne 9.10.2025 pod podacím číslem 288482/2025 (Č.j. MHMP 967314/2025, Sp. Zn.: S – MHMP 962776/2025), obdržel stavební úřad součinnost Odboru územního rozvoje MHMP ve věci „Rezidence Dolnojiřčanská“ na pozemcích parc. č. 1813/2, 1811/2 a 1666/1 v k.ú. Kamýk.

Dne 9.10.2025 pod podacím číslem 288379/2025 (Č.j. HSAA – 9611 – 3/OBK – 2025), obdržel stavební úřad sdělení dotčeného orgánu státní správy – Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy.

Dne 15.10.2025 obdržel stavební úřad kopii podání pana Mgr. Pavla Mistra, adresovanou starostovi Městské části Prahy 12 ve věci majetkové škody za bytový dům „Rezidence Dolnojiřčanská“ v k.ú. Kamýk.

Dne 22.10.2025 obdržel stavební úřad kopii emailu, adresovaný odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ve věci zneplatnění vydaného Jednotného environmentálního stanoviska ze dne 5.9.2025 č.j. P12 234805/2025 OŽP.

Dne 23.10.2025 obdržel stavební úřad kopii emailu, adresovaný odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ve věci zneplatnění vydaného Jednotného environmentálního stanoviska ze dne 5.9.2025 č.j. P12 234805/2025 OŽP.

Dne 23.10.2025 nahlédl do spisu stavebníků, se kterým byl sepsán protokol o nahlížení do spisu dle § 38 správního řádu.

Dne 2.11.2025 pod číslem podání 314122/2025 obdržel stavební úřad sdělení odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ve věci žádosti Mgr. Pavla Mistra ohledně zneplatnění JES ze dne 5.9.2025.

Dále stavebník doplnil dne 2.12.2025 aktualizovanou projektovou dokumentaci se zpracovanými požadavky dotčených orgánů, včetně projektové dokumentace pro odstranění stávající studny a stanoviska všech dotčených orgánů státní správy a vyjádření správců inženýrských sítí pod ID SR00X01DP3VJ.

Dále obdržel stavební úřad dne 8.12.2025 od stavebníka doplnění *(doplnění žádosti o ČISTOPIS projektové dokumentace se zpracováním všech požadavků dotčených orgánů a správců infrastruktury, na základě projednání a na základě podmínek závazných stanovisek a vyjádření. Zároveň tímto žádáme o povolení odstranění stavby studny a také o povolení dočasné stavby zařízení staveniště pro potřeby realizace záměru Residence Dolnojiřčanská).*

Následně byla stavebníkem doplněna dne 11.12.2025 žádost *(na základě pokynu SÚ byly v dokumentaci aktualizovány tyto výkresy: B – souhrnná technická zpráva – oprava textové chyby ohledně rušení studny. Sklady konstrukcí – opravena byla související s uzavřením autorizované dokumentace. Seznamy dokumentace – opraveny chyby související s uzavřením autorizované dokumentace. Ostatní části projektové dokumentace zůstaly beze změny).*

Dne 13.1.2025 požádal stavebník, prostřednictvím svého zástupce, o povolení odstranění stavby, zařízení a terénních úprav – stavby studny pod č. záměru Z/2025/141624 *(odstranění domovní studny dříve určené pro odběr vody – studna pro individuální zásobování rodinného domu. Dokumentace pro odstranění studny je součástí již podaného záměru Rezidence Dolnojiřčanská Z/2025/141624).*

Dne 14.1.2025 byla projektantem nahrána 8 verze PD, s poznámkou projektanta, že *k původnímu záměru doplňujeme, že upravený JES (ze dne 22.12.2025). Podmínka uvedená v tomto JES je stejná, jako v původním JES, je tedy zpracovaná v PD. Projektová dokumentace zůstává beze změny, že není pozměněna oproti verzi 6. A součástí bylo:*

- vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, p.o., k dokumentaci pro povolení záměru Residence Dolnojiřčanská dne 2.10.2025 pod podacím číslem 282213/2025 (Č.j. IPR 12271/2025),
- součinnost Odboru územního rozvoje MHMP ve věci „Rezidence Dolnojiřčanská“ na pozemcích parc. č. 1813/2, 1811/2 a 1666/1 v k.ú. Kamýk dne 9.10.2025 pod podacím číslem 288482/2025 (Č.j. MHMP 967314/2025, Sp. Zn.: S – MHMP 962776/2025),
- sdělení dotčeného orgánu státní správy – Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy dne 9.10.2025 pod podacím číslem 288379/2025 (Č.j. HSAA – 9611 – 3/OBK – 2025).

Opatřením ze dne 16.1.2026 pod č.j. P12 315833/2025 OVY oznámil stavební úřad zahájení řízení veřejnou vyhláškou.

Dne 19.1.2026 byl sepsán s účastníkem řízení, kterým je Stanislav Salajka (v zastoupení Evy Salajkové DiS.), protokol o nahlížení do spisu dle § 38 správního řádu o nahlížení do projektové dokumentace, která byla vložena do ISSŘ pod Z/2025141624, R/2025/143572 - ID SR00X01J8RXW. A vedeného spisu pod Sp. Zn. OVY 231205/2025/Ve mimo systém ISSŘ.

Dne 19.1.2026 byl sepsán s účastníkem řízení, kterým je PhDr. Miluša Bubeníková, předsedkyně představenstva BD Dolnojiřčanská, se sídlem Dolnojiřčanská 669/1, 142 00 Praha – Kamýk, IČ: 63082489 a MgA. Petra Navrátilová, členka představenstva BD Dolnojiřčanská, se sídlem Dolnojiřčanská 669/1, 142 00 Praha – Kamýk, IČ: 63082489, protokol o nahlížení do spisu dle § 38 správního řádu o nahlížení do projektové dokumentace, která byla vložena do ISSŘ pod Z/2025141624, R/2025/143572 - ID SR00X01J8RXW. A vedeného spisu pod Sp. Zn. OVY 231205/2025/Ve mimo systém ISSŘ.

Dne 26.1.2026 pod číslem podání podal námítky pan Kletečka v níže uvedeném znění:

„Jsem osoba dotčená zmíněným projektem. Vznáším námitku a odmítám realizaci uvedeného projektu. Tímto žádám o její prověření a sdělení výsledku. Stavba je pod názvem „Rezidence Dolnojiřčanská“ je v k.ú. Kamýk, v ulici Dolnojiřčanská. Podotýkám, že projekt je velmi obsáhlý a zatím jsem celý nestihl podrobněji prostudovat. Navíc nejsem odborník na stavby a tak na vše potřebuji více času. Ale i tak musím hned reagovat na popis situace prostoru, kde se má dům stavět. Tak jak je v projektu uvedeno není zcela v souladu se skutečností. Tvůrce projektu uvádí i věci, které nejsou zcela správně, a zkresluji

skutečnosti o prostoru, kde chce postavit nový bytový dům. Absolutně nelze souhlasit s tvrzením, které popisuje projekt. Ano, nový objekt se nachází na rozhraní dvou charakteristických sídelních struktur. Jak je uvedeno v projektu, že na jedné straně je to modernistická struktura vyznačující se vícepodlažními bytovými domy, při čemž některá mají až 14 nadzemních podlaží. Na straně druhé je to struktura zahradního města charakteristická rodinnými domy se zahradami. Ale odtud už je mnohé jinak, než se píše. Výškové domy mají jen 13 nadzemních podlaží po započítání prvního technického podlaží. Jako čtrnácté podlaží jsou účelově uvedeny i nadstavby pro vstupy na střechy a výtahy. Ale to asi nic zásadního není. Jako zásadní bych považoval skutečnost, že tyto vysoké domy jsou velmi vzdálené od zamýšleného projektu a tvoří docela jiný odlišný sídlištní komplex. Přechod z výstavby sídlištního typu na území zahrad s rodinnými domy byl, řekl bych již při výstavbě sídliště tehdy velmi citlivě vyřešen. Přechod vytváří obytný panelový dům, který má jedno podzemní a 4. nadzemní podlaží. Dům je sice vsazen do oblasti kde začínají zahrady s rodinnými domky. Ale nepůsobí zvlášť násilně. Je to dáno tím, že okolo něho je velký volný prostor. Dům tak stojí bezprostředně uprostřed ne malé zelené plochy i se vzrostlými stromy. Dokonce jsou zde lavičky, o které se obyvatelé domu starají a v létě využívají. Mají to tak trochu za parčík. Odstup od sídliště navíc zvýrazňuje přilehlé parkoviště. Mezi strukturou sídlištní a strukturou zahrad s rodinnými domky je tento bytový dům, obklopený porosty, jako předěl jednoznačný. Je na místě zdůraznit, že přilehlé rodinné domky mají pouze 2. nadzemní podlaží a tak dům působí lehce dominantně. Na opačné, východní straně, kde pokračuje ulice rodinných domků a zahrad je předěl také vyřešen. Hranici mezi tímto domem a zahradami tvoří široká asfaltová komunikace, která umožňuje dobrý přístup pro potřeby záchranné a hasičské techniky. Po obou stranách cesty jsou menší plochy s porosty. S takto vytvořenou hranicí už tehdy počítal původní projekt. Tedy, že ulice bude pokračovat zahradami, s rodinnými domy. Podobné těm ostatním. Tedy 2. nadzemní podlaží. Přechod mezi paneláky a okolními zahradami je tak zřejmý. I laik to vidí hned na první pohled. Nevadí to jen těm, který to ze zjištěných důvodů vidět nechce. Předložený projekt absolutně nebere ohled na prostor, kde bude bytový dům stát. Na první pohled výškově výrazně rodinné domky převyšuje. Přeci něco takového nemůže stát v ulici mezi rodinnými domky se zahradami. Dům není něco jen na chvíli. Je tedy důležité, zda bude pro veřejnost příjemnou součástí, nebo trnem v oku. Tak jak je projekt vypracován, není pochyb o čisté ekonomickém účelu. Záměr výstavby bytového domu s těmito parametry je v rozporu s tím, co je uvedeno v projektu. Rozhodně nenavazuje na čtyřpodlažní panelový dům. Ten dům sousední určitě není. Ani pohledově a ani fakticky. Ten stojí opodál. To co je k této situaci uvedeno v projektu je účelově vykresleno. Uvažovaný bytový dům žádné rozumné nároží nevytvoří a ani vytvořit nemůže. To je opět účelové. Bytový dům „Rezidence“ je prezentován se čtyřmi nadzemními podlažími. Ale nezahrnuje již výšku FV panelů a tepelných čerpadel. Zatím co u sídliště uvádí jako čtrnácté podlaží i výtahové nadstavby. Je otázkou, když výšku od terénu na stavební „0“, a výška domu 12,5m, připočte se zvýšení o FV panely a tepelná čerpadla, jestli nebude tato stavba vyšší, než ten čtrnáctipodlažní panelový dům. Mysleno od terénu, tedy viditelně. At už se jedná o rodinný domek, nebo bytový dům, je důležité, aby nový objekt do zahrad s domky zapadal. Tedy at' také má dvě nadzemní podlaží jako celé okolí. At' už to bude dům s plochou střechou, která by tam asi lépe seděla, nebo sedlovou a podkrovím. At' tam nestojí hranatá věž, nevzhledná budova továrního, či administrativního typu, která poškodí ráz tohoto území. Vždyť domky a zahrádky okolo nich poskytují i lidem ze sídliště možnost relaxace a odpočinku. To je skutečnost, na kterou je potřeba, zvlášť v současné době, také brát ohled. Ještě málo k tepelným čerpadlům a jejich odhlučnění. Jejich výkon bude muset být vysoký. Víme, že jsou to zařízení, která vytváří značný hluk. Jejich umístění na vysokém místě povede k tomu, že se hluk bude velmi rozléhat a může zasahovat široké okolí. Nejsem si jist, že jejich odhlučnění bude dostatečné a vůbec možné. Pracuji z volného prostoru a je obtížný provoz v uzavřeném odizolovaném prostoru. Možná to v někom vyvolá úsměv. Ale v dobách, kdy se realizovala výstavba stávajících rodinných domků, jedním z hledisek zastavenosti byla zeleň. Ta měla nahrazovat zřizování parkových prostor a vynahrazovat jejich účel. Zvlášť v současnosti by se zelení rozhodně nemělo plýtvat. Zamýšlená stavba nejen že by působila rušivě pro celé okolí, a je i otázkou, jak by se tam bydlelo, žilo. V závěru chci znovu požádat o důkladné prošetření tohoto záměru, odpovědný přístup k němu a sdělení výsledku. S navrhovaným záměrem tak, jak je v projektu velmi nesouhlasím. A nejsem sám. Je více těch, kteří stejně jako já nesouhlasí, ale zatím jen tiše.

Dne 28.1.2026 nahlédl do spisu stavebník, se kterým byl sepsán protokol o nahlížení do spisu dle § 38 správního řádu, a pořídil si z něj kopie podaných námitek účastníků řízení, konkr. námítky podané dne 26.1.2026 pod číslem podání 15798/2026 (Josef Kletečka).

Dne 29.1.2026 pod číslem podání 21754/2026 obdržel stavební úřad námitky podané účastníky řízení – Ing. Milena Kynčlová a JUDr. Jaroslav Kynčl (spoluvlastníci rodinného domu č.p. 806, Kamýk, Dolnojirčanská 10), v níže uvedeném rozsahu:

„Námitky k „Vyrozumění o zahájení řízení veřejnou vyhláškou“ zveřejněné na Úřední desce Městské části Praha 12 dne 16.1.2016 a vyhotovené odborem výstavby Úřadu městské části Prahy 12 týkajícím se povolení záměru pod názvem „Rezidence Dolnojirčanská“, Zn: OVY/231205/2025/Ve čj: P12 315833/2025 OVY Z/2025/141624 R/2025/143572. K uvedenému „Vyrozumění“, máme - jakožto v něm uvedený a dotčený účastník řízení - tyto námitky: Uvažovaný návrh by znamenal s ohledem, že bytový dům se plánuje zhruba na 70 % celkové plochy pozemku, likvidaci „místní“ tamní zeleně, a to i vzrostlých stromů a keřů. Bohužel životní prostředí v souvislosti s posuzovaným záměrem zůstává stranou a tak např. zeleň, která patří k preferovaným zájmům v civilizovaných zemích a navíc i ceněným přínosům, zejména ve velkých městech, tak v tomto případě je zcela opomíjena, nehledě na finanční náklady spojené s obnovováním samotné zeleně. Proto zde chybí i posouzení souvisejících činností, které by při faktické realizaci předmětného záměru nastaly. Znamenalo by to především odstranění veškerých stromů, keřů, záhonů i trávy. Za hranicemi dotčeného pozemku je několik vzrostlých borovic blíže k budově Policie ČR. Kdo ochrání tyto vzrostlé stromy před likvidací stavebníkem? O tom se bohužel zcela mlčí! Upozorňujeme na každodenní hluk, který by po realizaci výstavby následně vznikl odjezdy a příjezdy vozidel tohoto domu v počtu cca 15 automobilů? Co výfukové plyny? To by přineslo zhoršení kvality místního životního prostředí. Opomíjeno je zásadní celkové zhoršení situace v místě vzniklé případnou výstavbou, hlukem stavebních zařízení, provozem stavební techniky a nákladních vozidel na úzké komunikaci. Realizace bytového domu by v místě výrazně ovlivnila místní klid, čehož si všichni lidé váží. Navrhovaná stavba necitlivě zasahuje do místní situace nejen svou rozsáhlostí, ale i výškou - 4 NP (navíc na střeše i výška další fotovoltaiky domu), kdy stavba by převyšovala nevhodné okolní zástavbu. Zastiňovala by také okolní domy a v přilehlé zástavbě navíc i svět západního slunce. V materiálu odboru výstavby „Vyrozumění o zahájení řízení ...“ jsou na str. 1 mimo jiné obsazeny chyby v části popisující obsah záměru v položce ad l) - pokud vycházíme z tam uváděných údajů pak správně činí zastavěná plocha cca 1 m² a obestavěný prostor cca 12 m³. Celkový závěr: S uvedeným záměrem na výstavbu bytového domu nesouhlasíme“.

Dne 29.1.2026 pod č. podání 21721/2026 obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení, kterým je Ing. Václav Matějček, v následujícím rozsahu:

„Residence Dolnojirčanská Kamýk K vyrozumění o zahájení řízení veřejnou vyhláškou podávám, jako účastník řízení, své námitky: 1/ Odporuje podmínkám pro stabilizované území dané ve změně územního plánu hl.m.Prahy č. Z 1000/00 (konkrétně bych vypsala jakým podmínkám) 2/ Odporuje nařízení hl.m. Prahy č.12/2024 o požadavcích na výstavbu zastavěná plocha, zastínění, parkování pro rezidenty včetně návštěvnosti, odstupové vzdálenosti, výška budovy včetně solárních panelů (více konkrétně jaká výška může být a o kolik tedy stavba převyšuje, jaká je zastavěnost v % oproti návrhu v projektu, odstupové vzdálenosti — kolik je hodnota ve vyhlášce nebo Územním plánu). 3/ V takto navrženém domě budeme obtěžováni emisemi pohledem do našich zahrad. Návrh je v rozporu s charakterem území, kdy v této části je zástavba nízkopodlažní, zejména se jedná o zástavbu rodinnými domy, tedy klidová zóna. Navrhovaný bytový dům naruší charakter území, rovněž naruší pohodu bydlení, bude zvýšená doprava, případně tepelná, která vyvolávají hluk. Lokalita bude znehodnocena a klesne hodnota nemovitostí. Vítám obnovu a rekonstrukci stávajícího objektu, nicméně výška budovy by neměla o dvě podlaží převyšovat okolní zástavbu.“.

Dne 29.1.2026 pod číslem podání podali námitky účastníci řízení, kterými jsou spoluvlastníci RD č.p. 806 v katastrálním území Kamýk – Ing. Milena Kynčlová a JUDr. Jaroslav Kynčl s níže uvedeným obsahem:

Uvažovaný návrh by znamenal s ohledem, že bytový dům se plánuje zhruba na 70 % celkové plochy pozemku, likvidaci „místní“ tamní zeleně, a to i vzrostlých stromů a keřů. Bohužel, životní prostředí v souvislosti s posuzovaným záměrem zůstává stranou a tak, např. zeleň, která patří k preferovaným zájmům v civilizovaných zemích a navíc i ceněným, zejména ve velkých velkoměstech, tak v tomto případě je zcela opomíjena, nehledě na finanční náklady spojené s obnovováním samotné zeleně. Proto zde chybí i posouzení souvisejících činností, které by při faktické realizaci předmětného záměru nastaly. Znamenalo by to především odstranění veškerých stromů a keřů, záhonů i trávy. Za hranicemi dotčeného pozemku je několik vzrostlých borovic blíže k budově Policie ČR. Kdo ochrání tyto vzrostlé stromy před likvidací stavebníkem? O tom se bohužel zcela mlčí. Upozorňujeme na každodenní hluk, který by po realizaci výstavby následně vznikl odjezdy a příjezdy vozidel tohoto domu v počtu cca 15 automobilů? Co

výfukové plyny? To by přineslo zhoršení kvality místního životního prostředí. Opomíjeno je zásadní celkové zhoršení situace v místě vzniklé případnou výstavbou, hlukem stavebních zařízení, provozem stavební techniky a nákladních vozidel na úzké komunikaci. Realizace bytového domu by v místě výrazně ovlivnila místní klid, čehož si všichni lidé váží. Navrhovaná stavba necitlivě zasahuje do místní situace nejen svou rozsáhlostí, ale i výškou - 4 NP (navíc na střeše i výška další fotovoltaiky domu), kdy stavba by převyšovala nevhodně okolní zástavbu. Zastiňovala by také okolní domy v přilehlé zástavbě a navíc i svit západního slunce. V materiálu odboru výstavby „Vyrozumění o zahájení ...“ jsou na str. 1 mimo jiné obsaženy chyby v části popisující obsah záměru v položce ad 1) – pokud vycházíme z tam uváděných údajů pak správně činí zastavěná plocha cca 1 m² a obestavěný prostor cca 12 m³. Celkový závěr: S uvedeným záměrem na výstavbu bytového domu nesouhlasíme .

Dne 29.1.2026 vydal stavební úřad sdělení pod č.j. P12 22359/2026 OVY, Sp. Zn: 231205/2025/Ve, ve věci neprodloužení lhůty k podání námitek a připomínek.

Dne 31.1.2026 pod číslem podání podal námítky účastník řízení, kterým je paní Pavla Víznerová (Dolnojiřčanská 866/11, Praha 12) s níže uvedeným obsahem:

K vyrozumění o zahájení řízení veřejnou vyhláškou podávám jako účastník řízení své námítky:

1/ Stavba odporuje nařízení hl.m. Prahy č.12/2024 o požadavcích na výstavbu zastavěná plocha, zastínění, parkování pro rezidenty včetně návštěvnosti, odstupové vzdálenosti, výška budovy včetně solárních panelů. 3/ V takto navrženém domě budeme obtěžováni emisemi pohledem do našich zahrad. Návrh je v rozporu s charakterem území, kdy v této části je zástavba nízkopodlažní, zejména se jedná o zástavbu rodinnými domy, tedy klidová zóna. Navrhovaný bytový dům naruší charakter území, rovněž naruší pohodu bydlení, bude zvýšená doprava, případně tepelná, která vyvolávají hluk. Nájezd do garáží se stane bariérovou komplikací pro invalidy i osoby s omezenou schopností hybnosti. Mimo to samo zasypání kopané studny je v rozporu s ochranou životního prostředí i zdravým rozumem. Nebo je lépe zalévat rostliny v okolí domu pitnou vodou. Naše lokalita bude tak tímto projektem znehodnocena a klesne hodnota našich nemovitostí. Výška budovy by neměla o dvě podlaží převyšovat okolní zástavbu a počet bytových jednotek by měl korespondovat s kapacitou garážových stání“.

Dne 2.2.2026 obdržel stavební úřad pod číslem podání 22956/2026 „Potvrzení o vyvěšení na úřední desce – 26/0053“, které si založil do spisu.

Dne 4.2.2026 nahlédl do spisu stavebník, se kterým byl sepsán protokol o nahlížení do spisu dle § 38 správního řádu, a pořídil si z něj kopie podaných námitek účastníků řízení, konkr. námítky podané dne 29.1.2026 pod číslem podání 21721/2026, a námítky ze dne 29.01.2026 číslo podání 21754/2026 a námítky podané dne 31.1.2026 pod číslem podání 23928/2026.

Dne 10.2.2026 pod číslem podání 29671/2026 podal námítky účastník řízení, kterým je Petr Samec s následujícím textem:

Stavba odporuje nařízení hl.m. Prahy č.12 /2024 o požadavcích na výstavbu /zastavěná plocha, zastínění, parkování neodpovídá počtu bytových jednotek a významně zatíží již tak složitou situaci v ulici Dolnojiřčanská včetně návštěvnosti, odstupové vzdálenosti, výška budovy včetně solárních panelů.

2/ V takto navrženém domě budeme obtěžováni pohledem obyvatel rezidence do našich zahrad, a tím ztrátou soukromí.

3/ Návrh je v rozporu s charakterem území, kdy v této části je zástavba nízkopodlažní, zejména se jedná o zástavbu rodinnými domy. Navrhovaný bytový dům naruší charakter území, rovněž naruší pohodu bydlení, bude zvýšená doprava. Bojím se o zdraví svých vnoučat.

4/ Tepelná čerpadla, která vyvolají hluk, nás budou celé měsíce šikanovat. Nájezd do garáží se stane bariérovou komplikací pro invalidy i osoby s omezenou hybností.

5/ Mimo to samo zasypání kopané studny je v rozporu s ochranou životního prostředí i zdravým rozumem. Nebo je lépe zalévat rostliny v okolí domu pitnou vodou?

6/Naše lokalita bude tak tímto projektem znehodnocena a klesne i hodnota našich nemovitostí.

7/Výška budovy by neměla o dvě podlaží převyšovat okolní výstavbu, je zde 40 rodinných domů v okolí 200 metrů od parcely stavebníka.

8/Počet bytových jednotek by měl korespondovat s kapacitou garážových stání, majitelé bytů si jistě budou chtít svá další auta a auta hostů parkovat na ulici. Kde?? To se ptám. Již nyní tu často nemůžu zaparkovat ani poblíž svého domu, a už obtížně zajíždím do vrat na svůj pozemek.

9/Prosím stavební úřad, aby stavbu nepovolila, má zde být pouze rodinný dům.

Dne 11.února 2026 podal námitky účastník řízení, kterým je MUDr. Bedřich Mosinger, CSc., a Eva Branislavová, s následujícím textem:

A) Dle paragrafu 188 odst.1 stavebního zákona jsme měli být písemně vyrozuměni o zahájení řízení, což se zjevně účelově nestalo. Osobně ani jiným způsobem nás nikdo nekontaktoval. Vývěska na Městském úřadu ohledně plánované stavby (kterou pochopitelně normální občan nekontroluje každých 14 dní) je dokonce zakryta stránkou podružného významu ohledně odstranění studny, což je z hlediska obyvatel dotčené ulice zcela irrelevantní. Tím na celý záměr padá podezření z utajení a z nekalých praktik, které by měly být předmětem vyšetřování příslušných orgánů.

B) Ohledně výstavby bytového domu, o němž jsme se dozvěděli náhodou a ne od povinného úřadu, je naše stanovisko zcela negativní, stavbu odmítáme.

1. Nový megalomanský projekt výstavby bytového domu má nahradit původní rodinný domek v klidné ulici, ve vilové čtvrti. Je plánován jako jeden ze stávajících cca 10 domů/bytových jednotek. Novostavba samotná by měla obsahovat 15 bytových jednotek! To je najednou 2,5x vyšší zabydlenost, 2,5x více odpadu, 2,5x více hluku, 2,5x více provozu na komunikaci, 2,5x více znečištění a tím 2,5x horší bydlení pro stávající rezidenty a 2,5x horší zdravotní, ekologické a hygienické prostředí.

2. Plánovaná novostavba výrazně výškou převyšuje okolní zástavbu rodinných domů a bude esteticky odpudivá.

3. Lze předpokládat, že 15 bytových jednotek by do ulice přineslo nejméně 30 automobilů. Již dnes to takto odpovídá realitě v domácnostech a každý inteligentní člověk ví že trend směřuje spíš ještě k většímu počtu automobilů v rodinách a každý vidí jak málo místa na parkování v ulicích je již dnes. Projekt s výstavbou 30-ti garážových míst jistě nepočítá. A nikdo neřeší parkovací místa v úzkých ulicích.

Dalších 30 automobilů pochopitelně přinese do poklidné ulice mnohonásobně větší provoz, mnohonásobně více zplodin, zhoršení ovzduší a hluku, to vše navíc k běžnému chodu 15-ti domácností.

Tímto vším by novostavba přinesla výrazně nižší úroveň bydlení pro stávající rezidenty, horší životní prostředí, horší zdraví, atd. Hodnota nemovitostí by tím výrazně poklesla. I za předpokladu pouhého 10% poklesu to představuje v průměru 2 miliony Kč u stávajících nemovitostí. Pravděpodobně mnohem více. A tak by se měl developer připravit na potenciální stamilionovou kompenzaci stávajících rezidentů, pakliže by výstavba proběhla podle současného záměru.

Domníváme se, že adekvátním řešením by bylo povolit stavbu rodinného domu, maximálně o dvou podlažích, který by nahradil ten současný a zapadl by do celkového rázu ulice a celé čtvrti. Tak to ostatně bylo asi zamýšleno v původních územních plánech.

Dne 11.2.2026 pod číslem podání 31042/2026 podal námitky účastník řízení, kterým je Bytové družstvo Dolnojiřčanská 699/1, 142 00 Praha – Kamýk, v právním zastoupení JUDr. Petry Humlíčkové, Ph.D., ev. č. ČAK 168 04, se sídlem Vodičkova 704/36, 110 00 s níže uvedeným textem:

1. Nesoulad s územním plánem – stabilizované území

Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „územní plán Prahy“) je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Oddíl 15 bod 45 této přílohy 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“.

Oddíl 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy dále uvádí: „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.“

Posuzovaný záměr je umístěn ve stabilizovaném území, konkrétně v ploše využití území OV – všeobecně obytné. Jde tedy o území, které připouští novou výstavbu, ovšem pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Těmi se 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.

Neodůvodněné vymezení území a lokality

Přípustná intenzita využití stabilizovaného území není dána konkrétním koeficientem, ale vztahem k charakteristickému vzorku zástavby v dané lokalitě (viz výšková hladina přílohy č. 1 k územnímu plánu Prahy) či charakteru území (viz odst. 3 míry využití ploch dle přílohy č. 1 k územnímu plánu Prahy). Příloha A odůvodnění Metodická příloha k územnímu plánu uvádí: „Přípustnost záměru ve stabilizovaném území posoudí stavební úřad vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný záměr nachází.“

(viz https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/up/opp_55_z_2832_2018_web.pdf). Vyjádření IPR č.j.: IPR 12271/25 uvádí: „Záměr je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, výkresu Typy struktur vystavěného prostředí situován v lokalitě 358 U Libuše se strukturou zahradního města.“ Souhrnná technická zpráva lokalitu jednoznačně nedefinuje (viz str. 7: „V okolí se nachází především rodinné a bytové domy. Pozemek investora leží na rozhraní modernistické struktury zástavby a struktury zahradního města dle ÚAP HMP.“ nebo na str. 77: „Řešené území patří ke stabilizovanému území. V řešené ploše (OV) se dle ÚAP vyskytují různé výškové hladiny, od hladiny I:0-6m po hladinu VIII: nad 40 m.“). Intenzita využití stabilizovaného území není dána konkrétním koeficientem, ale vztahem k dané lokalitě (viz výšková hladina) či charakteru území (viz odst. 3 míry využití ploch). Předložená dokumentace tak musí jednoznačně zdůvodnit výběr území či lokality, ke kterému se vztahuje.

Určení výškové hladiny

V současné době se na pozemku nachází rodinný dům se sedlovou střechou o 2 nadzemních patrech a maximální výšce 6,1 m, který má být zbourán. Pozemek se nachází v zástavbě ucelené skupiny rodinných domů o 2 NP, jejichž výška nepřesahuje 9 m. Nově zde přitom má být umístěn bytový dům o 4NP dosahující výšky přibližně 13 metrů a zastavující většinu plochy pozemku.

Vzhledem k tomu, že výška do 9 m je výškou převládající v charakteristickém vzorku zástavby tvořené rodinnými domy, jde o výškovou hladinu II (oddíl 15 bod 59 písm. b) přílohy č. 1 územního plánu Prahy). V podstatě jediným excesem je zde bytový dům č.p. 669 a 670, který byl však postaven již koncem 70. let. Je tedy nezbytné vztahovat k předmětnému pozemku charakter této zástavby rodinných domů s jednotnou strukturou a výškovou hladinou. Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu k posuzování přípustné výšky záměru uvádí: „Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2012, 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.“ (dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_2016_11_01.pdf). Podatel proto i na základě údajů uvedených v Územních analytických podkladech hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) rozporuje vymezení rozhodného území provedené stavebníkem na str. 78-79 souhrnné technické zprávy (také jen „STZ“). Navzdory evidentnímu rozdílu v charakteru zástavby i výškových hladin zde stavebník zahrnuje i území od bytových domů na Pšencíkové ulici a lesem Kamýk.

Nejednoznačné určení výšky stavby

Záměrem je stavba bytového domu o 4NP dosahující výšky přibližně 13 metrů. Zjistit skutečnou výšku záměru z projektové dokumentace i vyrozumění o zahájení řízení je dosti obtížné. Oznámení o zahájení řízení uvádí, že jde o záměr „s max. výškou střechy +12,33 m“, zatímco STZ uvádí údaj o výšce atiky 12,2 m (viz str. 78), ale také 12,25 m (viz str. 79). Na vizualizacích pohledů, které jsou součástí projektové dokumentace, je pak uváděná maximální výška stavby 12,39 m (např. výkres č. D.1.1.303 Pohled severovýchodní).

Nedodržení výškové hladiny

Jak již bylo uvedeno výše, záměr se nachází ve výškové hladině II umožňující umístit stavby do 9 výškových metrů. Přitom jak vyplývá z textové části ÚAP, části Výška obvodové linie budovy, u budov s plochou střechou se linie zobrazovaná v mapě Výškové uspořádání zástavby stanoví na samém nejvyšším bodu její střechy. Je třeba podotknout, že posuzovaná stavba je zakončena rovnou střechou, a i na ní umístěná zařízení tvoří minimálně při pohledu ze severu a jihu obdélníkový blok. Tento tvar střechy umožňuje stavebníkovi co nejekonomičtěji využít vymezenou zastavěnou plochu, nicméně objemově tvoří větší zásah do uspořádání okolní zástavby. Na střeše stavby mají být umístěny fotovoltaické panely a tepelná čerpadla, přičemž vizualizace uvádějí jako nejvýše umístěný údaj 12,78 m, přičemž tento se ani nevztahuje k nejvyššímu bodu střešních zařízení. Vizualně tedy záměr tvoří blok o výšce přibližně 13 m. Viz výkres č. D.1.1.304 Pohled severní. Stavby tedy není v souladu s určenou výškovou hladinou. Stavebník v souhrnné technické zprávě ospravedlňuje výšku záměru s odkazem na vícepodlažní bytové domy v sídlištní zástavbě, která je ovšem v nejbližším bodě vzdálena nejméně 100 metrů vzdušnou čarou. Zároveň jak je zřejmé i z výňatku z mapy výškového uspořádání zástavby dle ÚAP jím uvedeného na str.

77, v rámci struktury lokality tyto spadají do odlišného urbanistického celku. S ohledem na to je více než zkrslující obrázek 3 Analýza okolní zástavby uvedený na následující straně, neboť navozuje dojem bezprostřední vzdálenosti těchto výškových budov. Na str. 77 souhrnné technické zprávy pak stavebník odůvodňuje přípustnost výšky záměru také s odkazem na vedlejší rodinný dům: „Stavba individuálního bydlení (č. p. 451) na pozemku parc. č. 1811/5 má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 178,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 10,4 m.“ Nicméně, jak je zřejmé z ÚAP, uvedená maximální výška této stavby je uvedena chybně, neboť dosahuje maximální výšky 8,6 metru. Výšky všech ostatních uvedených rodinných domů pak pouze potvrzují závěr o nepřipustnosti záměru přesahujícího II. výškovou hladinu. Obdobně chybně uvádí stavebník maximální výšku obvodových linií střech u domu č.p. 808 podlažnost 4 NP a výšku (reálně dle ÚAP 2 NP a 7,8 m). Podatel pak není zřejmé, na základě čeho došel stavebník k závěru o relevanci odkazu na stavby nacházející se na parc. č. 888/33, 891/5 a 891/7, když nejbližší z nich je od záměru vzdálena přibližně 580 m a jsou umístěny v zástavbě odlišné urbanistické struktury. Stavebník na str. 7 STZ uvádí: „Záměr svým měřítkem, podlažností, návazností na stavební čáry, které jsou v území založené a také hmotovým řešením maximálně respektuje okolní zástavbu – na jedné straně navazuje na čtyřpodlažní panelový dům, na straně druhé se citlivě přizpůsobuje nižší zástavbě rodinných domů pomocí ustupujících podlaží. Záměr citlivě zachovává urbanistické měřítko lokality i její funkční charakter, v souladu s cíli a limity územního plánování. Kromě hmotového a architektonického ztvárnění se záměr snaží respektovat také podlažnost a obecný charakter lokality.“ Ustoupená podlaží nejsou citlivým přizpůsobením nižší zástavbě rodinných domů, ale nezbytností splnit minimální odstupovou vzdálenost.

Zastavěná plocha stavby

Celková plocha řešeného celku – pozemků par. č. 1811/2 a 1813/2 k.ú. Kamýk má 822 m² (str. 27 STZ). Zastavěná plocha nadzemní hmoty záměru má činit 513 m² (str. 28 STZ). Stavba má tedy zaujímat přibližně 62 % předmětných pozemků. Je přitom třeba podotknout, že výměra navrženého 1.PP má zaujímat dokonce 68 % těchto pozemků. Stavba je tedy na poměry dané lokality vzhledem k velikosti pozemku abnormálně rozsáhlá. Závazné stanovisko orgánu územního plánování přitom neuvádí obvyklou velikost okolních staveb, ani míru zastavěnosti pozemků.

Narušení urbanistické struktury a rozsáhlá stavební činnost

Záměr se dle ÚAP nachází na území struktury zahradního města, které je tvořeno soliterně stojícími rodinnými domy typicky se dvěma nadzemními podlažními, lokalita tedy svou jasnou urbanistickou koncepcí má. Ač se záměr nachází na samém kraji územní struktury zahradního města, kdy sousední stavba je již umístěna v modernistické struktuře zástavby, podatel zpochybňuje tvrzení stavebníka, že „Tyto dvě hlavní struktury mají lokálně různé urbanistické ztvárnění a není mezi nimi žádný jednoznačný předěl.“ Oddělenost území není pouze formální, ale v daném místě je i běžnému pozorovateli očividná. Předěl byl záměrně vytvořen prostřednictvím asfaltové pozemní komunikace a volného prostranství okolo domu č.p. 669 a 670. Pozemek, na němž má být záměr umístěn je naopak jednoznačně součástí rodinné zástavby, kde je ponechán dostatečný prostor pro zeleň. Pro úplnost podatel uvádí, že jak je zřejmé z následujícího výňatku z mapy ÚAP, v rozsáhlém území této struktury vystavěného území mají rodinné domy jednotnou výšku a stavebníkem uváděných 5 NP mají pouze ve 2 starší bytové domy nacházející se na jižním okraji tohoto celku. Ve stabilizovaném území nemůže docházet ke zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Vzhledem k parametrům navrhovaného záměru nelze dojít k závěru, že tento pouze zachovává, dotvárí nebo rehabilituje stávající urbanistickou strukturu. Je sice pravda, že míra využití ploch není ve stabilizovaném území uvedena, to ovšem neznamená, že se zde žádné regulativy neuplatní. Přípustnost řešení se stanoví v souladu s charakterem území a s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře (viz oddíl 7 pododdíl 7a) Míra využití území přílohy č. 1 k územnímu plánu Prahy). Koeficient podlažních ploch záměru činí 1,3 a koeficient zeleně pouhých 0,38. I při pouhém pohledu na okolní zástavbu je přitom zřejmé, že rodinné domy v relevantní zástavbě mají výrazně nižší koeficient podlažních ploch a výrazně vyšší podíl zeleně. Stavba bytového domu tedy svými parametry, zejména objemem zdiva, zastavěnou plochou, plochou podlah, výškou budovy a počtem bytových jednotek značně přesahuje parametry okolních budov. Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být 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. Umísťovaná stavba nerespektuje koeficient zeleně obvyklý v dotčeném území ani velikost hrubé podlažní plochy a zastavěnosti vzhledem k dotčenému pozemku a je rozsáhlejší, než je v dotčeném území obvyklé. Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje charakter území a narušuje stávající urbanistickou strukturu, neboť svým objemem i půdorysem značně přetěžuje předmětnou parcelu. Rozsudek NSS č.j. 5 As 122/2014 – 89 stanoví: „Při záměru umístit do již stabilizovaného území novou ...

se tak při posouzení souladu záměru žadatele s vydanou územně plánovací dokumentací posuzuje otázka, zda se předmětnou Stavbou bytového domu nebude struktura zastavění podstatně měnit. Skutečnost, že v daném případě Územní plán konkrétní limity prostorového využití území pro novou stavbu ve stabilizovaném území nestanoví, tedy neznamená, že pro nové stavby umísťované do již stabilizovaného území vůbec žádné limity prostorového využití (mimo obecného koncepčního východiska) neexistují. Lze tedy konstatovat, že nestanovuje-li územní plán pro stabilizované území ... konkrétní limity prostorového využití území, je při umísťování nové stavby do stabilizovaného území nutné brát ohled na souvislosti a charakter okolní zástavby a regulaci odvozovat od ní. Limity využití území je přitom třeba vykládat v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Podatel v této souvislosti zdůrazňuje, že stavebník do projektové dokumentace nezahrnul vizualizaci, která by realisticky zobrazovala posuzovanou stavbu spolu s okolními rodinnými domy, aby tak mohl stavební úřad informovaně rozhodnout o přípustnosti jeho hmotového řešení v dané zástavbě. Podatel proto navrhuje, aby tato povinnost byla stavebníkovi uložena. V tuto chvíli přikládá alespoň orientační zákres umístění záměru, ze kterého je však evidentní, že tento nerespektuje charakter okolní zástavby: Na základě výše uvedeného je nezbytné dojít k závěru, že posuzovaný záměr není možné v souladu s územním plánem v předmětné lokalitě nacházející se ve stabilizovaném území povolit. Stavebník na str. 76 souhrnné technické zprávy k § 25 PSP uzavírá: „Dle charakteru území se objekt s výškou hlavní římsy cca 12m drží ve výškové hladině IV, avšak spíše se přibližuje výškové hladině III.“ Jak již podatel detailně rozvedl v bodu 1) těchto námitek, sporné je i tvrzení stavebníka o výšce posuzované stavby. Stavebník v PD uvádí: 1. NP $\pm 0 = 303,040$ mm Atika 12,250 = 315,290 Střecha 12,330 = 315,870. Tedy výšku stavby od ± 0 .

Výška stavby

Ze zdůvodnění obsaženého v bodu 1) těchto námitek v kombinaci s § 25 PSP vyplývá, že umísťovaný záměr se nachází ve výškové hladině II (0-9 m) dle § 25 odst. 2 písm. b) PSP. Dle odůvodnění k tomuto ustanovení PSP přitom umísťované stavby nesmí takto stanovenou maximální výšku přesáhnout. PSP však metodicky stanoví měření výšky budovy od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny. Pro účely posuzování souladu stavby s plochou střechou s výškovou regulací je rozhodná výška metodicky správně pojeďnaná a bude větší jak uváděná 12,25 m. Na střeše se pak nachází technická zařízení opticky dotvářející stavbu do podoby přibližně 13 m bloku. Dokumentace tedy umísťuje stavbu s výškou vyšší než 9 metrů do území s výškovou hladinou 0-9 metrů. Povolovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 26 PSP. Souhrnná technická zpráva na str. 33 uvádí: „Bytový dům navazuje svojí podlažností na vedlejší čtyřpodlažní panelový dům a zároveň se snaží přizpůsobit rodinnému domu sousedícímu z druhé strany. Právě na sousední dvoupodlažní dům reaguje svojí ustupující hmotou, která tvoří v každém patře terasy.“ Podatel k tomu tvrdí, že důvodem „ustupující hmoty“ není snaha přizpůsobit se sousednímu dvoupodlažnímu domu, ale nezbytnost splnit minimální odstupový úhel. Na str. 74 STZ pak stavebník uvádí: „Je důležité zdůraznit, že řešená stavba nepůsobí jako dominantní prvek v bezprostředním okolí. Naopak se citlivě přizpůsobuje nižší zástavbě rodinných domů prostřednictvím ustupujících podlaží a zároveň na druhé straně navazuje na hmotu čtyřpodlažního panelového domu.“ Podatel však rozporuje, že by podoba záměru nasvědčovala citlivému přizpůsobení zástavbě rodinných domů prostřednictvím ustupující hmoty stavby, neboť vzhledem k její celkové objemnosti je ustoupení vyšších nadzemních pater naprosto minimální. Horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. Výška bude tedy větší, neumíme ji ale z PD vyčíst proto, že přilehlý terén není zřetelně dokumentován.

3. Rozpor s charakterem území

Ustanovení § 20 odst. 1 PSP uvádí: „Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“. Při projektování posuzované stavby tedy navzdory tvrzením stavebníka nebylo přihlédnuto k parametrům požadovaným § 20 odst. 1 PSP a tuto proto není možné umístit.

4. Neprokázání povahy 1. PP

Ustanovení § 2 písm. p) bodu 2 PSP uvádí: „podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby;“. Z předložené projektové dokumentace nelze vyčíst průkaz o splnění této podmínky.

5. Neprokázání splnění odstupového úhlu

Ustanovení § 28 odst. 1 PSP uvádí: „Stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 k tomuto nařízení pro okna obytných místností stávajících okolních budov.“. Stavebník tvrdí splnění odstupových úhlů (viz například STZ na str. 12), ale na str. 80 STZ

prokazuje pouze splnění vertikálního odstupového úhlu, ale již nikoliv úhlu horizontálního. Stavebník tedy neprokazuje splnění odstupového úhlu v souladu s bodem 2 přílohy č. 1 PSP.

6. Nedodržení odstupových vzdáleností

Ustanovení § 29 odst. 2 PSP uvádí: „Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.“ Podatel namítá, že navržený záměr nerespektuje požadavky na dodržení odstupové vzdálenosti od hranice sousedních pozemků nejméně 3 metry. Dle Koordinačního situačního výkresu, který je součástí projektové dokumentace, je odstup stavby od hranice pozemku parc. č. 1857/94 k.ú. Kamýk pouhých 2,7 metru, v případě 1.PP pouze 2,5 m (viz výkres č. D.2.1.2 Dopravní situace). Umístění stavby tedy odporuje § 29 PSP.

7. Doprava v klidu a v pohybu

Záměr zahrnuje garáž umístěnou v 1. PP. Počet parkovacích míst však činí pouze 12, přičemž 1 z nich je vyhrazeno pro návštěvníky. Podatel tvrdí, že tento počet parkovacích stání nenaplní minimální požadavky stanovené § 32 PSP. Dle přílohy č. 2 PSP se základní počet stání pro účel užívání - bydlení vypočte jako podíl hrubé podlažní plochy a ukazatele 85. Základní počet stání u posuzovaného záměru činí 12,78. Z toho je vyžadováno 90 % vázaných stání a 10 % návštěvnických. Záměr se přitom nachází podle přílohy č. 3 PSP v zóně 5 a je tedy vyžadováno minimálně 100 % vázaných stání pro bydlení a minimálně 65 % návštěvnických stání pro bydlení.

Stavebník však nesprávně vypočet počet vázaných stání, když správně uvedl, že se jedná o 11, 5, ale při přepočtu dle zóny č. 5 již uvádí pouze 11,49, které dále snižuje pouze na 11. V zóně č. 5 přitom zůstává zachováno 100 % vázaných parkovacích stání pro účely bydlení. Ustanovení § 32 odst. 2 PSP věta poslední přitom uvádí: „Výsledný minimální požadovaný i maximální přípustný počet stání se zaokrouhluje na celá stání tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru ...“ Tvrzení, že k naplnění požadavků PSP postačí 11 vázaných a 1 návštěvní stání, je tak věcně nesprávné. Podatel přitom upozorňuje, že pouze v některých výkresech v rámci projektové dokumentace záměru, které má k dispozici, se v 1. PP reálně nachází 12. parkovací stání umístěné podélně na místě prostor s00.SK10-s00.SK15. Navíc lze s jistotou tvrdit, že vzhledem k počtu bytových jednotek a předpokládanému počtu jejich obyvatel bude skutečná potřeba parkovací kapacity vyšší. Souhrnná technická zpráva počítá s plánovaným počtem 37 obyvatel domu. Dle údajů Českého statistického úřadu připadá na každého dospělého člověka průměrně 0,75 osobního automobilu (<https://statistikaamy.csu.gov.cz/auta-na-ceskych-silnicich>), dá se tedy v podstatě s jistotou předpokládat, že bude třeba parkovacích stání více. Z hlediska potřeb dané lokality by tak bylo na místě buďto navýšit počet parkovacích stání na pozemcích stavebníka, nebo zajistit parkovací místa na jiných pozemcích. Dle situačních výkresů mají vozidla z podzemní garáže umístěné v 1. PP záměru vyjíždět na ulici Dolnojirčanskou. Jde o poměrně úzkou vedlejší ulici, která je již v současnosti přetížena množstvím parkujících i projíždějících automobilů. V důsledku toho na jedné straně této úzké ulice neustále stojí řada aut, protože jí nemohou projet 2 proti sobě jedoucí vozidla a je nutné, aby si dávala na poměrně velkou vzdálenost přednost. Posuzovaný záměr bytového domu by přitom přinesl další i 2 desítky aut, které by ulicí v lepším případě projížděly, v horším zde parkovaly z důvodu nedostatečné kapacity nebo pouhého pohodlí obyvatel domu. Zároveň vzhledem k tomu, že stavba má dle projektové dokumentace zabírat většinu předmětného pozemku, a o to spíše v přední části pozemku, je třeba uvažovat o tom, jaký dopad na ulici Dolnojirčanskou a lokalitu obecně bude mít probíhající realizace záměru. Je třeba poznamenat, že podzemní patro má být ještě předsazené oproti nadzemní hmotě. Vzhledem k velikosti stavební jámy a navrhované zastavěnosti pozemku je tedy na místě předpokládat, že bude třeba záborů na veřejných komunikacích, což by dopravu v dané lokalitě již úplně paralyzovalo. Akustická studie na str. 18 uvádí: „Odpad bude ukládán do velkoobjemových kontejnerů a odvážen na skládku.“ Vzhledem k umístění záměru v rámci pozemků stavebníka je přitom důvodné pochybovat o umístění kontejnerů přímo na nich. Stavebník pak na str. 55 STZ uvádí: „Dočasné záборы pro výstavbu se navrhují podél jižní hranice staveniště na parc.č. 1666/1 pro stání nákladních aut stavby.“

8. Kvalita prostředí

Současný StZ zakotvuje v § 143 odst. 1 požadavek zohlednění kvality vystavěného prostředí při umísťování staveb. Pojem „kvality prostředí“ nahradil dříve užívaný pojem „pohody bydlení“. Krajský soud v Ústí nad Labem konstatoval ve svém rozsudku ze dne 27. 4. 2011 č.j. 15 Ca 154/2009-42, že tento pojem obsahově naplňuje kritéria dříve používaného pojmu a stávající judikaturu k němu je tedy možné plně aplikovat. Podatel tvrdí, že dojde k narušení pohody bydlení v jím vlastněné nemovitosti ve smyslu výše uvedeného rozsudku, a to především zvýšeným provozem vozidel a s tím souvisejícím hlukem a imisemi. Dále se bude jednat o zvýšený počet pohybujících se osob - obyvatel bytového domu. V okolních rodinných domech bydlí zpravidla okolo 4 osob, zatímco v bytovém domu je plánováno 15 bytových

jednotek, kde je předpokládáno okolo 37 obyvatel. I vzhledem k nadměrnému využití pozemku a dalšímu tlaku na dopravní infrastrukturu a občanskou vybavenost spojeným s razantním přírůstkem obyvatel tak mohou vznikat spory a problémy s budoucím občasným soužitím v lokalitě. 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 toho, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. 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.

- Hluk

Na střeše stavby má být umístěna trojice tepelných čerpadel, jejichž provoz je předpokládán v denní i noční době. Akustická studie vypracovaná Ing. Martinem Ondráčkem 05/2025, která je součástí projektové dokumentace (dále jen „Akustická studie“), zvolila v rámci domu podatele č.p. 670/3 nejvyšší posuzovaný bod pro účely posouzení hluku z provozu stavby pod úrovní umístění těchto tepelných čerpadel (tabulka č. 5 uvedená na str. 10 Akustické studie). Přitom právě v této úrovni hrozí největší zasažení hlukem z jejich provozu. To je zřejmé i z tabulky č. 7 uvedené na str. 15 Akustické studie, kde body 1-3 jsou umístěny na domu podatele, přičemž se vzrůstající výškou roste i hladina hluku. Je třeba připomenout, že nejistota výpočtového programu je ± 2 dB, jak uvádí sám zpracovatel Akustické studie pod touto tabulkou. Zároveň je třeba počítat s tím, že instalované technologie budou stárnout a postupem času se tak bude hladina jimi produkovaného hluku zvyšovat. Z Výkresu střechy č. D.1.1.106 pak vyplývá, že záměr počítá i s přípravou na instalaci 4 kusů venkovních chladících jednotek, které by byly osazeny až ve fázi užívání záměru. Tato instalace přitom významně posílí hlukovou zátěž, kterou by záměr představoval pro své bezprostřední okolí. Výrobci uvádějí různé údaje, nicméně z porovnání různých modelů vnějších klimatizačních jednotek vyplývá, že každá z těchto jednotek může způsobovat hluk v rozmezí 40-60 dB. Tento dodatečný hluk však není v Akustické studii započítán. Podatel požaduje zástěnu těchto tepelných čerpadel a venkovních chladících jednotek. Podatel dále pochybuje o dostatečnosti zohlednění vlivu hluku z provozu parkoviště osobních automobilů uvedeného na str. 11 Akustické studie. Ta v první řadě posuzovala verzi záměru, která zahrnovala „celkem 12 parkovacích míst, z toho 9 krytých v 1. PP a 3 nekryté před objektem v úrovni 1.NP“. Podatel dále zpochybňuje adekvátnost počtu jízdy automobilů, s nimiž Akustická studie počítá, a to zejména v noční době, kdy studie zohledňuje pouze 2 jízdy. Navzdory výše uvedenému stavebník na str. 51 STZ uvádí: „Objekt během svého užívání nebude mít negativní vliv na hluk ve venkovním prostoru.“ Podatel vzhledem k možnosti negativních vlivů žádá, aby protokol o měření hluku z provozu všech stacionárních zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou prokazující splnění hygienických limitů pro denní i noční dobu v chráněných vnitřních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech staveb porýzený na základě požadavku Hygienické stanice hl. m. Prahy v závazném stanovisku ze dne 10. 9. 2025, spis. zn.: S-HSHMP 42814/2025 byl doložen i dotčeným vlastníkům okolních staveb. Vzhledem k bezprostřední blízkosti pozemku, na němž má být záměr budován, budou osoby obývající dům ve vlastnictví podatele zasaženy také negativními vlivy způsobenými stavbou záměru. To vyplývá i ze str. 19 a následující Akustické studie. Tabulka 9 pak ukazuje, že stavební práce by dle výpočtů měly poměrně vysoký hlukový limit 65 dB dodržet pouze velmi těsně (například i jen o desetinu dB), přičemž je třeba mít stále na paměti, že nejistota výpočtů činí ± 2 dB. Akustická studie navíc předpokládá velmi krátké využití nejhluchnějších technologií (například vrtná souprava může být využívána pouze 1 hodinu denně). Podatel proto požaduje, aby v případě povolení záměru byly součástí rozhodnutí adekvátní podmínky zajišťující ochranu obyvatel sousedních staveb před hlukem způsobovaným prováděním zemních a stavebních prací. Podatel zejména navrhuje, aby v případném povolení záměru byla zakotvena protihluková opatření pro fázi výstavby minimálně v rozsahu navrženém Akustickou studií:

- „Použití strojů a mechanismů s primárně omezenou úrovní hlučnosti (v dobrém technickém stavu, s protihlukovou kapotáží).
- Omezení pracovního nasazení stavebních strojů dle tabulky 8. Hlučné práce provádět pouze v době 8:00-12:00 a 13:00–17:00 h. S touto skutečností musí být seznámeni možní dodavatelé stavby, aby tomu přizpůsobili své projekty POV a především termíny předpokládané realizace stavby.

- *Motory stavebních mechanismů a dopravních prostředků je třeba vypínat okamžitě po ukončení operace.*

- *Zajištění maximálně možné centrální přípravy surovin a materiálů (mimo staveniště).*

- *dovoz hotových betonových směsí z centrální výroby a zajištění jejich ponorné vibrace*

- *dovoz ocelové armatury v maximálně možném stupni dokončení*

- *V průběhu hlučných operací je třeba dodržovat dostatečně dlouhé přestávky, aby uživatelé nejbližších objektů měli možnost větrání vnitřních prostor.“*

Dále podatel žádá, aby byli vlastníci sousedních nemovitostí před započatím výstavby záměru seznámeni s harmonogramem stavebních prací a aby byla zástupci dotčených vlastníků umožněna účast na kontrolních dnech stavby. Během doby výstavby přitom budou obyvatelé okolních domů vystaveni nejen hluku, ale i vibracím a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.

- Zastínění

Součástí projektové dokumentace je Studie zastínění a denního osvětlení zpracovaná v období 2025/04-05 společností DEKPROJEKT s.r.o., IČO: 27642411 (dále jen „Studie zastínění“). Jak vyplývá z tabulky č. 1, tato studie vychází z maximální výšky záměru 12,250 m. Nicméně, jak bylo podrobně rozvedeno v části 1 těchto námitek, tento údaj neodpovídá maximální výšce záměru. Podatel je navíc přesvědčen, že obzvláště pro účely posuzování zastínění a denního osvětlení je nezbytné zohledňovat i zařízení, která mají být umístěna na střeše záměru, neboť míru zastínění zvyšují. Podatel přitom na základě údajů obsažených v projektové dokumentaci není schopen určit tuto výšku přesně, nicméně činí nejméně 12,78, spíše však přibližně 13 metrů od úrovně terénu. Vzhledem k nezohlednění maximální výšky záměru a výšky zařízení, která mají být instalována na jeho střeše, tak podatel zpochybňuje adekvátnost vyhodnocení zastínění obsaženého ve Studii zastínění.

- Možný vliv na statiku okolních staveb

Z úvodu i závěru Zprávy o inženýrskogeologickém a hydrogeologickém posouzení staveniště RD v P12 Kamýku, ul. Dolnojirčanská čp. 266/5, na pozemku par. č. 1811/2, 1813/2, kat. ú. Kamýk zpracované v únoru 2025 geodetickou kanceláří AREA G.K. spol. s r.o. (dále jen „Geologická zpráva“) stejně tak jako z úvodu doplnění Geologické zprávy ze dne 14. 3. 2023, které jsou součástí spisu, vyplývá, že posouzení bylo provedeno pro „založení třípodlažního bytového domu o zastavěné ploše přibližně 325 m²“. Nicméně dle souhrnné technické zprávy jde o bytový dům o 4 NP a zastavěné ploše 513 m². Je tedy na místě pochybovat, zda jsou závěry tohoto posouzení vypovídající ve vztahu k reálné podobě záměru. Z přílohy č. 2 Geologické zprávy je zřejmé, že minimálně sondy 2, 3 a 4 byly umístěny na ploše plánovaného záměru. U všech těchto sond přitom Geologická zpráva na str. 5 a 6 uvádí, že nebylo možné provést sondy hlouběji, přičemž dosáhly hloubky 1,6, 1,7 a 3,6 m. Z řezů stavby, které jsou součástí projektové dokumentace, je přitom zřejmé, že stavba má sahát až do hloubky -2,94 m, ale i -4,74 m. Stavebník se pak s tímto nesouladem v rámci souhrnné technické zprávy adekvátně nevypořádal. Podatel se tedy obává, jaké dopady na bezprostředně sousedící nemovitost v jeho vlastnictví bude mít provádění stavby v terénu, které nebylo předem adekvátně posouzeno. Podatel upozorňuje, že již při výstavbě domu v jeho vlastnictví č.p. 669 a 670, která probíhala v letech 1977-78, bylo po jejím zahájení zjištěno, že je zde atypické podloží – zejména navážky, v důsledku čehož bylo nezbytné postup stavebních prací oproti původnímu záměru zcela změnit. Stavební jáma pro základy má mít dle projektové dokumentace hloubku přibližně i až -4,74 m. Podatel se proto obává, že provádění zemních prací způsobí vibrace, které negativně ohrozí okolní stavby – včetně stavby v jeho vlastnictví. Podatel proto žádá, aby bylo riziko tohoto negativního vlivu zohledněno při posuzování záměru a v případě jeho povolení byla po stavebníkovi požadována opatření eliminující tyto negativní vlivy – zejména použití stavební techniky a technologických postupů produkujících menší množství vibrací. Podatel dále žádá, aby před případným zahájením zemních prací byla za účasti jeho, stavebníka a zhotovitele stavby provedena prohlídka stavu bytového domu v jeho vlastnictví č.p. 669 a 670 a byly pořízeny pasportní fotografie nebo video dokumentace.

9. Věcně nesprávné posouzení zatížení území

V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze nové bytové záměry 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 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 prováděny 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.: IAs 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013). Součástí projektu jsou 3 tepelná čerpadla a v budoucnu mají být na střechu instalovány také 4 kusy venkovních chladících jednotek. Přitom nebylo prokázáno, že předmětná stavba (ne)může negativním způsobem ovlivnit kvalitu ovzduší a hlukovou zátěž v dotčeném území, resp. zhoršení životního prostředí stávajících obyvatel – a to zejména v souvislosti s provozem technických zařízení umístěných na střeše stavby. Zároveň jak dokládá i Akustická studie, zejména hlukové zatížení místa umístění záměru se blíží limitním hodnotám již v současné době: „V zájmovém území je dominantním zdrojem akustické energie silniční doprava. Pro určení hluku z dopravy před fasádami objektu bylo použito hlukové mapy geoportálu, která je uvedena na obrázku 16 a 17. Nejexponovanější jižní fasáda záměru je v hlukovém pásmu $L_{dvn} = 55-60$ dB a $L_n = 45-50$ dB.“

10. Pražské stavební předpisy

Podatel se v rámci těchto námitek vyjadřuje k souladu projektové dokumentace s PSP - nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze, neboť stavebník v projektové dokumentaci uvádí, že byla zpracována v souladu s nimi. Podatel se nicméně domnívá, že tento podzákonný právní předpis byl zvolen mylně a projektová dokumentace měla být vypracována dle požadavků nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „nové PSP“), neboť dosavadní PSP byly zrušeny § 334 bodem 58. StZ ke dni 1. 1. 2024. Dokument „Souhrnné znění požadavků na výstavbu v Praze 2025 s odůvodněním ustanovení PSP“ vypracovaný Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy k tomu na str. 217 uvádí: „v přechodném období bude moci být předložena projektová dokumentace zpracovaná podle stavebního zákona 2006 a k němu vydaných prováděcích předpisů (tj. PSP 2016). Taková dokumentace musí být vyhotovena do účinnosti stavebního zákona, tedy do 1. července 2024.“ (Dostupné na: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/99be66fcdf1a34344e37e4682cca26de.pdf>). Digitální podpis autorizovaného architekta přitom dokládá, že projektová dokumentace byla zpracována ke dni 11. 12. 2025, tedy po datu účinnosti zakotveném v § 50 nových PSP. V některých místech pak souhrnná technická zpráva odkazuje i na již dříve neúčinnou vyhlášku hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy – viz např. str. 6 souhrnné technické zprávy.

11. Přístup stavebníka k umístění záměru do území

Podatel na závěr uvádí, že navzdory tomu, že stavebník hodlá vybudovat stavbu o 15 bytech, která vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, ve spisovém materiálu není doklad o tom, že by jednal s městskou částí Praha 12 o uzavření plánovací smlouvy nebo by pro záměr požádal stavební úřad o předběžnou informaci o podmínkách využití území. Stavební úřad by přitom jistě nepřehlédl, že jde o záměr bytového domu na pozemku ve skupině rodinných domů. Nicméně stavebník si tyto podmínky formuluje sám a ve vztahu k širšímu území. Ač tyto kroky nejsou pro stavebníka povinné, jejich absence dokresluje jeho přístup k území, do něhož záměr umísťuje.

III. Závěrečný návrh

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel nesouhlasí s povolením záměru a žádá o zamítnutí žádosti.

Dne 13.2.2026 pod číslem podání 34582/2026 podal námitky účastník řízení, kterým je Mgr. Iva Mistrová s následujícím textem:

„Vlastník sousední nemovitosti se společnou hranici pozemku – přímý východní soused záměru. Jako účastník řízení dle § 182 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a jako pako soused se

společnou hranici pozemku, tímto v zákonné lhůtě uplatňuji námitky dle § 190 stavebního zákona. Navrhovaný záměr v předložené podobě představuje zásadní, nepřiměřený a právně, neakceptovatelný zásah do mých vlastnických a užívacích práv chránících chráněných čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

1. Hrubý rozpor záměru s charakterem území a zásadou přiměřenosti.

Navrhovaná stavba bytového domu o 4 nadzemních podlažích a výšce cca 12,78 m je zcela neadekvátní charakteru stávající okolní zástavby, která je tvořena převážně rodinnými domy. Rozsah, plocha, výška a objemová hmota stavby představují výrazný urbanistický exces, jenž hrubě narušuje měřítko území a pohodu bydlen. v lokalitě. Objekt, který je používán jako srovnávací objekt ke stavebnímu záměru je bytový dům č.p. 670 stojící na parc. č. 1857/72 v kat. úz. Kamýk (už v lokalitě „Sídliště Kamýk“), se vyznačuje rozsáhlými plochami zeleně, a je navržen relativně citelně s ohledem na velikost stavební parcely. Je vzdálen od parcel sousedních zahrad nejméně 20m a více. Je oddělen od vilek širokánským chodníkem s veřejným osvětlením. Chodník stavební záměr naopak navrhuje zcela maximalistické využití pozemku. Zastavěná plocha vč. zpevněných ploch (které jsou minimální) představuje kolem 70% celé výměry stavebního pozemku. Stavební záměr se tak zcela vymyká prostředí stabilizovaného území. Je s ním ve značném rozporu a nikterak jej nedotváří. Naopak, Stavební záměr představuje zcela rušivý prvek v současném harmonickém prostředí nízkopodlažních rodinných domků. Takto koncipovaná stavba je v rozporu se zásadou šetrného využívání území Nařízení hl.m. Prahy č. 10/2016 Sb. (Pražské stavební předpisy) a se zásadou proporcionality, která musí být při povolování staveb bezvýhradně respektována. Požadují:

- snížení výšky stavby a redukci počtu nadzemních podlaží - zásadní přepracování objemového a hmotového řešení objektu. Pouze dům se dvěma nadzemními podlažími, zastavěné území 30 %.

2.Extrémní zásah do soukromí přímého souseda. Jako přímý východní soused se společnou hranici pozemku budu navrhovanou stavbou zasažen zcela bezprostředně. Orientace balkónů a značného množství oken směrem k mé nemovitosti umožní přímé a trvalé nahlížení do obytných místností i na soukromý pozemek, čímž dojde k faktické likvidaci soukromí a pohody bydlení. Takové řešení je v přímém rozporu s ochranou soukromí a překračuje míru obtěžování, kterou je vlastník povinen strpět. Stavební záměr tak působí jako jakási tribuna umožňující rozhled do celé lokality, zejména do obytných místností a do doposud uzavřených rekreačních zahrad. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 1 As 44/2005, ve kterém se soud vyjádřil následovně: „Pohodou bydlení“ ve smyslu § 8 odst. 1 in fine vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, nutno rozum souhrn všech činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatele resp. aby, byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí a naprostou nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků ze stavebních prací aj. čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním, apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech(...) „Pohodou bydlení“ lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně, (viz Marek Hanák: Pohoda bydlení. Právní rádce, internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>) Z objektivního úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatele resp. aby, byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí naprostou nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj., čistotou ovzduší, množstvím zeleně, nízkými emisemi, pachem a prachem, 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."

- Na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, navázal rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, č.j. 9 As 61/2007 - 52, který vymezil kritérium rozhodné pro posouzení, zda došlo či nedošlo k zásahu do pohody bydlení. Rozhodným kritériem pro určení intenzity těchto účinků na okolí je tzv. „přípustná míra“, kterou (jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu) je třeba rozumět míru přípustnou podle dosavadních právních předpisů ustanovení občanského zákoníku (srovnej např. již usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99); jedná se o neurčitý právní pojem, což v případě námitek vznesených ve správním řízení de facto znamená nutnost posuzování námitek tohoto typu vždy ad hoc (případ od případu).

- *Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13.9. 2018, č. j. 5 As 91/2017-63, ve kterém se soud vyjádřil následovně: „v citovaném rozsudku zdejší soud rovněž konstatoval, že skutečnost, že jsou dodržena ustanovení obecné závazných předpisů (např. týkajících se limitu hluku, odstupových vzdáleností atp.). ještě neznamená, nutně nemusí znamenat, že je splněn, také požadavek na pohodu bydlení. V uvedeném pohledu neprovedli stavební úřad ani žalovaný autonomní posouzení situace (např. jestli a k jakému účelu žalobce užívá sousední pozemek a nemovitost, a zda může být v důsledku změny stavby – zejména počtu umístění oken z určitého subjektivního hlediska daného způsobem jeho života obtěžován v intenzitě překračující přípustnou míru či nikoliv, atp). Krajský soud tedy postupoval správně, pokud stavební úřad a žalovaného de facto zavázal, aby jimi shrnutá obecná východiska posouzení „pohody bydlení a imisi“ aplikovali na zjištěný skutkový stav v předmětné věci.*

Autonomní posouzení situace nikdy nebylo ze strany správního orgánu provedeno, dokonce se dá říci, že na něj správní orgán zcela rezignoval, když ani nemá v úmyslu provádět šetření na místě stavebního záměru (Správní orgán upustil od místního šetření).

Dotčený vlastník má za to, že tento postup je krajně nevhodný a protizákonný, když Stavební záměr představuje kontroverzní stavbu s vysokým potencionálem zásahu do bydlení a práva na ochranu soukromí ostatních účastníků řízení.

Požadují: zrušení balkonů – výrazné omezení počtu oken na východní straně – posouzení přímého dotčení mé nemovitosti individuálně, nikoliv paušálně.

3. Nepřímá hluková zátěž a imise

Záměr zahrnuje 15 bytových jednotek, podzemní garáže, vjezdovou rampu, technická zařízení (tepelná čerpadla, PVE) a intenzivní užívání balkonů a terasu v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti. Tato kombinace povede k dlouhodobému a opakovanému překračování přiměřené míry hluku a dalších imisí ve smyslu § 1013 občanského zákoníku. Nelze se spokojit s formálním konstatováním, že splnění hygienických limitů, neboť rozhodující je skutečný dopad na nejbližší sousední nemovitosti.

Požadují:

- vypracování nového, nezávislého hlukového posouzení se zaměřením na přímého souseda*
- uložení konkrétních a kontrolovaných protihlukových opatření*
- omezení provozu technických zařízení a vjezdu bezprostředně při hranici pozemků.*

4. Nepřiměřené zvýšení dopravní zátěže a mnohonásobně zhoršení bezpečnosti v ulici

Realizace bytového domu tohoto rozsahu povede k nárůstu dopravní zátěže v ulici Dolnojirčanská, která již nyní neodpovídá intenzitě provozu generovaného bytovým domem s 15 jednotkami. Zvýšený pohyb vozidel a osob povede ke zhoršení bezpečnosti, hlukových poměrů a celkové kvality bydlení stávajících obyvatel. Nesoulad Stavebního záměru s obecnými požadavky na výstavbu - nedostatek parkovacích stání. Stavební záměr v lokalitě navrhuje celkem dvanáct (13) parkovacích stání na patnáct (15) bytových jednotek, tedy méně než jedno parkovací stání na osobu. Z ustanovení § 25 odst. 1 nařízení č. 12/2024 Sb. HMP, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „PSP“), vyplývá, že pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení. Z ustanovení § 26 odst. 8 PSP dále vyplývá, že Návštěvnická stání musí být veřejně přístupná, lze však stanovit režim jejich užívání. Z projektové dokumentace Stavebního záměru předně nevyplývá, která stání stavebního záměru jsou návštěvnická, a jak je řešena jejich veřejná přístupnost. V lokalitě tak hrozí, že návštěvníci budou pravidelně parkovat podél přilehlé pozemní komunikace v ul. Dolnojirčanská, kde už v současné situaci je značně naplněna kapacita parkovacích stání.

Požadují: - přehodnocení dopravního napojení a provozního řešení minimalizací dopadu dopravy na nejbližší sousední nemovitosti.

Požadují: - nájezdovou rampu umístit na západní stranu domu nebo z jižní strany uvnitř BD, nejbližší 8 m od hranice pozemků neboť rampa je již stavební součástí domu, výkop, záporové pažení ohrozí můj pozemek

5. Odvětrání garáží vede přímo na místo naší rekreace na zahradě.

Požadují: - odvedení výfukových plynů z garáží na západní stranu domu

6. Nepřípustné zastínění pozemku.

Požadují: doplnění zprávy zastínění našeho pozemku, neboť je neúplné a ZÁMĚRNĚ KLAMAVÉ

Ve zprávě ANALÝZY ZASTÍNĚNÍ stavitel neuvádí:

zastínění v letním období, čas 14 00 h. až 16:00h

jarní období, BD zcela zastíní náš pozemek, chybí obrázek k zastínění v čase 14:00 h. až 16:00 h c) podzimní období, 14:00- 16:00, chybí obrázek BD, zcela zastíní nás. A to mohu posoudit, protože zde žiji, mám fotografie reality a ne fikce. Stavebník klamavě sděluje, že BD má 7 bytových jednotek, ve zprávě PO a impro. úkrytu a jiné.

Požadují: nové zprávy, protože příslušné orgány byly záměrně oklamány, aby stavebník dosáhl povolení.

Závěr:

Navrhovaný záměr v předložené podobě představuje hrubý, nepřiměřený zásah do mých práv jako přímého souseda se společnou hranicí pozemku.

Listina základních práv a svobod

Čl.11 - Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Stát nesmí zvýhodnit stavebníka na úkor souseda. K čemuš dojde, pokud si bude moci stavebník postavit BD v plném rozsahu.

A proto prosím, apeluji na stavební úřad, aby se s každou z výše uvedených námitek jednotlivě a řádně vypořádal a uložil stavebníkovi zásadní úpravy projektu, NEJLÉPE záměr v této podobě nepovolil.

Dne 13.2.2026 pod číslem podání 34610/2026 podal námitky účastník řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr s následujícím textem:

A)Žádám, aby stavební úřad (SÚ) zamítl záměr stavby bytového domu Rezidence Dolnojirčanská.

B)Žádám, aby SÚ zamítl i záměr odstranit studnu.

C)Odvolávám se proti JES v jeho plném rozsahu, žádám, aby JES bylo vydáno nesouhlasné.

D)Žádám, aby SÚ požadoval po stavebníkovi, aby předložil písemný souhlas souseda se záměrem. Dle zákona má SÚ tento souhlas vyžadovat v případech, kdy je záměr nějak kontroverzní, nadměrný, mimořádný, nebo může poškodit práva či majetek souseda.

(Je potřeba náš aktivní a vědomý souhlas. Nikoli souhlas tím, že si nevšimneme, že SÚ něco vyvěsil na úřední desku. Vyrozumění o zahájení řízení jsme našli na desce jen náhodou. Je jasné, že se nás SÚ pokusil obejít. Argument, že chtěl SÚ ušetřit za poštovné neobstojí, mám datovou schránku.

E)Žádám, aby SÚ nahlásil podivné praktiky součinnosti stavebníka a P12 a OŽP a podvodné JES k prošetření na policii (SÚ má oznamovací povinnost).

F)Žádám, aby nám stavebník uhradil škody, které nám působí, nebo způsobí.

1)SE ZÁMĚREM STAVBY BD Rezidence Dolnojirčanská NESOUHLASÍME!!!

Záměr je nadměrný, nevratně zničí naše životní prostředí aj. a ohrožuje nás na životě. Žádám, aby stavebník dodržel pravidla 1RD, 2 podlaží, 30% zastavěnost a co největší odstup stavby od naší parcely a našeho RD.

2) STAVEBNÍK DÁ FINANČNI PŘÍSPĚVEK P12

Zjistil jsem, že P12 bere od stavebníků BD peníze, finanční příspěvek (viz. Zásady spolupráce s investory, usnesení z 26.2.25, v tomto případě se může jednat minimálně o HPP 1086m2 x 1500Kč = 1 629 000Kč).

Domnívám se, že tato skutečnost zásadně ovlivňuje stavební řízení ve prospěch stavebníka a P12, a to na náš úkor, neb právě nám záměr způsobí škody velkého rozsahu. Je zde mnoho otázek, např tyto: Nabádá P12 stavebníka, aby stavěl BD co největší, aby příspěvek byl co největší? Poskytuje P12 podporu, součinnost a urychluje získání stavebního povolení? Ovlivňuje to nějak pracovníky OŽP a SÚ, kteří jsou zaměstnanci P12?

§ 333 Nepřímé úplatkářství (1) Kdo sám nebo prostřednictvím jiného žádá, dá si slíbit nebo přijme úplatek za to, že bude svým vlivem nebo prostřednictvím jiného působit na výkon pravomoci úřední osoby, nebo za to, že tak již učinil, bude potrestán odnětím svobody až na tři léta. (2) Kdo sám nebo prostřednictvím jiného z důvodu uvedeného v odstavci 1 jinému poskytne, nabídne nebo slíbí úplatek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta.

3) JES

Domnívám se, že tato součinnost stavebníka, P12, OŽP, je vidět.

Pracovníci OŽP jsou zaměstnanci P12. Na OŽP pracovníci nějak zapomněli, že jejich práce je chránit stávající ŽP a vykouzlili souhlasné JES na tento záměr, který trvale a nevratně zničí ŽP na parcele stavebníka i na naší sousední parcele a významně poškodí ŽP i v dalších parcelách RD v zahradní čtvrti. Souhlasné JES nechrání ŽP, ale poškozují ho, a tím je protizákonné. §17(1) Každý je povinen, především opatřeními přímo u zdroje, předcházet znečišťování nebo poškozování životního prostředí a minimalizovat nepříznivé důsledky své činnosti na životní prostředí. § 27 (1) Každý, kdo poškozováním životního prostředí nebo jiným protiprávním jednáním způsobil ekologickou újmu, je povinen obnovit přirozené funkce narušeného ekosystému nebo jeho části. OŽP v JES zamlčuje podstatné skutečnosti, jak konkrétně záměr ŽP poškodí. A to zásadně ovlivňuje rozhodnutí SÚ ve prospěch stavebníka a v náš neprospěch. OŽP nám tím působí škody velkého rozsahu. § 209 Podvod (1) Kdo sebe nebo jiného obohatí tím, že uvede někoho v omyl, využije něčího omylu nebo zamlčí podstatné skutečnosti, a způsobí tak na cizím majetku škodu nikoli nepatrnou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta...

4)EKOSYSTÉMY

OŽP měl např. rozpoznat, že na parcele stavebníka je mimořádně kvalitní a poslední zdravá příroda a půda, neb dosavadní obyvatelé zde 70 let vedli bioživot bez chemie, v naprostém souladu s přírodou (vlastně přesně tak jak požaduje dnes EU na bezemisní život), konzumovali co vypěstovali na místě, nic nepřiváželi, neodváželi, ani neměli auto, biomasu kompostovali, stavěli úkryty pro ptáky aj. Hnízdí zde většina ptáků, motýlů, ježků aj., kteří jsou společní pro všechny další zahrady a do těchto jen přelétávají, přebíhají. Záměr všechny ekosystémy zničí. Záměr zničí ŽP.

5)PŮDA

OŽP navrhuje stavebníkovi, aby shrnul půdu a nasypal ji na jinou půdu. Ale tímto půdu zabije. Zničí půdu, kterou shrne i tu půdu na kterou ji nasype. Půda je živý ekosystém. OŽP argumentuje, že to může udělat, neb je to do 1000m2. Takže krást se může, když je to po kouskách? OŽP zde správně má uvažovat v rozměrech celé P12. Je zde cca 80 developerských projektů. U každého se ukradne kousek půdy, ale v součtu je to mnoho hektarů půdy. OŽP má půdu ochránit, a ne ji nechat rozkrást po kouskách! OŽP opět nedodrží zákon §17, §27. Záměr ničí ŽP.

6)STROMY

Jsou zde cca 80 let staré vzácné stromy, některé mají obvod kmene až 180cm, vzácné odolné odrůdy s odolnou genetikou, které se už jinde nevyskytují a mohou sloužit pro rouby pro jiné stromy. Starý strom je komplexní ekosystém pro ptáky, hmyz aj. živočichy, rostliny, houby aj., vše je provázáno do ekosystémů dalších zahrad přelétáváním pylu, sporů hub, hmyzu aj. OŽP navádí stavebníka, že stromy může vykácet, protože jsou ovocné. Ale to OŽP vůbec nepochopil, že toto pravidlo o ovocných stromech má jen usnadňovat pěstování ovoce a obnovu sadů a předpokládá se, že sadař se chová dle zákona §27 a ten říká, že tyto stromy musí být ihned nahrazeny novými stromy a nikoli betonovou stavbou! OŽP měl stavebníka upozornit, že nic z toho nesmí být narušeno a že má zastavět jen 30 parcely a stavět jen na ploše stávajícího starého RD a do půdy a zeleně nezasahovat. Záměr ničí ŽP.

7)ZÁMĚR A OŽP ZDE JDE PROTI ZÁJMŮM PRAHY.

Chce zničit zeleň v soukromých zahradách. Zeleň v soukromých zahradách (každý strom, keř, bylina) má pro Prahu strategický zdravotní a estetický význam, nahrazuje rozsáhlé parky. Do budoucna to bude jediná zeleň, neb všechna ostatní zničí developeři. Město s ní počítá a dokonce nařizuje, aby si majitelé zahrad směrem do ulice stavěli jen nízké průhledné ploty, aby na zeleň bylo vidět! Praha se o zeleň v soukromých zahradách nemusí starat, ale má z ní všechny benefity a to ZDARMA, a dokonce majitelé zahrad, za to že zahradu vlastní, ještě i ODVÁDĚJÍ Praze DANĚ! Tato zeleň prokysličuje a zvlhčuje vzduch, zbavuje ho prachu, je to přirozená klimatizace města bez nároku na údržbu, na peníze, na energii a na prostor. Praha nemusí nakupovat pozemky za velké peníze, na kterých by pak tvořila a udržovala parky. Mezi vilky se zahradami chodí lidé na vycházky, aby si odpočali od stresu z výškové zástavby paneláků a mohli přežít. Záměr ničí ŽP.

8)STUDNA VODA

OŽP navrhuje stavebníkovi, že má studnu zasypat a jezdit přes ní auty. Ale správně měl stavebníkovi navrhnout, aby si vjezd pro auta udělal co nejdále od studny a studnu co nejlépe ochránil, a respektoval ochranné pásmo studny 12m všemi směry. V každém autě je min 100 l jedů a kloví jaké jedy převáží a vše odkapává nebo odtéká do země. Vjezdem projede mnoho aut, 13 aut, 2x tam i zpět, 3x denně tj. 13x2x3 = cca 78 aut denně, 28470 aut ročně. Je velké nebezpečí kontaminace půdy a spodní vody jedy. V BD má být hydraulický výtah. Ten obsahuje stovky litrů oleje, který se může kdykoli vylít do spodní vody. Reálně se nedá toto nebezpečí nikdy vyloučit, ani opatřením, které OŽP navrhuje!. OŽP měl stavebníkovi navrhnout, aby si postavil dům o 2 podlažích a žádný výtah nestavěl. Jakákoli manipulace se studnou je nepřijatelně riskantní, a to by měl OŽP vědět. Zasypání studny je naprosto nepřijatelné. Zasypáním studny se studna neodstraní, nezmiří, nikam se neztratí, pořád tam bude, jen bude plná nějakého sajrajtu, který do ní stavebník nasype. Jen se zamaskuje její existence a tím se vystaví daleko většímu ohrožení ona studna, zdroj vody, podzemní studánka, a spodní voda. Při zasypávání této 12m hluboké studny se (nedopatřením ale třeba i úmyslně!) může zasypat 12m hluboko nějaký toxický odpad a ten pak po čase zničí nevratně spodní vodu, která je společná i pro naši studnu i pro další studny sousedů. Zničí se celé podzemní jezero. A tomu je nutno předejít. Podzemní voda je pro nás životně důležitá. Vodu z naší studny my používáme denně k pití, koupeli, pro nás i naše zvířata, zalévání bio plodin aj.

STUDNA JE STRATEGICKY DŮLEŽITÁ

V této stavebníkově studni je voda dosažitelná ručně bez el. čerpadla, a to je strategicky důležité pro přežití i všech občanů z okolí, až bude krize blackout, válka aj. Stavebník svou studnu zničí a pak pošle své nájemníky pro vodu k nám??? Stavebník plánuje udělat na zahradě násep ke svému domu. Ten ale bude svádět povrchové dešťové vody na naši zahradu a způsobí podmáčení naší parcely a RD. Naš dům se může naklonit a bortit.

Záměr a OŽP ničí ŽP a ohrožuje vodu a ohrožuje nás na životě! A proto žádám, aby Sú zamítl žádost o odstranění studny.

9) ZÁMĚR JDE PROTI POŽADAVKŮM EU NA NULOVOU PRODUKCI CO2

Stavba bude vyžadovat obrovské množství energie na výrobu nových stavebních materiálů a dopravu materiálů a dále na svůj provoz na 100let. To způsobí obrovskou ekologickou zátěž a produkci CO2. A to je v rozporu s politikou a požadavky EU na bezemisní život a nulovou produkci CO2.

Zátěž bude mnohonásobně (15x) větší, než kdyby stavebník stavěl RD.

DALŠÍ VLIVY ZÁMĚRU NA ŽP, ZÁMĚR BUDE PŮSOBIT 15X VĚTŠÍ IMISE NEŽ RD.

OŽP měl rozpoznat a uvést (ale neuvedl) v JES i další vlivy na naše ŽP, ztrátu slunce, zastínění zahrady, vlivy TČ, prochlazování naší parcely a domu, hluk, vibrace, vlivy aut, koncentrované výfukové plyny, pachy, prach, nadměrný provoz aj. imise všeho druhu, vlivy přelidnění atd., které budou ničit ŽP na naší parcele. Některé vlivy uvádím v dalším textu.

10) OŽP SI NEUVĚDOMUJE, ŽE MÁ ODPOVĚDNOST ZA NAŠE ŽIVOTY.

Pracovníci OŽP jedno souhlasné JES vydali 5.9.25. Upozornil jsem OŽP, že toto JES je chybné a že to zničí naše ŽP a že opomněli ochránit studnu a požádal, aby JES přepracovali. Pak pracovníci OŽP vydali 22.12.25 nové souhlasné JES, ještě horší, kde trvají na tom, aby ŽP bylo všemi způsoby a zcela zničeno, a byla zničena i studna. Pracovníci OŽP si vůbec neuvědomují, jak velkou odpovědnost mají za naše životy, anebo si to uvědomují a škodí nám úmyslně. Svým souhlasným JES záměru nás pracovníci OŽP v podstatě odsoudili ke strádání a předčasné smrti. Záměr a OŽP nám vezme perspektivy přežití, a to zejména ve třetí třetině našeho života, v důchodu. Důchody jsou malé. Naplánovali jsme si, že budeme žít i nadále v souladu s přírodou na naší zahradě. Přesně dle požadavků EU na bezemisní život. Co vypěstujeme na zahradě na místě zkonsumujeme, abychom nic nepřiváželi, neodváželi atd. Pěstujeme a chceme pěstovat ovoce, zeleninu, byliny, potraviny pro přežití, abychom neměli hlad a používat pitnou vodu ze studny, abychom neměli žízeň. Záměr a OŽP nám vezme slunce (ale i výhledy, soukromí, ticho, klid, čerstvý vzduch aj.). Stín a chladný vzduch z TČ z BD ochladí naši zahradu a RD o 20°C. Vzrostou nám náklady na vytápění o 100%. Na zahradě nic neporoste, nic si nevypěstujeme, budeme mít hlad, ani se nebudeme moci na slunci ohřát a rekreovat a opalovat, abychom měli vitamín D a jiné. A ani se nenapijeme, neb voda ve studni bude otrávená. Budeme nemocní a budeme mít rakoviny, a to nám způsobí předčasnou smrt.

11) ZÁMĚR A OŽP NÁM VEZME PRAKTICKY VŠE. CO POTŘEBUJEME K PŘEŽITÍ.

Vnímám to jako přímý útok na naše životy a mám právo naše životy ochránit!

Žádám, aby si pracovníci odpovědnost za naše životy uvědomili, přestali nás ohrožovat a JES přepracovali na nesouhlasné.

12) Žádám, aby stavební úřad, který je také povinen chránit ŽP, vrátil JES k přepracování.

13) Žádám SÚ, aby podivnou součinnost a podivné podvodné JES nahlásil na policii k prošetření, (neb SÚ má oznamovací povinnost).

14) PRAVIDLA STAVEB 1RD. 2 PODLAŽÍ. 30% ZASTAVĚNOST.

Žádám, aby stavebník dodržel zákonná pravidla 1RD, max 2 podlaží a 30% zastavěnost, a co největší odstup od naší parcely a RD. Nic z toho záměr nesplňuje, a proto žádám SÚ, aby záměr zamítl. Tato pravidla zde všichni stavebníci pečlivě dodržují, neb vědí, že jedině tak si sousedé vzájemně nezpůsobí žádné škody a budou dobré sousedské vztahy.

15) Pokud stavebník dodrží pravidla 1RD, 2 PODLAŽÍ. 30% ZASTAVĚNOST, budou vlivy jeho stavby na nás přiměřené a nemáme problém je strpět.

A uvítáme, že je zde poctivý dobrý hospodář, který se bude starat o přírodu a dobré sousedské vztahy.

16) Na tato pravidla jsem stavebníka opakovaně upozornil a také jsem ho upozornil, že se stavbou BD nesouhlasíme. Nerozumím, proč se stavebník nad nás povyšuje a nás tím ponižuje a pravidla nerespektuje, snaží se nás podvést, podstrčit nám BD místo RD a chce se obohatit na náš úkor mnoha způsoby (§209) a vyvolává konflikt. Konflikt přece může přerůst v nezvladatelný konflikt, to ví každý rozumný člověk a je potřeba konfliktům předcházet. Stavebník nás tím velmi obtěžuje a poškozuje a žádám, aby toho neprodleně zanechal.

17) STAVEBNÍK ZNEUŽÍVÁ NÁŠ MAJETEK VE SVŮJ PROSPĚCH BEZ NAŠEHO SVOLENÍ.

Stavebník už na jaře 2025 nabízel bez našeho svolení v inzerci zájemcům byty s výhledem do krásné přírody - tj. do naší zahrady (neb tu svou zničí a nemůže ji nabídnout). Obyvatelé BD budou relaxovat pohledem na naši krásnou zahradu, oázu a užívat čerstvý vzduch z naší zahrady. A na oplátku se my budeme dívat navždy na stavebníkovu horu betonu zvanou BD a žít ve stínu a hluku a smradu a jedech a odpadcích z BD a jeho aut. A nebudeme mít co jíst, neb ve stínu BD si nic nevypěstujeme. Stavebník se chová, jako by mu patřila i naše parcela a chce ji degradovat na předzahrádku jeho BD, která bude sloužit k zírání z balkonů a teras a oken z BD a k plivání a odhazování cigaret, tamponů, kondomů,

igelitů, kapesníků, prázdných lahví a jiných hnusů na naši zahradu a RD. Všichni dobře víme, co lidé odhazují z oken paneláků.

S tím nesouhlasíme a považujeme to za krajně nespravedlivé.

18) ZÁMĚR JE NADMĚRNÝ, JE TO OBŘÍ POZOROVACÍ TRIBUNA

Záměr postavit tento BD je nadměrný, je to rozsáhlá 6 podlaží vysoká stavba a naruší charakter nízké zástavby RD a zničí ŽP a kvality prostředí a stávající způsob života a zničí naše práva na ochranu soukromí, zdraví, lidské důstojnosti, aj. a bude nás trvale ponižovat a stresovat aj. Projekt BD má tvar a funkci velké rozsáhlé vysoké pozorovací tribuny, která je nasměřovaná na nás, naši parcelu, zahradu a RD a má umožňovat sledovat detaily našeho života. Tento BD má parametry pozorovací tribuny na velkém fotbalovém stadionu, má stejnou výšku 17m, velké množství míst k pozorování, okna balkóny terasy, a má i příslušný sklon, aby všichni z tribuny měli řádný ničím nerušený výhled na naši parcelu a dění na parcele, ale i na další parcely v okolí a to ze všech možných úhlů a trvale a v kterémkoli okamžiku. Aktuálně zde máme v zahradách zeleň vysokou cca 3m, která dobře kryje soukromí mezi jednotlivými parcelami, mezi jednotlivými RD. Pozorovací tribuna BD je vysoká tak, aby nás všechny mohli její obyvatelé pozorovat přes tuto zeleň. S tímto záměrem a projektem absolutně nesouhlasíme!

19) ZÁMĚR ZMĚNÍ VILOVOU ČTVRTÍ NA SÍDLIŠTĚ PANELÁKŮ

Když se BD postaví, bude to precedens, který povede k útoku developerů na zahrady RD a ti přemění vilovou zahradní čtvrť na sídliště paneláků a podobných BD.

20) POKLESNOU CENY PARCEL.

Mnozí majitelé RD si uvědomí, že už zde není jejich parcela v bezpečí, že je P12 zradila! Budou se snažit prodat parcelu dřív, než to udělá jejich soused, neb pak už by jejich parcela ztratila hodnotu o 75%. To povede k velkému poklesu cen všech parcel min o 50%. A na to se developeři těší. Mnozí majitelé RD si pokles ceny uvědomí a přijdou si na P12 zažádat o náhradu škody.

21) ZÁMĚR BD ZPŮSOBÍ 15X VĚTŠÍ IMISE

Záměr BD bude šířit závadné imise všeho druhu 15x větší, než by byly od jedné rodiny v jednom RD. A to je nepřijatelné.

22) ZÁMĚR ZPŮSOBÍ LOKÁLNÍ PŘELIDNĚNÍ

Záměr BD způsobí přelidnění neodpovídající individuálnímu bydlení ve vilkové čtvrti a přemění ho na hromadné bydlení. Aktuálně v naší části ulice v 10ti RD žije cca 20 osob a mají 15 aut. BD sem přivede 60 nových lidí a 45 aut. BD tím způsobí trvalý nesnesitelný provoz a ruch všeho druhu, ve dne i v noci, pohyb i dalších mnoha osob, všelijaké návštěvy na oslavy, kamarádské a příbuzenské sešlosti atd., bude zde trvalá kolona dodávek, které vozí nějaké zásilky nájemníkům BD aj.

23) ZÁMĚR NEGATIVNĚ ZMĚNÍ SPOLEČENSKOU SKLADBU A VZTAHY MEZI LIDMI, JDE O SOCIÁLNÍ EXPERIMENT

Obyvatelé RD mají odlišný životní způsob a zájmy a jiný hodnotový žebříček a morálku, než dočasní nájemníci BD (kteří jsou často cizinci, jiné etnikum, neplatiči aj., a nemají zájem na dlouhodobých dobrých sousedských vztazích s domorodci z RD). To způsobí konflikty, závisť, nenávist, hádky kvůli hluku, parkování, odpadům, zápachu z kuchyní a grilů, ohňostrojům, nepochopení životních hodnot a náboženství atd. V ulici už nebude přehledné, kdo kam patří, a to přivede do naší čtvrti kriminalitu! Proto se správně bydlení v RD a bydlení v BD urbanisticky vždy výrazně odděluje. Nemáme zájem být zkušebními králíky na nějakém experimentu sociálního inženýrství, o který se zde stavebník a P12 pokouší. Žádám, aby toto oddělení druhu bydlení bylo zachováno, a aby se zde nikdo nepokoušel o nějakou inkluzi, slučování neslučitelných životních způsobů osob aj.

24) PŘEVAŽUJE ZDE ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ

Parcela stavebníka je umístěna jednoznačně v rozsáhlé vilové zástavbě, ve které je cca 200 RD se zahradami. Zahradní město 358/U Libuše, mezi ulicemi Durychova, Smotlachova. V nejbližším okruhu o průměru 200 m od parcely stavebníka je také převaha rodinných domů, 26 RD, nízká 1-2 podlažní zástavba, tj. převažujících 96% zástavby a jen jeden 4 podlažní komunisty chybně umístěný panelák, tj. 4% zástavby. Na parcele stavebníka je cca 70 let RD. Parcela stavebníka je od zmíněného 4podlažního paneláku oddělena velmi zřetelně ulicí s asfaltovou vozovkou a veřejným osvětlením trávníky a keři a 15m vysokými vzrostlými stromy, tj. prostorem cca 20x70m. Tím je parcela stavebníka oddělena od hromadného bydlení v 80 a má velké soukromí a je určena pro individuální bydlení 1 rodiny v 1 RD o 2 podlažích a má soukromou zahradu. Dle Metropolitního plánu zde má na této parcele i v budoucnu být RD 2 podlaží a převaha zeleně. Není zde plánováno žádné promíchávání ani inkluze různých druhů bydlení BD a RD. Záměr postavit BD do tohoto území vilového zahradního města je ze všech hledisek nepřijatelný.

25) JE ZDE STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ URČENÉ PRO RODINNÉ DOMEY

Je zde stabilizované hotové území RD a jakákoli stavba BD způsobí přelidnění, komplikace všeho druhu, bitky o parkování, nadměrný provoz, nadměrně odpadů, kriminalitu aj, dobré sousedské vztahy přemění na nenávistné a současným občanům zvýší náklady na život a zdraví a zmenší jim životní prostor, sníží jim komfort bydlení a života.

26)PARKOVÁNÍ

Aktuálně je každý den ulice Dolnojirčanská plná parkujících aut. Záměr BD sem přivede dalších min. 45 aut (jen 13 jich bude moci zajet do garáže BD) ale 32 aut budou chtít obyvatelé BD zaparkovat v ulici a budou agresivně vytlačovat naše auta. Budou chtít zaparkovat i další svá auta, služební auta, půjčená auta, auta návštěv a přátel atd.. Ve skutečnosti sem BD přivede v nějaké souvislosti 60 až 100 aut. Víme dobře, že dnes je v Praze 1 auto a 1 osobu, ale i více, dle charakteru společnosti. Dále sem přivádí auta jiné městské části, které si nakreslili na silnice modré čáry. Všechna jejich vozidla se přesunují k nám. A dále zde parkují vozidla lidí středočeského kraje, kteří přijíždějí do Prahy za prací. Přesedají na MHD, až tu bude metro, vše se ještě zhorší, aut přibude. Auta budou lidé nechávat i před vjezdy do parcel RD, (jakože na chvílku zaparkuje...), budeme mít před vjezdem pořád nějaké auto (i stavebník si v projektu plánuje, že jeho auta budou vyčkávat právě před naším vjezdem) a my nebudeme moci vyjet ze své parcely. Může nastat situace, úraz aj., kdy budeme potřebovat odjet např. do nemocnice, ale nepůjde to. Ani sanitka nebude mít, kde zaparkovat a raněného naložit. Záměr nás ohrožuje na životě. Mám práci, kam odjíždím nepravidelně a okamžitě, dle okamžité potřeby, a to mi bude úplně znemožněno. P12 MÁM GARANTOVAT KOMFORT BYDLENÍ A MALÝ PROVOZ VE VILOVÉ ČTVRTI. To, že v ulici je mezi RD málo aut parkujících i projíždějících patří ke kvalitě komfortu u vilové čtvrti, který nám má P12 garantovat. Správně by zde měla být jen auta obyvatel RD. Tuto kvalitu a komfort nám záměr BD zcela vezme, a ještě způsobí hádky kvůli parkování a nebezpečné situace.

27)BD není něco, co si vyzkoušíme na jedno odpoledne, BD zde bude trvale, 100 let a bude generovat problémy a potíže, které my budeme muset řešit na své náklady. BD bude komplexně znehodnocovat náš život 100 let. BD se mají správně stavět do volného veřejného prostoru tam, kde nikomu nenaruší ŽP a nikoli do zahrad RD a těsně vedle našich parcely.

28)POSTAVIT BD NA MÍSTO RD JE PODVOD.

Dle mého názoru postavit BD na místo RD je podvod. Všichni sousedé majitelé RD předpokládají, že na místě RD bude opět RD. Je to logické, jsme ve vilové čtvrti a lidé nevěnují věci pozornost, nebo nemají sil takové věci hlídat. A spoléhají se na P12, která zastupuje občany, že tyto věci ohlídá v zájmu občanů. Proto tady zastupitelstvo P12 máme. Občané nečekají, že je P12 zradí a bude podporovat developery proti zájmu občanů. Stavebník využije omyl sousedů, jejich slabost nebo nepozornost a podstrčí jim BD místo RD. §209. A když sousedé uvidí, jak bagry kopou základy BD, bude už vše dávno schváleno stavebním úřadem. Nejlépe tak, že se nebude rozesílat žádná pošta a jen se nenápadně dá něco na úřední desku, tak aby si toho nikdo nevšiml. Na desce je tisíc věcí a lidé nemají čas se desce věnovat, ani neví, jak ji najít, a ono to nějak projde. I když jednotlivé triky stavebníka se jeví samostatně zdánlivě legální, jejich použití a sled je konán úmyslně za účelem získat neoprávněný prospěch na úkor sousedů a sousedům vznikne škoda velkého rozsahu, a to je protizákonné chování. Abych této situaci předešel, a předešel tak plánovanému podvodu a škodám, tak jsem na věc upozornil zastupitelstvo P12 i SÚ i Policii už v odvolání proti bourání starého RD 4.6.25. Zastupitelstvo P12 jsem pak i vyzval (6.11.25), aby ukázalo, že je na straně občanů a nikoli developerů. Aby zastupitelstvo napsalo prohlášení, že s tímto záměrem Rezidence Dolnojirčanská nesouhlasí a zaslali jej na SÚ. Vyrozměnění o zahájení řízení tohoto záměru jsme našli na desce jen náhodou. Je jasné, že se nás stavebník a SÚ pokusil obejít. Argument, že chtěl SÚ ušetřit za poštovné neobstojí, mám datovou schránku a do té vyrozumění nepřišlo. (Může se jednat o napomáhání podvodu.) Proto žádám SÚ, aby se choval spravedlivě. Žádám, aby SÚ zájmy a práva stavebníka už nepovyšoval nad naše zájmy a práva. A žádám, aby SÚ vyžadoval náš aktivní a vědomý souhlas se stavbou a bez tohoto našeho souhlasu nerozhodl. Nikoli souhlas jen tím, že si nevšimneme, že je něco na úřední desce a promeškáme lhůtu na odpověď. Jde o veliké a pro náš život podstatné hodnoty. Pokud stavebník vyvíjí na SÚ tak velký tlak, že SÚ není schopen se chovat spravedlivě, může předat věc k vyřízení jinému S

30)STAVEBNÍK SE ODVOLÁVÁ NA KOMUNISTICKOU ZÁSTAVBU

Stavebník chce na místo RD a zahrady postavit BD a odvolává se při tom na vzdálenou komunistickou minulost, panelákovou výstavbu, propaguje ji, chce ji rozšiřovat do zahrad RD proti vůli občanů, a to na úkor majitelů RD a zahrad, chce se obohatit na úkor sousedů.

31)Paneláková výstavba byla už ukončena před 35 lety. Výstavba sídlišť byla kvalitní, měla školky, školy zdravotní střediska, přiměřeně velké komunikace a infrastrukturu, a hlavně měla velké rozestupy mezi stavbami, aby nebyla stresující a měla hodně relaxační zeleně. Má i velký odstup od rodinných domů. Zde je odstup paneláku od parcely stavebníka udělán volným prostorem 20x70m se zelení.

32) Dnešní developeři tyto kvality ničí, a parazitují na nich, strkají své BD do každé mezery a ničí zeleň. Přípravují místním občanům, místo jejich pohodlného zdravého stávajícího bydlení, přelidněné peklo na zemi. Odčerpávají kvality a hodnoty z daného místa, pro sebe, aby vydělali peníze, žádný užitek sem nepřinášejí. Po nich zde zůstanou na 100 let BD a velké neřešitelné problémy.

33) Developeři vyvolávají neopodstatněnou hysterii, a přesvědčují zastupitelstvo P12, že je potřeba stavět BD. Ale místní občané ve skutečnosti žádné další BD nepotřebují, všichni místní přece mají kde bydlet, a naopak byty se budou uvolňovat, neb populace stárne a české děti se nerodí. Neexistuje objektivní a společenská potřeba, aby se právě zde stavěl BD místo RD. Je tu jen subjektivní zájem stavebníka zbohatnout.

34) STAVEBNÍK NEPŘEDLOŽIL ANI JEDINÉ POZITIVUM, KTERÉ NÁM ZÁMĚR PŘINÁŠÍ, ALE VIDÍME MNOHO ŽIVOTNĚ DŮLEŽITÝCH VĚCÍ, KTERÉ NÁM ZÁMĚR VEZME.

35) MANIPULATIVNÍ OBRÁZKY A MANIPULACE ROZMĚRY STAVBY

Stavebník předložil manipulativní obrázky a snaží se nás uvést v omyl, že jeho BD je malý. Na obrázcích se záměr BD jeví podobně velký jako náš RD. To je nesmysl a je to velmi zavádějící a manipulativní. V osobním rozhovoru u parcely nedávno v lednu 2026 stavebník p. Bouček uvedl, že jeho BD bude vysoký a velký jako náš RD. Pravděpodobně tedy ani sám stavebník neví, jak vysoký a velký dům mu architekt navrhnul. Stavebník má zkreslenou představivost. Vzniká velké nedorozumění o výšce navrhované stavby.

36) ZÁMĚR BD BUDE MIT VE SKUTEČNOSTI VÝŠKU 6 PODLAŽÍ, TJ. CCA 18 METRŮ

1 podlaží částečně zapuštěné s garážemi, (zapuštěné je cca jen 1 metr do stávající zahrady) 4 podlaží nadzemní obytná a 1 podlaží technické nad střechou pro TČ a FV. Ty budou na konstrukci a ve skutečnosti cca 3m vysoké. Tyto věci jsou nedílnou a trvalou součástí stavby a bez nich BD nemůže fungovat. Nejsou to jen nějaké bedny, které si dělníci za týden odvezou. Budou nám trvale stínit a proto musí být v celkové výšce přičteny. Počítám-li orientačně na každé podlaží 3m vychází mi $6 \times 3\text{m} =$ výška 18m. A to je mnohem větší výška, než má 4 podlažní panelák i než má náš RD.

37) NULA V PROJEKTU NEJASNĚ LEVITUJE A NEVIDÍM CELKOVOU VÝŠKU BUDOVY.

Stavebník uvádí, že jeho BD bude cca 12m vysoký. Ale to není výška celé budovy. V dokumentaci stavebník záměr vztahuje výšky k nule", která se vznáší ve vzduchu a je cca 1m nad vozovkou ulice Dolnojirčanská a máte tím představivost a výpočty. Výška nula, by měla být na základové desce.

38) Na obrázcích nevidím okótovanou skutečnou maximální výšku BD i s TČ a FV od základů budovy. Takže nevíme, jak vysoký dům má stavebník v úmyslu opravdu postavit.

39) Podlaží s garážemi bude oproti stávající úrovni naší zahrady i stávající zahradě stavebníka zapuštěné jen cca jen 1 metr. Záměr se nás snaží oklamat, aby se nám budova nezdála vysoká tím, že k tomuto podlaží s garážemi udělá násep zeminou a má se jevit více zanořené v zemi. (Po náspu bude stékat voda na naši parcelu a podmáčí naši parcelu a RD a náš RD se bude bortit.)

40) BD NÁM BUDE STÍNIT VÝŠKOU CCA 17M

Skutečná výška BD i s TČ a FV na jeho střeše bude na severní straně cca 17m od úrovně naší zahrady a stávající zahrady stavebníka. Touto skutečnou velkou výškou 17m nás bude BD stresovat, bude nám brát soukromí, slunce a výhledy do prostoru a krajiny a oblohy a bude nám stínit na RD a zahradu. (Na jižní straně nad vozovkou ulice Dolnojirčanská bude výška BD cca 16m.)

41) ZÁMĚR BD JE PŘÍLIŠ BLÍZKO NAŠÍ PARCELY

Stavba domu by měla být dle předpisů minimálně 3m vzdálená od našeho plotu, tj. od hranice našeho pozemku. V projektu je ale tato stavba a její rampa, která je součástí budovy, těsně u našeho plotu.

42) ŽÁDÁM Odstup STAVEB DLE VÝŠKY STAVEB 17M

Žádám, aby si stavebník stavbu umístil minimálně 17m daleko od našeho RD. Platí pravidlo, že pokud nový dům (BD má 17m) převyšuje stavbu sousedního domu (náš RD má cca 10m), má vzdálenost staveb být min. dle výšky nové stavby, tj. 17 metrů.

43) ZÁMĚR MÁ NADMĚRNOU ZASTAVĚNOST PARCELY.

Záměr BD má nadměrnou zastavěnost parcely. Má být 30%, ale je cca 90%. Velkou zastavěnost se záměr snaží manipulativně zakrýt, tím, že zasype část garáží zeminou. V dokumentaci záměru se uvádí, že část zeleně zahrady bude nahrazena zelení na střeše BD. To je úplný nesmysl, několik skomírajících lišejníků na štěrku ve stínu pod FV panely jistě nenahrazuje plnohodnotnou opravdovou zahradu se vzrostlými stromy, kterou stavebník navždy zničí a odstraní.

44) VÝKOPY PRO ZÁKLADY STAVBY

Výkopy pro základy stavby záměru BD i vjezdové rampy budou velmi hluboké a rozsáhlé, neb se jedná o obrovskou stavbu a naruší podloží a statiku našeho domu, plotu, zahradních staveb a parcely.

45) Výkopy dále naruší zemní vody a spodní vody a zničí všechny ekosystémy, kořeny, podhoubí atd. i u nás, neb vše je provázané.

46)

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK.

V průvodním textu k BD je popisováno, že v domě je 7 bytových jednotek, ale my jsme jich napočítali 15. Co je pravda?

47) ZÁMĚR BD NÁM VEZME VÝHLEDY DO PROSTORU, ZELENĚ, KRAJINY A OBLOHY AJ.

Záměr BD nám zakryje trvale výhled na jihozápad, západ a severozápad z našeho RD a zahrady. Nyní vidíme detailně z RD na stromy a keře ve vilkové zástavbě cca 500 m daleko na západ. A dále tímto směrem vidíme cca 10 km daleko na západ do volné krajiny. A samozřejmě vidíme celou volnou oblohu. Záměr nám výhledy vezme, neuvidíme vůbec nic jen pár metrů k BD. Na oblohu uvidíme jen v úzkém úhlu a jen když si zlomíme krk a podíváme se přímo nad sebe. Výhled je velmi podstatná hodnota našeho bydlení. Žádám, aby naše stávající výhledy byly zcela zachovány. že to lze udělat je zřejmé, na parcele stavebníka je starý RD a pokud stavebník postaví nový RD na jeho místě, nic se nám ve výhledech nezruší.

48) OSVĚTLENÍ A OSLUNĚNÍ NAŠEHO RD A ZAHRADY.

Záměr uvádí nějaký úhel osvětlení světlem z oblohy mezi naším oknem a BD, ale ten se týká dnešních novostaveb, které vznikají dle nových pravidel.

Náš RD byl stavěn za podmínek, kdy nám bylo předpisy garantováno plné osvětlení a oslunění a žádám, aby bylo i nadále zcela a plně zachováno osvětlení a oslunění pro náš RD i zahradu.

49) ZÁMĚR BD NÁM VEZME CELÉ ODPOLEDNE SLUNCE V KAŽDÉ ROČNÍ DOBĚ.

Záměr ukazuje studie zastínění, které nemají nic společného s realitou, jsou vztaženy k levitující nule nad ulicí a nepravdivé výšce BD domu a v nedůležitých časech. Záměr BD nám ve skutečnosti vezme slunce jižní, jihozápadní, západní i severozápadní. BD nám vezme slunce v každé roční době, každý den. BD nám vezme celé polední a odpolední a večerní slunce, tj. od 11 do 22h BD nám bude stínit na celou zahradu a na celý RD.

50) BD nám bude stínit, a proto zde bude trvale teplota vždy o 20°C nižší než nyní. To zvýší náklady na vytápění našeho RD.

51) BD nám bude stínit, a proto zde bude trvale teplota vždy o 20°C nižší než nyní a bude chybět sluneční záření pro fotosyntézu rostlin a sálavé teplo aj. Ztráta slunce zničí užítost, vitalitu a produktivitu naší zahrady. Změní se mikroklima naší zahrady z prosluněného teplého na stinné chladné, porostou zde jen mechy a lišejníky.

52) SLUNCE NUTNĚ POTŘEBUJEME K PŘEŽITÍ

Záměr BD je nadměrný, rozsáhlý, mohutný, široký, dlouhý, vysoký a zabere téměř celou parcelu stavebníka, a to podél naší parcely právě ze strany, odkud na nás svítí slunce.

Vežme nám slunce právě v době, kdy ho využíváme k rekreaci, slunění, opalování prohrátí těla atd. Na slunci relaxují také i naše zvířata. Na slunci dozrávají plody a semena rostlin, kterými se pak celý rok živí ptáci. Slunce je důležité k vývinu a přežití motýlů a jiného užitečného hmyzu. My zde pěstujeme, a i nadále chceme pěstovat, slunce milné ovoce aj. rostliny, meruňky, jahody, jablka, révu vinnou, maliny, kivi, fíky, rakytník, levandule, sluncovky, měsíčky, vistárie atd. jsou důležité pro naše přežití. Slunce je důležité k růstu, rozvoji květů a zrání plodů rostlin. Slunce využíváme k sušení bylin a ovoce a hub. Slunce využíváme i k sušení a dezinfekci lůžkovin a prádla atd.

53) SOUKROMÍ

Obyvatelé BD, budou zírat do naší zahrady a sledovat nás při všech i intimních činnostech a tím nás záměr bude trvale šikanovat a obtěžovat a znemožní nám zahradu používat. Zahradu používáme v jakémkoli oblečení nebo i bez oblečení a v jakoukoli dobu. Záměr bude působit imise pohledem do každého místa našeho RD a parcely z různých úhlů, různých výšek trvale nebo v překvapivých momentech. Může nás sledovat i mnoho lidí najednou. To je velmi stresující a naprosto nepřijatelné narušení pohody bydlení a soukromí.

54) KYBERŠIKANA

Někdo nás může z BD fotografovat, natáčet, odposlouchávat a hrozí nám kyberšikana a vydírání.

55) Soukromí je hlavní kvalita soukromé zahrady, proto se „soukromí“ nazývá. Vyžaduje stejnou ochranu soukromí, jako má např. ložnice či koupelna, neb se k podobným činnostem používá.

56) ZAHRADA MEZI ZAHRADAMI

Pořídili jsme si prosluněnou zahradu mezi zahradami, která má velké soukromí, ticho, klid, zdravé neporušené prostředí a přírodu, čistý zelení prokysličený vzduch, jako investici do zdraví celé rodiny. Je to investice za velké peníze. Žádám, aby všechny hodnoty byly zachovány. Záměr zničí přírodu a ŽP na parcele stavebníka i na naší parcele a ničí naše soukromí a klid a ticho, a nám tím zmaří tuto mnohostranně užitečnou investici.

57) ZVÝŠENÉ NÁKLADY NA ZDRAVÍ A ŽIVOT

Záměr nám vezme soukromí, slunce, zničí ŽP. Naše parcela i RD výrazně prochladne, ztratí pohodu bydlení. Už nebudeme moci zahradu používat k denní preventivní rekreaci a dovolené na slunci a preventivní péči o zdraví, cvičení, opalování, koupeli atd., k pěstování ovoce a zeleniny abychom měli vitamíny, budeme nemocní a budeme si muset (my i naši potomci) platit léčení, lázně, dovolené na slunci a v tichu, budeme si muset koupit chalupu v přírodě, najít čas, abychom tam dojížděli atd.

58) PANORAMA

Stavebník ukazuje panorama pohled z jihu, aby tam mohl nakreslit vzdálené vysoké paneláky a argumentovat, že zde převažují paneláky. Stačí se ale podívat obráceně ze severu a uvidíme skutečnou pravdu panorama skupiny 200 rodinných domů, do které patří i RD a parcela stavebníka.

59) CHYBY V ÚZEMNÍM PLÁNU

Stavebník ukazuje soulad záměru s mapou územního plánu, ale v plánu jsou velké chyby. Nějaký grafik v minulosti evidentně udělal chybu, když zástavbu existujících rodinných domů v územním plánu nesmyslně vybarvil červeně! Dále je v plánu chyba, že zde není zakreslena dávno existující ulice s asfaltovou vozovkou, která odděluje 4podlažní panelák od parcely stavebníka. Územní plán neodpovídá skutečnosti a je tedy v této části neplatný. V Metropolitním plánu už je to opraveno, má zde být jen dvoupodlažní zástavba RD a převažující zeleň. Stavebník staví záměr na chybách na papíře a ignoruje skutečnosti.

60) JE NUTNÉ POSTAVIT MODEL BD 1:1

Žádám, aby stavebník postavil na své náklady na parcele 3D prostorový model BD ve skutečné velikosti 1:1 (3D kulisu, překližka, trámky, plátno aj.), a ponechal ho tam 3 roky, abychom všichni viděli pravdu a získali skutečnou představu o výšce, a dalších rozměrech a mohutnosti a vlivech BD 18m vysokého a zda se s ním dokážeme sžít.

Aby také sám stavebník pan Bouček věděl, jak velký dům mu architekt připravil. Pouze model ve skutečné velikosti může vyjasnit nedorozumění o výšce a dalších parametrech navrhované stavby.

61) PŘEPRACOVÁNÍ PROJEKTU

Žádám úplné přepracování projektu tak, aby splňoval pravidla 1RD, 2 podlaží, 30% zastavěnost a aby k nám nebyly nasměrovány žádné terasy a balkóny a žádná okna, ze kterých na nás někdo může zírat, a žádám, aby bylo zcela zachováno naše soukromí na zahradě i v RD. (K nám mohou být nasměrována jen okna, která budou mít mléčná neprůhledná skla). Stavebník má k dispozici další tři světové strany J Z S, kam může okna a balkóny směřovat.

62) TEPELNÁ ČERPADLA

Žádám, aby TČ byla umístěna na západní stranu BD a parcely stavebníka, co nejdále od nás (a nikoli na střechu BD). TČ narušují ŽP, berou tepelnou energii ze vzduchu, šíří o 10°C zchlazený vzduch, hluk, vibrace, rakovinotvorné nanočástice otěru vrtulí, jedy z chladicího média výměníku. Převládá zde západní vítr a vlivy půjdou na nás. Milióny m³ chladného vzduchu o 10°C z TČ nám způsobí další nárůst nákladů na vytápění našeho RD. TČ nám zničí ŽP na parcele tím, že ji prochladí. BD je obrovský a negativně změní směry a rychlost proudění vzduchu na naší zahradě. BD a TČ negativně změní se mikroklima naší zahrady z teplého na chladné, porostou zde jen mechy a lišejníky a zničí nám možnost používat zahradu k rekreaci a pěstovat bioplodiny, zničí užitnost, vitalitu a produktivitu zahrady.

63) ZÁMĚR ZPŮSOBÍ NÁRŮST NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ NAŠEHO RD O 100%

BD způsobí zastínění a TČ budou foukat na nás chladný vzduch. To způsobí celkové prochlazení našeho prostoru a prochlazení RD o cca 20°C. Vzrostou nám náklady na vytápění o 100%. Aktuálně platíme za topení RD cca 100 000 Kč ročně a budeme platit 200 000 ročně!

64) BD BUDE ZDROJ INFEKCE

BD bude temperován TČ a to je nízkoteplotní vytápění. V BD bude pomalá nebo žádná výměna vzduchu a mnoho lidí, budou se tam rodit plísňe, nemoci, chřipky, infekce, štěnice, savý hmyz atd. a to se bude vlivem větru přenášet na naši parcelu a RD. Záměr nám bude způsobovat infekční onemocnění a ohrožuje nás na životě.

65) NEKONEČNÝ NADMĚRNÝ HLUK A VIBRACE A SVĚTLO A DALŠÍ IMISE

Naše zahrada je velmi tichá, ale vlivem záměru bude velmi hlučná a nepoužitelná bez chráničů sluchu. Záměr bude působit imise 15x větší než by byly od 1 rodiny v jenom RD. A to i ohledně hluku. Záměr bude produkovat nadměrný hluk ve dne i v noci. V létě i v zimě, neustále a trvale. Motory z aut, vrtule TČ, ventilátory garáží, ventilátory koupelen a kuchyní, provoz aut. V ulici nejsou už nyní žádná volná parkovací místa a obyvatelé BD budou tedy neustále jezdit do garáže. Vjezdem projede mnoho aut, 13 aut, tam i zpět 3x denně tj. 13x2x3 = cca 78 aut denně, 28470 aut ročně. Obyvatelé budou 28470x ročně bouchat a rámusit vraty garáže, bouchat dveřmi aut, dveřmi od domu, hulákat při nakládce a vykládce aut atd. V ulici bude trvale kolona dodávek, které něco vozí nájemníkům BD aj. Nájemníci BD budou 120x za rok slavit něco na balkónech a terasách, tancovat, dupat, hulákat, zpívat, hádat se, řvát, pouštět

hlasitou hudbu, ohňostroje rakety petardy. Budou na balkónech telefonovat, žvanit, sledovat fotbal na počítači a fvat, kdykoli a v kteroukoli dobu dlouho do noci.

TČ JAKO SIRÉNA

Architekt navrhuje umístit TČ na střechu BD a tam budou hlučet stejně jako poplašná siréna do širokého okolí a cca 1km daleko budou všechny trvale obtěžovat. Vrtule tepelných čerpadel jsou relativně tiché cca jen jeden týden, pak se vše už jen velmi zhoršuje, vrtule se otírají o prach ve vzduchu, nalepuje se na ně hmyz a jiné nečistoty, vrtule jsou nerovnoměrné a nevyvážené, kmitají, vibrují, skřípou o výměník a kryty, hučí, drnčí, skřípou a piští ložiska atd., a to čím dál silněji, až začnou fungovat jako siréna. Problém je, že TČ vytvářejí i nízkofrekvenční zvuk a vibrace, které narušují vnitřní orgány člověka, a to způsobuje trvalé nevolnosti a další onemocnění. Nízkofrekvenční vibrace se používají i jako vojenská zbraň. Nelze to vyřešit chráničem sluchu, i kdyby nám je stavebník všem rozdával zdarma. BD BUDE PŮSOBIT JAKO ZDROJ HLUKU ALE I JAKO ZESILOVAČ ZVUKU. Nad našimi parcelami je letecký koridor. Nyní se zvuk letadel vstřebává do porostu stromu a zeleně na zahradách. Tato zeleň už na parcele stavebníka nebude existovat, bude zde BD, beton, sklo. Tvar BD bude zvuk prolétávajících tryskových letadel odrážet směrem na nás a svádět ho z oblohy do užšího prostoru a tím zesilovat, povede zvuk k našim uším, k našemu RD. BD bude působit jako zesilovač zvuku, budou nám vibrovat a praskat okenní tabule. BD nevratně poškodí náš sluch a vnímání. To je naprosto nepřipustné narušení pohody a hygieny bydlení, z hlediska hluku. BD BUDE PRODUKOVAT SVĚTELNÝ SMOG, bude svítit dlouho do noci jako obrovská lampa na naši parcelu. BUDE NARUŠOVAT CIRKADIÁLNÍ RYTMUS ČLOVĚKA SVĚTLEM I HLUKEM. Budeme špatně spát, nebo vůbec nebudeme moci usnout, a to nám bude působit onemocnění všeho druhu. Na zvířata bude působit stejně negativně. Vyžene ptáky nebo je stresuje, budou zmatení a přestanou hnízdit a krmit se ve správnou dobu.

66)ZÁPACH, PRACH, JEDY A JINÉ IMISE NEBEZPEČNÉ PRO NÁS I NAŠE ZVÍŘATA

Záměr bude působit imise 15x větší, než by bylo od 1 rodiny v jenom RD. A to se týká i různých pachu např. výfukové plyny, zápach z pneumatik, brzd a spojek aut, z chemie čisticích prostředků, z praček a sušiček, koupelen, přepálené tuhy a zápach jídel z kuchyní i z exotických kuchyní, hnilobné plyny, jedovaté plyny, sirovodík, dále parfémy, deodoranty atd, spaliny z ohňostrojů a grilů na balkónech aj. Lidé budou na balkónech a terasách pravidelně i nepravidelně kouřit, v kterémkoli okamžiku, ve dne i v noci. Kouřit zde může jednotlivce ale i cca 30 obyvatel najednou a všechen smrad půjde na nás. Bude vznikat prach, z otěru pneumatik, brzd, spojek, lidé budou na balkónech vyklepávat koberce, kočičí a psí pelechy, filtry z vysavačů, holicích strojů atd. Všechny tyto vlivy půjdou (neb zde fouká vítr od západu) na naši zahradu, na náš RD a tam se budou koncentrovat. Záměr nás bude trvale obtěžovat a týrat zápachem a prachem. Lidé budou na terasách a balkónech grilovat jídlo a zbytky jídla, anebo zkažené jídlo a ostré zlomky kostí a obaly z jídla ze svých zásob budou házet z výšky přes plot našim zvířatům, tímto je budou ohrožovat, týrat nebo i zabíjet. Jsou to věci, které zvířata lákají, ale jsou nejedlé, nebezpečné a mohou protrhnout střeva zvířat, způsobit otravy i jiná utrpení. Tomu je potřeba předejít a BD musí být ve vzdálenosti, kam člověk takové věci nedohodí. Z tohoto důvodu je naprosto nepřipustné, aby byl jakýkoli BD v blízkosti naší parcely menší než 20 metrů.

67)GARÁŽE A AUTA

Žádám, aby si stavebník umístil vjezdovou rampu i garáže a jejich ventilaci, a všechny další ventilátory a obtěžující techniku co nedáte od nás, na druhou stranu parcely. Vjezdem projede mnoho aut, 13 aut, tam i zpět 3x denně tj. $13 \times 2 \times 3 = \text{cca} 78$ aut denně, 28470 aut ročně a dusili bychom se výfukovými plyny a ohluchli hlukem. Je nepochopitelné, proč si stavebník plánuje, že do garáží bude vjíždět z východu ve směru od naší zahrady, uprostřed mezi zahradami, v místě, kde my relaxujeme, když má parcelu přístupnou ze tří stran J,Z,S ! Auta budou dlouho zahřívát na místě studené motory, aby vyjela do kopce z garáže, Budou produkovat 100 000 x více emisí, než je přípustné. Něco jiného je, když auto jede po dálnici, kde se emise nařadí k nulovým hodnotám a něco jiného je, když stojí auto na místě. Plyny se koncentrují na místě. Tyto koncentrované výfukové plyny budou posunovány větrem a ventilátorem garáže právě na naši parcelu, kde se budou dále shromažďovat a koncentrovat.

68) POŽÁR!

Je zde velké nebezpečí smrtícího požáru. V garážích bude v autech 1000 kg benzínu aj. hořlaviny, elektromobily, elektrokoloběžky atd. ekvivalent letecké bomby, výjezd z garáží je nasměrován na nás, až to exploduje, vzplane, vznikne obří plamenomet, který nás spálí na uhl. Stavebník předložil neplatnou zprávu PO, která patří k úplně jinému mnohem menšímu projektu stavby.

69) PLOT

Žádám, aby stavebník na své náklady, na svém pozemku, podél celé hranice mezi našimi pozemky, umístil trvalý neprůhledný 3m vysoký plot a zasadil zde i souvislou řadu už vzrostlých stromů 10 m vysokých stále zelených. Náš stávající plot, který je na našem pozemku, ani jiné naše věci a zeleň, přitom nesmí

poškodit. Plot i stromy je nutno realizovat jako první, při zahájení stavby, aby nás to dělilo od vlivů staveniště a pak trvale chránilo naše soukromí od zírání lidí ze stavebníkovy domu na naši zahradu a náš RD.

70) JEŘÁB

Žádám, aby stavebník umístil jeřáb na druhou stranu stavby, co nejdále od naší parcely, tak, aby nad naši parcelu nijak nezasahoval ani svou konstrukcí ani břemenem.

71)Námítka zásadního rozporu s architektonicko-urbanistickým charakterem území jakožto základním regulativním kritériem přípustnosti stavby včetně souvislosti s bezprostředně souvisejícími nepřiměřenými důsledky hygienickými a uživatelsko-provozními

76)STAVEBNÍK NAM ZPŮSOBÍ ŠKODY VELKÉHO ROZSAHU.

Stavebník tím, že připravuje záměr BD a nikoli RD působí, že cena naší nemovitosti na trhu realit poklesla o 75%, ze 40 mil na 10 mil. Škoda je 30 milionů Kč.

77)Stavebník způsobí, že musíme věnovat velkou práci a úsilí a peníze a čas tomu, abychom se ubránili jeho záměru. Dále nám působí trvalé škody, utrpení, stres, strach, vyčerpání, psychickou a fyzickou bolest, ponížení aj. Škoda je 29 milionů Kč.

78)Stavebník působí, že nám vzniknou škody na budoucím zhodnocování naší nemovitosti. Znehodnocení parcely a RD přítomností BD na parcele u souseda bude trvalé, po celou dobu, co zde BD bude a naše nemovitost se i v budoucnu bude vždy zhodnocovat o 75% méně. Ceny parcel pořád porostou (lidí na planetě přibývá). Uvedu příklad: až za 50 let bude cena parcely v těchto místech o 120 mil Kč větší, cena naší parcely bude jen o 30 mil větší, a tak nám 90 mil bude chybět. Škoda bude 90 milionů Kč.

79)Stavebník působí, že nám vzniknou škody na zdraví a zvýšených nákladech na zdravý život.

Naše zahrada a RD ztratí soukromí, celé odpoledne slunce a zdravé ŽP a už nebudeme moci zahradu v podstatě vůbec nijak používat, k denní preventivní rekreaci a dovolené na slunci a pobytu na čerstvém čistém zdravém vzduchu a preventivní péči o zdraví, cvičení, koupání, opalování, abychom měli vitamín D atd. Budeme nemocní a budeme si muset (my i naši potomci) platit léčení, léky, lázně, dovolené, budeme si muset koupit chalupu v přírodě, dojíždět tam atd. Škoda bude 39 milionů Kč.

80)Stavebník působí, že stín z BD a chladný vzduch z TČ způsobí trvalé prochlazování naší nemovitosti o 20°C, to nám trvale zvýší náklady na vytápění našeho RD a zničí i produktivitu naší zahrady nutnou k našemu přežití, už nebudeme moci pěstovat potraviny vysoké hodnoty, pěstování ovoce, zeleniny aj, abychom měli (my i naši potomci) vitamíny aj. živiny aj. Škoda bude 20 milionů Kč.

81)Stavebník působí, že nám vzniknou i jiné škody, které se ukážou později

82)Poznámka: Navrhnuté uvedené částky nám mají nahradit škody, které nám stavebník a jeho záměr BD způsobí v příštích 50ti letech. Za minulých 40 let zde ceny parcel aj. stouply 1000x a to bude pokračovat. Inflace bude obrovská, a tak jsou navrhnuté částky ve srovnání se skutečností, která přijde, jen minimální a spíše jen symbolické.

83)Navrhuji a žádám, aby nám stavebník (a ti, kdo mu napomáhají, P12, OŽP aj.) všechny škody uhradil předem nejpozději v den vydání stavebního povolení na jeho záměr BD. Plus poplatek za zpoždění platby 0,01% za každý den prodlení z dlužné částky. A to na můj bankovní účet 3358304010/3030.

Dne 13.2.2026 pod číslem podání 34627/2026 podal námítky účastník řízení, kterým je Lukáš Rypáček s následujícím textem:

Pozn. stavebního úřadu - stavební úřad vzal spoluvlastníka dotčeného pozemku parc. č. 1819/1 a 1819/2, oba v katastrálním území Kamýk a dotčeného č.p. 1006 (rod. dům) v k.ú. Kamýk jako účastníka předmětného řízení (vyrozumění o usnesení o účasti v řízení bylo vydáno stavebním úřadem dne 26.6.2026)

VĚCNÉ NÁMITKY K ZÁMĚRU

I pro případ, že by stavební úřad neshledal důvody pro mé zařazení mezi účastníky, podávám tyto námítky subsidiárně jako podnět dle § 42 správního řádu:

Nepřiměřený hlukový dopad — hraniční hodnoty v akustické studii

Z akustické studie (Ing. Martin Ondráček, zakázka č. 25031, červen 2025) vyplývá, že hlukové hodnoty jsou na hranici přípustných limitů dle NV č. 272/2011 Sb.:

Noční hluk ze stacionárních zdrojů:

Bod	Objekt	Výška	Noční LAeq,1h	Limit	Rezerva
7	RD Dolnojirčanská	5,5 m	39,0 dB	40 dB	1,0 dB

	451/7				
11	Vlastní BD (1.NP)	1,5 m	38,5 dB	40 dB	1,5 dB

Studie sama uvádí nejistotu výpočtu ± 2 dB. Při horní hranici nejistoty by noční limit v bodě 7 dosáhl 41,0 dB a byl by překročen.

Stavební hluk:

Bod	Objekt	Fáze	LAeq,s	Limit	Rezerva
7	RD 451/7 (2,5 m)	Zemní práce	64,9 dB	65 dB	0,1 dB
7	RD 451/7 (2,5 m)	Základy	64,1 dB	65 dB	0,9 dB

S nejistotou ± 2 dB je překročení limitu 65 dB prakticky jisté.

Neposouzené faktory:

Strukturální hluk z tepelných čerpadel přenášený konstrukcí — studie sama konstatuje, že jej „nelze výpočtově predikovat“. Tónová složka hluku tepelných čerpadel — nebyla předpokládána. Pokud by byla zjištěna (což je u invertorových kompresorů běžné), aplikuje se korekce -5 dB a noční limit klesne na 35 dB, čímž by hodnota 39,0 dB v bodě 7 limit překročila o 4 dB. Hluk VZT (vzduchotechniky) — zmíněn jako součást výpočtu, ale nikde samostatně kvantifikován. Celkem 7 venkovních jednotek na střeše (3 TČ + 4 klimatizační) — kumulativní dopad nebyl posouzen. Modely tepelných čerpadel i klimatizačních jednotek jsou uvedeny pouze jako „referenční“ — skutečné hlukové parametry finálního zařízení nejsou známy. Moje nemovitost (Vranská 1006/37, parc. č. 1819/2) nebyla v akustické studii vůbec posouzena. Studie hodnotila pouze tři sousední objekty na ulici Dolnojiřčanská. Přitom i vzdálenější nemovitosti mohou být dotčeny hlukem z provozu 7 venkovních jednotek umístěných na střeše ve výšce 13,5 m nad terénem, odkud se hluk šíří bez překážek.

Nedostatečné posouzení zastínění

Studie posouzení zastínění okolní zástavby (Ing. arch. Pavel Paseka, srpen 2025):

Hodnotí zastínění pouze jedné sousední stavby — č.p. 451 na parcele 1811/5. Používá výhradně kvalitativní metodu — žádné kvantitativní údaje o délce a době trvání stínů. Neuvádí konkrétní kalendářní data posuzovaných období (typicky požadován 1. březen / 21. říjen). Argumentuje relativně („stávající panelové domy stíní více“), místo aby prokázala absolutní soulad s normou. Studie zastínění a denního osvětlení (DEKPROJEKT s.r.o., Ing. arch. Kateřina Kršková, květen 2025): Posuzuje fasády F1, F2, F3 — bez uvedení konkrétních adres posuzovaných budov. Konkrétní hodnoty D_w na sousedních fasádách jsou pouze v grafických přílohách, nikoliv v tabulkové formě. neposuzuje proslunění (přímé oslunění) stávajících obytných místností — přestože vyhláška č. 146/2024 Sb. (§ 20 odst. 4) výslovně vyžaduje, aby při umístění nových staveb bylo posouzeno zastínění stávajících obytných místností. Moje nemovitost (Vranská 1006/37) ani parcely 1818/1 a 1818/2 nebyly v žádné ze studií zastínění posouzeny. Stavba o výšce 12,33 m může v odpoledních hodinách (zejména na podzim a v zimě) vrhat stíny daleko za bezprostředně sousedící pozemky.

Ztráta soukromí — pohled z vyšších podlaží do zahrad

Stavba o 4 nadzemních podlažích (výška +12,33 m) výrazně převyšuje okolní zástavbu rodinných domů (typicky 1–2 podlaží, výška 6–7 m). Z oken, balkónů a teras 2.– 4. NP budou obyvatelé rezidence mít přímý pohled do zahrad a oken okolních rodinných domů, včetně nemovitostí na ulici Vranská. Tím dojde k závažné ztrátě soukromí stávajících obyvatel, která představuje přímé dotčení práva na pokojné užívání nemovitosti. Projektová dokumentace sice zmiňuje výsadbu keřovitých stromů na východní hranici, avšak toto opatření je zcela nedostatečné pro ochranu soukromí před pohledem ze 3. a 4. nadzemního podlaží.

Nesoulad s charakterem zástavby — stabilizované území

Záměr se nachází ve stabilizovaném území dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v ploše OV (všeobecně obytná). Dle Metodického pokynu k Územnímu plánu HMP: Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy má dotčené území charakter zahradního města s převažujícími 1–2podlažními rodinnými domy. Průměrný index využití území dle ÚAP hl. m. Prahy činí pro dotčenou lokalitu pouze

0,24. Záměr má koeficient podlažní plochy (KPP) 1,3 — tedy více než 5× vyšší intenzitu využití, než je průměr lokality dle ÚAP zastavěnost parcely záměru činí 62 % při průměrné zastavěnosti lokality dle ÚAP pouze 15,8 %. Koeficient podlažní plochy (KPP) záměru je 1,3, což je pro lokalitu rodinných domů výrazně nadstandardní záměr svou hmotou a intenzitou zásadně narušuje urbanistický charakter lokality — z 2podlažního rodinného domu je navrhován 4podlažní bytový dům s 15 jednotkami a podzemní garáží. Výška budovy o dvě podlaží převyšuje okolní zástavbu rodinných domů, čímž dochází k narušení pohody bydlení a znehodnocení celé lokality. Důsledkem bude rovněž pokles tržní hodnoty okolních nemovitostí, neboť charakter klidné vilové čtvrti bude nevratně narušen. Upozorňuji rovněž na možný rozpor s nařízením hl. m. Prahy č. 12/2024 o požadavcích na výstavbu, které stanoví aktuální požadavky na zastavěnost, odstupové vzdálenosti a parkování. Nedostatečný počet parkovacích stání a dopravní zátěž. Záměr obsahuje 15 bytových jednotek, avšak pouze 12 parkovacích stání (z toho jen 1 návštěvnické). Vzniká deficit 3 parkovacích míst, který bude řešen parkováním na veřejných komunikacích v okolí, což významně zatíží již tak složitou dopravní situaci v ulici Dolnojiřčanská a přilehlých ulicích včetně Vranské. Počet parkovacích stání by měl odpovídat minimálně počtu bytových jednotek — zde tomu tak není Vjezd do garáže je řešen jednopruhovou rampou se sklonem 15 % z ulice Dolnojiřčanská — rampa o tomto sklonu představuje bariéru pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, a znesnadňuje bezpečný pohyb v zimním období. Záměr generuje minimálně 24 pohybů vozidel denně (12 stání × 2), k tomu návštěvnický provoz pro 15 bytových jednotek s jediným návštěvnickým stáním. Akustická studie počítá s pouze 2 nočními pohyby za nejhlučnější hodinu — tento předpoklad je pro 15 bytových jednotek nerealisticky optimistický. Dopravní studie nehodnotí vliv na okolní ulice včetně Vranské.

Odvodnění, studna a vliv na podzemní vody

Infiltrace je dle geologického průzkumu pouze podmíněně možná z důvodu nízké propustnosti podloží. V projektové dokumentaci existuje rozpor v objemu retenční nádrže (na jednom místě 12 m³, jinde 10 m³, zastavěná plocha suterénu (560 m²) pokrývá téměř celou parcelu a výrazně omezuje přirozený vsak srážkových vod. Stávající studna na parcele 1811/2 má být odstraněna — není posouzen vliv na místní hydrologické poměry. Zасыпání kopané studny je v rozporu se zásadami hospodárného nakládání s vodou a ochrany životního prostředí. Studna slouží jako zdroj užitkové vody pro zavlažování a její odstranění znamená, že veškerá závlaha zeleně v okolí bude realizována pitnou vodou z veřejného vodovodu. V době klimatických změn a opakujících se období sucha je likvidace funkčního zdroje užitkové vody neodůvodněná a nevhodná. Namísto odstranění studny by mělo být zváženo její zachování nebo náhrada jiným zdrojem užitkové vody.

Ochrana před hlukem — nedostatky v HVAC dokumentaci

Z technické zprávy HVAC (Ing. Jan Funda, 07/2025) vyplývá:

Na střeše bude umístěno celkem 7 venkovních jednotek: 3× tepelné čerpadlo AURIGA 16 T-A

+ 4× klimatizační venkovní jednotky Multi VS (ZRUN050/060LSS0) o celkovém chladicím výkonu cca 57,5 k. Žádné hlukové parametry venkovních klimatizačních jednotek nejsou v dokumentaci uvedeny. Modely zařízení jsou uvedeny jako „referenční“ — finální zařízení a jeho akustické vlastnosti nejsou známy Výfuk garáže (potenciálně obsahující CO a výfukové plyny) je vyveden fasádou budovy, nikoliv nad střechu. Chladivo tepelných čerpadel není specifikováno — dokument odkazuje na zrušené nařízení EU č. 517/2014, které bylo od 11. 3. 2024 nahrazeno nařízením (EU) 2024/573 o fluorovaných skleníkových plynech se zpřísněnými požadavky.

Stavební činnost — dopad na okolí

Plánovaná doba výstavby: cca 1 rok (2026–2028), 6 dní v týdnu, 8:00–18:00. Těžká technika: 40 m věžový jeřáb, vrtná souprava, betonová pumpa, autodomývač. Hluk ze stavební činnosti v bodě 7 (nejbližší soused) dosahuje 64,9 dB — 0,1 dB pod limitem. Chodník podél jižní hranice staveniště na parc. č. 1666/1 bude omezen pro stání nákladních vozidel. 2m oplocení staveniště neposkytuje dostatečnou protihlukovou bariéru

III. NÁVRH

Na základě výše uvedeného žádám stavební úřad, aby:

Přezkoumal okruh účastníků řízení a zařadil mě (vlastníka parc. č. 1819/2 a stavby č.p. 1006, k.ú. Kamýk) mezi účastníky řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Požadoval doplnění akustické studie o posouzení hlukového dopadu na nemovitosti na ulici Vranská (minimálně parc. č. 1818/1, 1818/2, 1819/2), a to s ohledem na 7 venkovních jednotek umístěných na střeše ve výšce 13,5 m. Požadoval doplnění studie zastínění o posouzení vlivu na nemovitosti v širším okolí, včetně posouzení zastínění stávajících obytných místností dle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a ČSN 73 0580. Požadoval upřesnění hlukových parametrů všech 7 venkovních jednotek na střeše, a to včetně klimatizačních jednotek, které v akustické studii nejsou vůbec zahrnuty. Vyhodnotil soulad záměru

s charakterem stabilizovaného území, zejména s ohledem na KPP záměru 1,3 oproti průměrnému indexu využití lokality 0,24 dle ÚAP (více než 5× vyšší intenzita). Požadoval doplnění posouzení kumulativního hlukového dopadu všech zdrojů (tepelná čerpadla + klimatizace + VZT + garáž + doprava) v noční době, s přihlédnutím k možné tónové složce hluku a strukturálnímu hluku. Požadoval uvedení počtu parkovacích stání do souladu s počtem bytových jednotek, tj. buď navýšení počtu stání na minimálně 15 (včetně návštěvnických), nebo odpovídající snížení počtu bytových jednotek. Stanovil jako podmínku povolení provedení kontrolního měření hluku po kolaudaci a před zahájením užívání stavby, s prokázáním dodržení nočních limitů v chráněném venkovním prostoru všech okolních staveb.

Dne 14.2.2026 pod číslem podání 34633/2026 podal námitky účastník řízení, kterým je Eva Salajková, DiS., zastoupená na základě plné moci panem Stanislavem Salajkou, s následujícím textem:

„Námitky dotčeného vlastníka

Z ustanovení § 190 odst. 1 Stavebního zákona vyplývá, že Námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, popřípadě při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené ve vyznění o zahájení řízení. K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží. S ohledem na shora uvedené podává tímto dotčený vlastník ve stanovené lhůtě své námitky proti Stavebnímu záměru.

III. Věcné odůvodnění námitek

Dotčený vlastník předně uvádí, že Stavební záměr představuje výstavbu bytového domu a zpevněných ploch na stavebním pozemku. Samotný bytový dům má mít čtyři (4) nadzemní podlaží, a jedno (1) podzemní podlaží. Stavební záměr se nachází v zástavbě s převážně nízkopodlažními rodinnými domy. Stavební záměr má obsahovat celkem patnáct (15) bytů pro ubytování celkem třiceti sedmi (37) osob. Každá z těchto bytových jednotek disponuje buďto balkonem, či vstupem na zahradu. Celková zastavěná plocha činí 513 m², plocha zeleně činí 262 m², a stavba je vysoká celkem dvanáct (12) metrů. Záměr se nachází dle územních analytických podkladů v ploše „U Libuše 358“, tedy v ploše s typem struktury zahradního města.

A) Nesoulad Stavebního záměru s územním plánem

Stavební záměr je navrhován v ploše funkčního využití OV – všeobecně obytné, v ploše zastavěné a ve stabilizovaném území. Z platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „ÚP“) vyplývá, že nepřipustným využitím této plochy je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pro posouzení přípustnosti (či rozpor s charakterem lokality) je tak nutné vždy zkoumat aktuální zastavěnost, strukturu, podlažnost, stavební čáru a odstupové vzdálenosti. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP vyplývá následující: „Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“ Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) vyplývá, jak je daná lokalita zatížená Stavebním záměrem strukturovaná, a co představuje převažující zástavbu. Z ÚAP vyplývá, že Stavební záměr je navrhován v lokalitě 358: U Libuše. Tato lokalita je specifická svojí strukturou zahradního města. Zástavbu tvoří v převážné většině rodinné domy s max. dvěma (2) nadzemními podlažími. Rodinné domy v této lokalitě jsou navrhovány tak, aby zastavěná plocha představovala maximálně 40 % celkové výměry stavebního pozemku (nicméně zpravidla je v lokalitě podíl zeleně i mnohem vyšší). Vzhledem ke skutečnosti, že lokalita je zastavěna v převážné většině rodinnými domy, představuje Stavební záměr – stavba bytového domu o 4 NP a 15 bytových jednotkách podstatný zásah do lokality, který lze bezpochyby označit za rozsáhlou stavební činnost. V projektové dokumentaci stavebního záměru je uvedeno, že charakter pozemku, který se nachází na jednom z přechodů mezi oběma strukturami zástavby, kterých je v území početně (tedy mezi modernistickou sídlištní strukturou a strukturou zahradního města) vybízí k respektování obou těchto typologií. Což je i jedním z cílů tohoto záměru. Nicméně projektová dokumentace neuvádí, že stavební záměr je situován do souvislé zástavby rodinných domů. Projektová dokumentace odkazuje na stavby, které sice jsou mnohem vyšší, než je navrhovaný stavební záměr, nicméně tyto stavby se nacházejí v jiné lokalitě z hlediska ÚAP (zejm. v lokalitě Sídliště Kamýk) a tedy nepředstavují srovnatelné situace se stavebním záměrem. Objekt, který je často používán jako srovnávací objekt ke stavebnímu záměru je bytový dům č. p. 670 stojící na parc. č. 1857/72 v kat. úz. Kamýk (už v

lokalitě „Sídliště Kamýk“), se vyznačuje rozsáhlými plochami zeleně, a je navržen relativně citelně s ohledem na velikost stavební parcely. Stavební záměr naopak navrhuje zcela maximalistické využití pozemku. Zastavěná plocha vč. zpevněných ploch (které jsou minimální) představuje kolem 70 % celé výměry stavebního pozemku. Stavební záměr se tak zcela vymyká prostředí stabilizovaného území, je s ním ve značném rozporu a nikterak jej nedotváří. Naopak, Stavební záměr představuje zcela rušivý prvek v současném harmonickém prostředí nízkopodlažních rodinných domků. S ohledem na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že stavební záměr nevyhovuje požadavkům ÚP, a tedy je v dané lokalitě nepřipustný.

B) Nesoulad stavebního záměru se strukturou zahradního města

K struktuře zahradního města vyplývá z ÚAP následující: „Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve svazích často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V Praze struktura zahradního města zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst z 20. a 30. let 20. století, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území jednotlivých sídel. Zahradní města spolu s vesnicemi jako zpravidla dvoupodlažní město zaujímají podstatnou část území Prahy a zásadně se podílejí na obrazu města, které znají jeho obyvatelé jako svůj domov. K tomu přispívá i mnoho zahradních měst umístěných na exponovaných svazích údolí Vltavy a jejích přítoků. Typickou součástí struktur zahradního města jsou soukromé zahrady. Budovy občanské vybavenosti tvoří lokální dominanty.“ Žádoucí zástavbu zahradního města tak představují rodinné domy s nízkou intenzitou využití (nízkou zastavěností a podlažností) a vysokým procentem rostlé zeleně. Stavební záměr tuto strukturu (definovanou dle ÚAP) zcela nerespektuje. Stavební záměr nenavrhuje téměř žádné plochy zeleně. Koeficient HPP činí 1,3, což je v dané lokalitě nemá obdoby. Stavební záměr tak působí zcela nadimenzovaně a vytváří novou dominantu celé lokality. Stavební záměr zároveň navrhuje patnáct (15) bytových jednotek, což též představuje nadměrné využití stávající lokality a stavebního pozemku. S ohledem na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že Stavební záměr je v hrubém nesouladu se strukturou zahradního města, a tedy nikterak nedotváří stabilizovanou strukturu lokality.

C) Nesoulad stavebního záměru s obecnými požadavky na výstavbu – nedostatek parkovacích

stání stavební záměr v lokalitě navrhuje celkem dvanáct (12) parkovacích stání na patnáct (15) bytových jednotek, tedy méně než jedno parkovací stání na osobu. Z ustanovení § 25 odst. 1 nařízení č. 12/2024 Sb. HMP, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „PSP“), vyplývá, že pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení. Z ustanovení § 26 odst. 8 PSP dále vyplývá, že Návštěvnická stání musí být veřejně přístupná, lze však stanovit režim jejich užívání. Z projektové dokumentace stavebního záměru předně nevyplývá, která stání stavebního záměru jsou návštěvnická, a jak je řešena jejich veřejná přístupnost. V lokalitě tak hrozí, že návštěvníci budou pravidelně parkovat podél přilehlé pozemní komunikace v ul. Dolnojirčanská, kde už v současné situaci je značně naplněna kapacita parkovacích stání. Podle názoru dotčeného vlastníka, stavební záměr by měl zohlednit dostatečnost kapacity parkovacích stání, a to obzvlášť za situace, kdy lokalita už v současné době je značně dopravně zatížena. Méně než jedno stání na bytovou jednotku považuje dotčený vlastník za obecně nepřipustné. S ohledem na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že stavební záměr v současné podobě nesplňuje požadavek PSP na minimální počet navrhovaných parkovacích stání, a tedy není možné povolení stavebního záměru.

D) Nesoulad stavebního záměru s oprávněnými zájmy dotčeného vlastníka – tzv. pohoda bydlení

Všechny shora uvedené argumenty ve svém spolupůsobení vedou k tomu, že v lokalitě dojde k podstatnému snížení pohody bydlení, a to jak nad rámec obecně přípustné hladiny, tak i nad rámec specifických podmínek v lokalitě - s ohledem na fakt, že stavební záměr je navrhován v zahradním městě, které je charakteristické pro své nízkopodlažní rodinné domy s rozsáhlými zahradami. Dotčený vlastník tak má za to, že stavebním záměrem bude nepřiměřeně zasaženo do jeho pohody bydlení a bude narušeno jeho právo na soukromí. Každá z navrhovaných bytových jednotek ve stavebním záměru disponuje buďto balkonem, či vstupem na terasu (zahradu). Lze tak očekávat výrazné užívání těchto venkovních prostor. Balkóny jsou navrhovány tak, že je z nich umožněn nerušený a úplný výhled do obytných místností Rodinného domu dotčeného vlastníka, které doposud byly pohledově uzavřeny. Tento efekt je umocněn tím, že pobyt na terase či balkonech není nahodilý, nýbrž zcela pravidelný mnohdy dlouhodobý. Stavební záměr tak působí jako jakási tribuna umožňující rozhled do celé lokality, zejména do obytných místností a do doposud uzavřených rekreačních zahrad.

Dotčený vlastník odkazuje zejména na výkresy pohledů na stavební záměr, ze kterých vyplývá, že zasažení do pohody bydlení není jen nahodilé, ani nikterak obvyklé v předmětné lokalitě.

Důkaz:

- *Pohledy na stavební záměr (již součástí projektové dokumentace). Tento jev považuje dotčený vlastník za krajně nepřijatelný, obzvlášť v situaci, kdy stavební záměr je umístován do lokality zahradního města. Imise pohledu ze stavebního záměru nejsou ani žádným prvkem rozptýleny, a to např. rostlou zelení, stromy, či jinými prvky. Projektová dokumentace naopak zcela rezignovala na zmírnění dopadů nadměrných imisí pohledů.*

Účastník řízení odkazuje na následující judikaturu:

- *Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 1 As 44/2005, ve kterém se soud vyjádřil následovně: „Pohodou bydlení“ ve smyslu § 8 odst. 1 in fine vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů 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. (...) „Pohodou bydlení“ lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák: Pohoda bydlení. Právní rádce, internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů 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.“*

- *Na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, navázal rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007 - 52, který vymezil kritérium rozhodné pro posouzení, zda došlo či nedošlo k zásahu do pohody bydlení. Rozhodným kritériem pro určení intenzity těchto účinků na okolí je tzv. „přípustná míra“, kterou (jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu) je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, včetně ustanovení občanského zákoníku (srovnej např. již usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99); jedná se o neurčitý právní pojem, což v případě námitek vznesených ve správním řízení de facto znamená nutnost posuzování námitek tohoto typu vždy ad hoc (případ od případu).*

- *Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2018, č. j. 5 As 91/2017-63, ve kterém se soud vyjádřil následovně: „V citovaném rozsudku zdejší soud rovněž konstatoval, že skutečnost, že jsou dodržena ustanovení obecně závazných předpisů (např. týkající se limitu hluku, odstupových vzdáleností atp.), ještě nutně nemusí znamenat, že je splněn také požadavek na pohodu bydlení. V uvedeném pohledu neprovedli stavební úřad ani žalovaný autonomní posouzení situace (např. jestli a k jakému účelu žalobce užívá sousední pozemek a nemovitost, zda může být v důsledku změny stavby - zejména počtu a umístění oken z určitého subjektivního hlediska daného způsobem jeho života obtěžován v intenzitě překračující přípustnou míru či nikoliv, atp.). Krajský soud tedy postupoval správně, pokud stavební úřad a žalovaného de facto zavázal, aby jimi shrnutá obecná východiska posouzení „pohody bydlení a imisí“ aplikovali na zjištěný skutkový stav v předmětné věci.“ Autonomní posouzení situace nikdy nebylo ze strany Správního orgánu provedeno, dokonce se dá říci, že na něj Správní orgán zcela rezignoval, když ani nemá v úmyslu provádět šetření v místě Stavebního záměru (Správní orgán upustil od místního šetření). Dotčený vlastník má za to, že tento postup je krajně nevhodný a protizákonný, když stavební záměr představuje kontroverzní stavbu s vysokým potenciálem zásahu do pohody bydlení a práva na ochranu soukromí ostatních účastníků řízení.*

Ve věci balkónů dotčený vlastník dále odkazuje na následující judikaturu:

- *Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, ve kterém se soud vyjádřil následovně: „Zatímco pohled z okna vikýře působí při dodržování základních pravidel slušnosti pouze jako nahodilý zásah do soukromí sousedů, při pobytu na terase - stavbě určené primárně k relaxaci - jsou zásahy z povahy věci soustavné, dlouhotrvající a nikoliv nahodilé. Proto je nesprávný i závěr, že postavením terasy nebude ve vyšší míře narušeno soukromí žalobkyně proto, že je do něj již nyní možné zasahovat pohledy z oken.“ - Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40 navazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, kde je*

vysloven závěr, že je primárně na osobě, která se cítí být obtěžována, aby provedla opatření k zabránění takového obtěžování. Nicméně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40 shora uvedený závěr relativizuje, a to následovně: „Pokud se však a contrario jedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, nebylo by spravedlivé požadovat na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby byl nucen provádět ochranná opatření.“

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, č. j. 22 Cdo 1629/99, ve kterém se soud vyjádřil následovně: „Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl.“ S ohledem na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že Stavebním záměrem dojde k nepřiměřenému vzniku imisí pohledem, což se negativně projeví do pohody bydlení dotčeného vlastníka, a to nad míru přiměřenou místním poměrům. S pohodou bydlení souvisí i otázka hlukového zatížení celé lokality, a zejména Rodinného domu dotčeného vlastníka. Součástí projektové dokumentace Stavebního záměru je akustická studie, která však byla podle názoru dotčeného vlastníka značně podhodnocena. Hlavní nedostatky akustické studie spočívají v následujícím:

- Jak je uvedeno ve studii: „Výpočet byl proveden pro nepřetržitý souběh provozu dvojice navrhovaných TČ + vyústění VZT jednotek a výsledek byl porovnán s denním a nočním limitem.“ Projektová dokumentace Stavebního záměru však uvádí instalaci trojice TČ, nikoliv dvojice. - Nesprávné výšky výpočtových bodů. Správné určení výšky je zásadní, pokud je zdroj hluku umístěn na střeše objektu. Bez správného určení výškového osazení stacionárního zdroje hluku nelze řádně identifikovat hlukové zatížení lokality.

- Akustická studie dále předpokládá využití tří parkovacích stání před objektem, avšak projektová dokumentace stavebního záměru tato stání neobsahuje.

- Výpočet hluku z výstavby je těsně na hranici limitu. Při deklarované nejistotě výpočtu je velmi pravděpodobné, že budou zákonné hodnoty překročeny a dotčení obyvatelé budou nezákonně obtěžováni hlukem při provádění stavebního záměru. Proti tomuto hluku se nelze účinně bránit měřením, protože se jedná o hluk nárazový. Proto je nutné stanovit dodatečná ochranná opatření. S ohledem na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že akustická studie je založena na nesprávných údajích, a obsahuje nejjasnosti, pro které závěry této akustické studie netvoří relevantní podklad pro zhodnocení hlukového zatížení lokality. Projektová dokumentace stavebního záměru rovněž neřeší důsledně otázku zastínění. Součástí projektové dokumentace stavebního záměru je studie zastínění, která však nepočítá s časem od 12 do 17 hodin v jarním a letním období. V tomto období lze předpokládat nejintenzivnější využití rekreačních prostor okolních objektů a zahrad. Studie zastínění je podle názoru dotčeného vlastníka neúplná, a netvoří tak řádný podklad pro komplexní zhodnocení celé situace a vlivu stavebního záměru na jeho okolí. V návaznosti na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že stavební záměr představuje pro lokalitu zahradního města zcela nevhodný. Imise způsobené při provádění a při užívání stavebního záměru značně převyšují specifické limity v lokalitě zahradního města. Projektová dokumentace stavebního záměru dále obsahuje nedostatečné a neúplné podklady, které tak ztrácejí relevanci a působí jako účelově podhodnocené. Vzhledem k těmto nedostatkům nelze stavební záměr považovat za souladný s platnou právní úpravou, a tedy Stavební záměr není způsobilý k povolení.

E) Procesní nedostatky ze strany správního orgánu

Závěrem dotčený vlastník uvádí, že v projednávané věci správní orgán doručoval veřejnou vyhláškou, ačkoliv odborný referent ujišťoval zainteresované osoby o tom, že bude doručováno do vlastních rukou. Dotčený vlastník je zároveň účastníkem jiného řízení téhož stavebního úřadu na téže stavební parcele, ve kterém je doručováno do vlastních rukou (bez využití úřední desky). Tyto skutečnosti vedou k tomu, že účastníci řízení (dotčení sousedé) mají legitimní očekávání ohledně toho, že i v tomto řízení bude doručováno do vlastních rukou, tedy nikoliv veřejnou vyhláškou. S ohledem na shora uvedené má dotčený vlastník za to, že využití doručování prostřednictvím veřejné vyhlášky není možné v daném případě uplatnit, neboť tím může dojít k obcházení účastníků řízení, kteří tak nemohou účinně bránit svá práva a oprávněné zájmy. Nad rámec této skutečnost dotčený vlastník zmiňuje, že ve věci stavebního záměru byla uzavřena (či má být v budoucnu uzavřena) smlouva o spolupráci s Městskou částí Praha 12. Je tedy otázkou, zdali s ohledem na tuto skutečnost není správní orgán systémově podjatý, neboť celá Městská část Praha 12 je finančně motivována k povolení stavebního záměru. Pokud se týče systémové podjatosti, odkazuje na Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119, ze kterého vyplývá následující: „Rozšířený senát proto dospěl k závěru, že v případech, kdy rozhoduje úředník územního samosprávného celku ve věci, která se přímo nebo nepřímo týká tohoto

celku, není a priori vyloučen z rozhodování pro svoji, systémovou podjatost, avšak je u něho dáno „systémové riziko podjatosti“, kvůli němuž je třeba otázku jeho případné podjatosti posuzovat se zvýšenou opatrností oproti věcem, které se zájmů územního samosprávného celku nijak nedotýkají.“ „Signálem nadkritické míry, systémového rizika podjatosti“ zpravidla nebude samotný fakt, že rozhodnutí orgánu územního samosprávného celku bude mít dopad na tento celek. Proto např. nebude zpravidla důvodem k pochybám o nepodjatosti úředníka územního samosprávného celku samotná skutečnost, že jím vydané stavební povolení se dotkne majetkových či jiných zájmů obce, v níž bude stavba uskutečněna (...), půjde-li o běžné, obecně vzato nekontroverzní a v měřítkách daného územního celku ve své podstatě nevýznamné dotčení.“ Pro posouzení otázky podjatosti úřední osoby přitom není rozhodná formální procesní role územního samosprávného celku v řízení, v němž se tato otázka řeší, nýbrž to, zda má on sám nebo osoby, které jsou schopny jej přímo nebo nepřímo ovlivnit, skutečný (materiální) zájem na jeho výsledku. Zpravidla tedy bude nerozhodné, zda je dotčený územní samosprávný celek „jádrovým“ účastníkem řízení (§ 27 odst. 1 správního řádu z roku 2004), účastníkem podle § 27 odst. 2 téhož zákona, účastníkem podle některého zvláštního zákona, anebo že dokonce vůbec účastníkem není. Dotčený vlastník uvádí, že Stavební záměr je v dané lokalitě kontroverzní, a tedy by otázce podjatosti Správního orgánu měla být věnována zvýšená pozornost. Dotčený vlastník doplňuje, že ve věci otázky systémové podjatosti by měl být uplatněn princip předběžné opatrnosti, a tedy by celá věc měla být preventivně delegována jinému stavebnímu úřadu.

IV. Závěrečný návrh

S ohledem na shora uvedené dotčený vlastník se stavebním záměrem nesouhlasí a navrhuje správnímu orgánu, aby stavební záměr v aktuální podobě dle předložené projektové dokumentace neschválil, a vrátil stavebníkovi k přepracování. Dotčený vlastník dále vznáší námitku systémové podjatosti, resp. že celý správní orgán je podjatý, neboť Městská část Praha 12 má finanční zájem na co nejrychlejšímu povolení stavebního záměru.

Dne 16.2.2026 pod číslem podání 36156/2026 doplnil účastník řízení, kterým je Bytové družstvo Dolnojirčanská „odstranění nedostatku podání“.

Dne 17.2.2026 pod číslem podání 36150/2026 zaslal email účastník řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, ve kterém uvedl „Dobrý den, paní Veličková, včera jsem posílal email, ale vrátil se mi, asi se nevejde do schránky, tak zkouším znovu, poslat nějak zmenšené přílohy... A přidávám 2x foto náš výhled letní a zimní, vidíme 10 Km daleko a stromy a zeleň, ale BD by nám výhledy vzal. Na foto je zde vidět i vzácný ovocný strom na parcele stavebníka, který má obvod kmene cca 180 cm, a velmi rozložitou korunu cca 15 m širokou. Strom, který chce OŽP pokácet. Tento strom by OŽP měl spíše speciálně ochránit, neb se jedná o již ojedinělý a možná poslední takto odolný strom, může být zdrojem genetických roubů pro jiné stromy.“

Opatřením ze dne 17.2.2026 pod č.j. P12 36087/2026 OVY požádal odbor výstavby Úřadu městské části Prahy 12 starostu Městské části Prahy 12 k vyjádření se k podání ze dne 10.2.2026 pod č.j. P12 34633/2026 paní Evy Salajkové, Dis k podané námitce systémové podjatosti ve vedeném řízení.

Dne 18.2.2026 nahlédl do spisu projektant navrhovaného záměru, který je současně i zástupcem stavebníka, a sice Ing. Arch. Pavel Paseka a Ing. Arch. Žatečka.

Dne 5.3.2026 pod číslem podání 46189/2026 obdržel stavební úřad vyjádření starosty Ing. Vojtěcha Kose k námitce systémové podjatosti Úřadu městské části Prahy 12.

Dne 30.3.2026 pod číslem podání 57256/2026 obdržel stavební úřad email od účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, jehož součástí je Důležitý dokument KÚR P12. Zápis č. 23/2026 z jednání komise územního rozvoje a veřejného prostoru Rady městské části Praha 12. Datum: 11.3.2026 Zápis číslo: 23/2026. 23.4. – sine/1/26 – Rezidence Dolnojirčanská, parc. č. 1811/2, 1813/2, k.ú. Kamýk – Rezidence Dolnojirčanská Kamýk. Komise s projektem nesouhlasí z důvodu, že dotčené pozemky spadají do bloku rodinných domů, kde je ÚAP i Metropolitního plánu stanovená maximální výška 2 podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží.

Dne 31.3.2026 pod číslem podání 57738/2026 obdržel stavební úřad email od účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, kterým byl zaslán stavebnímu úřadu, konkr. paní Žanetě Veličkové „Zápis č. 23/2026 z jednání komise územního rozvoje a veřejného prostoru Rady městské části Prahy 12. Datum:

11.3.2026 Zápis číslo:23/2026 23.04. – sine 1/2026 – Rezidence Dolnojirčanská, parc. č. 1811/2, 1813/2, k.ú. Kamýk – Rezidence Dolnojirčanská Kamýk. Komise s projektem nesouhlasí z důvodu, že dotčené pozemky spadají do bloku rodinných domů, kde je dle ÚAP i Metropolitního plánu stanovena maximální výška 2 podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží.

Dne 7.4.2026 pod číslem podání 58823/2026 obdržel stavební úřad usnesení Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 30.3.2026 pod číslem jednacím MHMP 253075/2026, Sp. Zn: S – MHMP 215590/20296/STR, který námitku podjatosti zamítl a rozhodl, že starosta městské části Prahy 12 Ing. Vojtěch Kos, MBA není vyloučen z úkonů ve věci řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojirčanská“ v katastrálním území Kamýk.

Dne 2.4.2026 pod číslem podání 58399/2026 obdržel stavební úřad email od účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, jehož součástí je *důležitý dokument, kde Komise životního prostředí nesouhlasí se záměrem stavby bytového domu Rezidence Dolnojirčanská. Prosím, zda byste mohli tento dokument dát do spisu. Zápis z jednání komise životního prostředí č. 23 – 24/2026 ze dne 25.3.2026. 23.4. sine/1/26 Rezidence Dolnojirčanská, parc. č. 1811/2 a 1813/2 v k.ú. Kamýk, Rezidence Dolnojirčanská Kamýk. Komise se záměrem nesouhlasí, protože navržená stavba je v rozporu s charakterem okolní zástavby a potřebou zachování dostatku zeleně ve vilové čtvrti. Dále bych chtěl požádat, zda byste při rozhodování tedy mohli zvážit (a respektovat) všechna nesouhlasná stanoviska, která už máte: náš nesouhlas nejbližších sousedů, nesouhlasy všech dalších okolních sousedů, nesouhlasy Komise územního rozvoje a veřejného prostoru, nesouhlas Komise životního prostředí.*

Dne 20.4.2026 pod číslem podání 76367/2026 obdržel stavební úřad usnesení starosty MČ Prahy 12, jako příslušný nadřízený Mgr. Jana Tvrdka, tajemníka Úřadu městské části Prahy 12, kterým rozhodl, že Mgr. Jan Tvrděk, tajemník úřadu městské části Prahy 12 není vyloučen z projednávání a rozhodování v řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojirčanská“, které je vedeno Úřadem městské části Prahy 12, odborem výstavby pod Sp. zn: OVY/231205/2025/Da/Ve.

Dne 22.4.2026 pod číslem podání 79896/2026 obdržel stavební úřad usnesení tajemníka Úřadu městské části Prahy 12, jako příslušný nadřízený JUDr. Evžena Teršla, vedoucího odboru výstavby Úřadu městské části Prahy, kterým bylo rozhodnuto, že JUDr. Evžen Teršl není vyloučen z vedeného řízení pod Sp. Zn. OVY/231205/2025/Da/Ve.

Dne 29.4.2026 bylo vydáno usnesení JUDr. Evženem Teršlem, vedoucím odboru výstavby, jako příslušný nadřízený Žanety Veličkové, techničky odboru výstavby ÚMČ Praha 12, kterým bylo rozhodnuto, že není vyloučena z projednávání a rozhodování v řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojirčanská“ v katastrálním území Kamýk, vedeném pod Sp. Zn: OVY/231205/2025/Da/Ve.

Dne 4.5.2026 pod čj. P12 82847/2026/OVY vydal stavební úřad usnesení, kterým rozhodl, že pan Lukáš Rypáček a paní Bc. Jana Rypáčková jsou účastníky vedeného řízení o povolení záměru pod názvem „Rezidence Dolnojirčanská“ v katastrálním území Kamýk pod Sp. Zn. OVY/231205/2025/Ve.

Dne 22.5.2026 obdržel stavebník doplnění žádosti či odstranění vad žádosti a vloženou verzi č. 10 PID SR00X021T2X5 k záměru vedeném pod Z/2025/141624.

Dne 29.5.2026 vydal stavební úřad oznámení o pokračování v řízení a výzvu k seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí (veřejnou vyhláškou), ve které stanovil 20 – ti denní lhůtu k nahlédnutí do spisu a seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí.

Dne 3.6.2026 nahlédl do spisu zástupce účastníka řízení (Dis. Evy Salajkové) pan Stanislav Salajka, se kterým byl sepsán protokol o nahlížení do spisu.

Dne 4.6.2026 zaslal stavební úřad zástupci účastníka řízení (Dis. Eva Salajková) kopii listiny, která z důvodu selhání techniky nešla otevřít v den nahlížení do spisu (*dokumentace/doklady/priloha_1671191443_0_14991_2026_Bal_Rezidence_Dolnojirčanská_Kamýk_s.r.o._Rezidence_Dolnojirčanska_na_pozemku_par._c._1813_2pdf*).

Dne 15.6.2026 pod číslem podání 109696 obdržel stavební úřad email od pana Jana Víznara, ve kterém se vyjadřuje následovně:

Rada MČ P12 souhlasí s BD Rezidence Dolnojiřčanská za úplatek 1.629.000 Kč. Námitky nás občanů nebere nikdo na vědomí.

Nejedná se o trestný čin podplácení, i když ve své podstatě to druh úplatku je. V této fázi, kdy lidem volení zástupci jdou vědomě proti vůli občanů voličů se nabízí myšlenka, oslovit investigativní složky médií a dát před volbami v celému národu na vědomí tuto zhůvěřilost, neb není jediná. V této lokalitě se připravuje další v podobě likvidace zbytku zeleně v těsné blízkosti rodinných domů mezi ulicí Dolnojiřčanskou a Durychovou, a to blok 6 – ti patrových ubykací až na roh Novodvorské. Ztráta soukromí a význačné znehodnocení stávající nemovitostí je důsledek naprosté ignorace a pohrdání obyvateli, které jsme zažívali v době komunistické totality a ti starší v době protektorátu. Důsledky tohoto šílenství v zahušťování Prahy budou katastrofální. Přibudou statisíce obyvatel, a tím i větší požadavky na možnost parkování, dostupnost zdravotnických zařízení, školek, škol atd. To nejhorší se stane neřešitelným problémem, a to jsou dopravní komunikace. Ty nepřibudou, není pro ně ve stávající zástavbě místo. Město bude čelit stále dopravnímu kolapsu, a to navzdory výstavbě městského okruhu. Praha bude těžce obyvatelným městem. Vyšší platy jsou zde konfrontovány s vysokými výdaji. Příslušné ministerstvo místo snahy o zvyšování a stabilizaci životní úrovně venkova, napříč republikou tvoří z Prahy stát ve státě. Čelíme likvidaci smysluplného života a staletých tradic regionů. Velkohubé výkřiky mocných o demokracii nic nevyřeší. Demokracie znamená vláda lidu, a tak si připomínám slova písně Voskovce a Wericha z třicátých let „myslete si, že jsme lůza, že se nás nemusíte bát, jednou však přepadne vás hrůza až pod okny vám budem rvát. Hej křečkové a bařtipáni je čas, budeme účtovat.... To jsem nenapsal já, ale pánové z Osvobozenického divadla před 75 – ti lety. Já si přeji jediné „rozum do hrsti, dokud je čas“. My přece nechceme nepokoje, ale jen trochu prostoru pro klidný život.

Dne 23.6.2026 pod číslem jednacím podal námitky účastník řízení, kterým je Dis. Eva Salajková, která je zastoupena Stanislavem Salajkou, s níže uvedeným obsahem:

Po seznámení s podklady pro rozhodnutí doplňuji následující námitky:

1. Ve výpočtu studie zastínění a denního osvětlení, jsou použity rozdílné hodnoty odrazivosti stávajících a nových hlavních venkovních ploch. V posudku není zobrazena výpočtová tabulka osvitu oken okolních objektů. Nelze tedy posoudit, zda jsou požadované hodnoty splněny.

Odůvodnění námitky: Vzhledem k neúplnosti informací se domnívám, že mohou být dotčena má práva.

2. Aktualizovaná hluková studie nově započítává plánované klimatizační jednotky. Ve výpočtech je použita hodnota akustického výkonu (tlaku) 70 dB. Dle údajů výrobce je použita hodnota pouze v režimu chlazení. Toto zařízení má však též režim topení, pro který výrobce uvádí hodnotu akustického výkonu (tlaku) 74 dB. Pro výpočet je tedy nutno použít tuto hodnotu, protože nelze vyloučit použití těchto jednotek v režimu topení (např. v přechodném jarním, nebo podzimním období, při současné přípravě TUV přes tepelná čerpadla). Vzhledem ke skutečnosti, že v hodnotách jsou požadované limity splněny jen těsně, a je uváděna nepřesnost výpočtu 2 dB, se lze domnívat, že zákonné hodnoty budou překročeny. Přikládám dokumentaci ke klimatizačním jednotkám (pozn. stavebního úřadu, že příloha námitky je součástí spisu).

odůvodnění námitky: Aktualizovaná hluková studie používá nerelevantní hodnoty, a tím pádem dochází k ohrožení okolí záměru, nadměrným hlukem.

3. Stanovisko KHSHP. Toto stanovisko vychází ze zavádějící akustické studie, a proto je nelze brát jako relevantní.

Dále prohlašuji, že dříve podané námitky považuji i nadále za relevantní, a žádám jejich plné vypořádání.

Dne 26.6.2026 vydal stavební úřad usnesení, kterým vyrozuměl účastníky řízení o účasti v řízení dalších účastníků řízení.

Dne 28.6.2026 podal námitky Mgr. Pavel Mistr v níže uvedeném rozsahu:

85)

Podávám tímto další NÁMITKY PROTI STAVBĚ BYTOVÉHO DOMU (BD) REZIDENCE DOLNOJIŘČANSKÁ. Všechny mé dosavadní dříve uvedené námitky jsou i nadále platné a jsou v příloze e-mailu: Námitky proti bourání starého RD a stavbě BD a podvodu z 4.6.25,

Námítky proti stavbě BD a podvodnému JES a žádost o náhradu škod z 13.2.26 A přidávám nebo připomínám např. tyto námítky, poznatky, analýzu situace aj. Námítky proti nezákonnému vykácení stromů na parcele stavebníka A ŽÁDOST O OBNOVU ŽP. Námítky proti zasahování RADY MČ P12 do stavebního řízení a ŽÁDOST RADĚ O NÁHRADU ŠKOD. A žádost o prověření podjatosti všech radních a úředníků OŽP a SÚ. Žádám, aby se stavební úřad a OŽP a RADA mými námítkami zabývali a ke každé námitce se seriózně vyjádřili. Pokud stavební úřad dojde ke správnému úsudku a stavbu BD nepovolí, budu vědět, že mé námítky SÚ akceptoval a odpovídat mi na námítky nemusí.

86)

Tento záměr BD není ve veřejném zájmu, veřejnosti přináší jen škody a utrpení. Vyzývám, aby radní, OŽP, stavebník, architekt a všichni ostatní, kteří podporují tento záměr BD Rezidence Dolnojirčanská č.5, P12, už zpozorněli a všimli si, že zde záměr není situován do volného veřejného prostoru ani do brownfield, kde by mohl přinést pozitiva a případně i vylepšit ŽP. BD zde má být umístěn do prostředí soukromých zahrad rodinných domů, na celou parcelu místo sadu a zahrady, a dokonce v nulové vzdálenosti od sousedů (Mistrovi Dolnojirčanská 7, P12). Záměr zde přímo likviduje nej kvalitnější ŽP a zdraví sousedů, útočí na soukromé vlastnictví, a útočí na principy demokracie ochrany soukromého vlastnictví a působí občanům škody na právech a majetku (aktuální způsobená škoda sousedům je 30 mil Kč, celkový odhad škod i budoucích je min 200 mil Kč). Ti, kdo záměr podporují, napomáhají podvodu, kterým vznikne sousedům škoda velkého rozsahu §209 TZ, a budou se podílet na náhradě těchto škod.

87)

K veřejnému jednání RADY 22.6.26

a)

Zúčastnil jsem se jako divák veřejného zasedání RADY.

Když jsem viděl, jak předsedající lidé (starosta a radní P12) vehementně a podjatě prosazují jakýkoli developerský projekt, a ignorují a ponižují úplně všechny řečníky, kteří přinášejí zásadní pravdivé protiargumenty, šel jsem se zeptat do recepce, jestli jsem si nespletl místnost a jestli tam není zasedání výkonných zaměstnanců developerů, kteří plánují parazitovat na současných hodnotách našeho pěkného města, a předělávat ho na přelidněné peklo na zemi, a zlikvidovat naše ŽP, aby si nahrabali zisky a pak utéct a nechat nám tu hnusné zabetonované území a neřešitelné problémy všeho druhu. RADA se chová protizákonně, je vidět, že pracuje výhradně v zájmu developerů, a tím poškozují občany. Jestli mají radní osobní touhu žít v přelidněném městě, mohou klidně ještě dnes odjet do jakéhokoli velkoměsta s mrakodrapy a tam si užívat jeho výhody. Nemusí své touhy vnucovat nám.

b)

Všechny uvedené developerské projekty totiž nadměrně poškodí ŽP a zdejší občany a každému občanovi zvýší náklady na zdravý život. Prostředí bez zeleně a v přelidněném stresu působí škody na zdraví a lidé se musí léčit, kupovat si lázně, budou muset vyjíždět z města ven, kupovat si chaty, aby se nadýchali čerstvého vzduchu atd. Tyto náklady jsou vyčíslitelné, až si to občané uvědomí a každý za sebe své škody vyčíslí, přijdou si na P12 zažádat o náhradu škod.

c)

Proti záměru BD Rezidence Dolnojirčanská vystoupili paní Tylová, paní Mistrová, paní Bubeníková, pan Salajka, pan Rypáček, přednesli věcné argumenty tak silné, že pokud by RADA byla objektivní, musela by kvůli každému z nich záměr zastavit. A paní Mistrová navíc požádala i o lidský přístup, a paní Bubeníková poukázala, že námítky zpracovávali odborníci a měly by být respektovány. A vystoupení jsem podpořil i já (Mistr) hlasitým potleskem, abych radní probudil z jejich rauše euforie samolibosti. To se zdařilo, pan starosta mne okřikl, abych nerušil. Poslechl jsem...

d)

Pan starosta a RADA nadřazeně opakovaně uvedli, že BD se tam prostě stavět bude, a když ne letos, tak příští rok, ať si dáváme námítky jakékoli. Už nám to tvrdí průběžně celý rok. Takovéto tvrzení a chování je jednoznačným důkazem podjatosti. A je důkazem, že stavební řízení je předem zmanipulované, a to je protizákonné. A jde o naprosté pohrdání občany.

e)

Žádám, aby se starosta pan Kos a RADA písemně veřejně omluvili v úvodníku novin P12 sousedům účastníkům řízení z ul. Dolnojirčanská za ponižování a arogantní jednání a nerespektování jejich protiargumentů. A napsali, že udělali chybu, přehodnotí svůj postoj k občanům, a budou na jejich straně (to je dle zákona úkolem RADY) a že BD Dolnojirčanská už podporovat nebudou.

f)

Dále Starosta a RADA uvedli, že se stavebníkem sepisují smlouvu o spolupráci proto, aby od něj získali peníze 1629000Kč a za to mu poskytnou součinnost k získání stavebního povolení (tj. budou ovlivňovat úředníky, aby vydávali pozitivní stanoviska). (Tj. nepřímý úplatek., §333)

g)

Dále Starosta a RADA uvedli, že se snaží získat od stavebníka peníze proto, aby ukázali, že jsou řádní hospodáři. To je úplně nesmysl, jen ukazují, že nevystačili s přidělenými prostředky a neumí hospodařit. (Jednali a jednají nedbale). Podle § 159 odst. 1 občanského zákoníku platí: "Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo tuto péči zanedbá." A nyní opět jednají nedbale, tím, že podporují tento záměr BD, působí prokazatelně víc škody než užitku. Už zlikvidovali sad vzácných stromů, otrávil studny nebo odvedou spodní vodu a znehodnotí ŽP, které budou později nahrazovat tím, že budou někde jinde budovat parky za stamiliony a dále způsobí sousedům hmotné škody min za 200 mil Kč a pro obec získají jen almužničku 1629000Kč. Připomíná mi to příběh, kdy nějaký šikula, aby měl na pivo, ukradne na železnici měděný kabel a nedomýšlí, že způsobí nehodu vlaku a škody za stamiliony a škody na zdraví a životech lidí.

h)

Pan starosta nabídl, že z úplatku 1629000Kč od stavebníka, by mohl něco vylepšit v naší ulici. Takže, pan starosta zajistí stavební povolení na BD, tím nám zničí ŽP v celé ulici, poškodí naše zdraví a znehodnotí nám majetky, způsobí nám škody ve stovkách milionů, vezme za to úplatek od stavebníka a pak nám vylepší něco v ulici. Už vím, co to bude, koupí modrou barvu, namaluje nám do ulice modré čáry a bude od nás chtít poplatky za parkování. Pan starosta by opravdu měl trochu ubrat a měl by přestat z nás dělat idioty. Chápeme, že pan starosta ani RADA nečekali takový odpor občanů v ulici Dolnojiřčanská, ale zde opravdu RADNÍ přestřelili ve svém odhadu, právě proto, že přehlédli, že zde projekt není situován do volného veřejného prostoru nebo brownfield, kde je vše tak trochu odstíněno anonymitou. Zde je místo s nejzdravějším ŽP ve městě a přímo z bezprostřední blízkosti poškozují konkrétní sousedy.

ch)

Dále RADA a starosta uvedli, že se stavebníkem sepisují smlouvu o spolupráci proto, že by se třeba teoreticky mohl najít nějaký člověk, který by si mohl stěžovat, že si od stavebníka nevzali peníze, i když mohli. To je úplně trapná a nesmyslná výmluva, že to snad ani nemůžou myslet vážně. A tohoto teoretického imaginárního neexistujícího jedince z výmluvy, (a zájmy stavebníka a své osobní zájmy) tak RADA povýšila nad občany sousedy, cca 100 lidí z okolí, kteří s projektem aktivně a viditelně a reálně nesouhlasí, protože jim způsobí škody, a tím tyto občany strašlivě ponížila.

i)

Starosta dále na této radě uvedl, že stavebník má jakési záhadné stanovisko z Magistrátu, IPR Praha, že je možné na parcelu stavbu umístit, tj. stavbu BD, který má dle projektu výšku 6ti podlaží (1 pro auta, 4 obytná, 1 pro techniku) tj. cca 18m. (Stavebník podvodně uvádí, že BD má jen 4 podlaží a celkem 12m). Ale IPR Praha, institut plánování a rozvoje Prahy, tvořil Metropolitní plán, který je znám mnoho let a byl 29.5.26 schválen a dle tohoto Metropolitního plánu (a i dle územně analytických podkladů ÚAP) není možné zde BD umístit, neb zde má i nadále (tak jako dosud) má býti zahradní čtvrť RD se zahradami a jen stavby o výšce 2 podlaží. Jde tedy o nějaké podvodné stanovisko, kde IPR Praha popírá sám sebe evidentně na objednávku od stavebníka a stanovisko má uvést v omyl stavební úřad i starostu a radu i nás.

§209 podvod.

S takovým stanoviskem od IPR nesouhlasíme.

j)

Dále nás (Mistrovi) starosta křivě obvinil, že jsme nechtěli vyjednávat se stavebníkem. S tímto tvrzením nesouhlasím, je nepravdivé. My jsme se stavebníkem jednali a informovali jsme ho o pravidlech 1RD, 2 podlaží, 30% zastavěnost osobně i písemně už na jaře 11.5.25 a pak 16.6.25 tedy ihned, když jsme se o záměru naprosto náhodně dozvěděli, když stavebník, arogantně sprostě bez našeho souhlasu, inzeroval, že nabízí byty v již postaveném BD s výhledem do naší zahrady. Tehdy 11.5.26 jsme už poznali, že stavebník a RADA nás chtějí zcela obejít, a že chtěli, abychom se o stavbě dozvěděli, až přijedou bagry kopat jámu a vše bude bez nás schváleno. A to je podvodné jednání. Stavebník (pan Munzar) povídal, že zvažuje pro nás finanční kompenzaci, ale zatím jsme od něj neviděli žádný návrh. A tak jsem i stavebníkovi 10.3.26 poslal mé námítky z 13.2.26, kde opět připomínám, aby upravit projekt dle pravidel 1RD, 2podlaží, 30% zastavěnost a je tam i návrh na náhradu škod celkem za cca 200 mil Kč, i číslo účtu, kam a kdy má škody zaplatit.

k)

Smlouvou o spolupráci se stavebníkem a dalšími uvedenými skutečnostmi starosta a RADA přiznali, že zcela ovlivňují stavební řízení, a ve smlouvě se k tomu zavazují, a to je protizákonné ve všech souvislostech.

l)

Dle mého názoru tím RADA převzala odpovědnost za škody, které nám záměr způsobí a tímto žádám RADU P12 o náhradu všech škod, které nám záměr působí a způsobí. Návrh na náhradu škod je celkem cca 200 mil Kč a je v námitkách z 13.2.26 a tam najdete i číslo účtu, kam a kdy je zaplatit.

m)

RADA i starosta zcela zapomněli, že jejich práce je pečovat o stávající občany a jejich ŽP a nikoli hrabat peníze (pro sebe, pro obec a pomáhat k zisku developerům) RADA P12 není podnik, který je vytvořen za účelem vytvářet zisk. RADA má bránit občany před útoky developerů, kteří je chtějí obrát o stávající pro jejich životy důležité hodnoty. RADA zapomněla, že by si neměla od stavebníků peníze brát vůbec žádné, aby nezpochybňovala, že zůstala na straně občanů. Na chod obce a infrastrukturu mají radní zákonem přidělené peníze a s těmi by si při dobrém hospodaření měli vystačit. Že s nimi nevystačí svědčí o jejich neschopnosti pracovat s péčí řádného hospodáře, a to je protizákonné chování. Kdyby radní nevymýšleli a nepřipouštěli projekty, které město devastují a působí více škody než užitku, nepotřebují žádné další peníze.

n)

Jeden z radních na zasedání RADY zlehčoval situaci komentářem, že je to jen konflikt starousedlíků a novousedlíků. Tím nás uráží a zpochybňuje naši racionalitu. Je to nesmysl, pokud by přišel novousedlík, který si chce normálně postavit RD a nemá úmysl nás a naši zahradní čtvrť poškozovat (takový úmysl okamžitě rozpoznáme, nejsme pitomci), bude vítán, potřebujeme nové mladé sousedy. A také sem noví lidé přicházejí. V posledních letech v naší zahradní čtvrti vzniklo několik nových přízemních RD. A nikdo proti nim nemá připomínky. A chválíme, jaké noví sousedé volí nové technologie výstavby a dispoziční řešení, vzhled staveb aj.

o)

Žádám pana starostu i RADU, aby přestali jakkoli naznačovat nebo prezentovat, že my děláme potíže. To stavebník a starosta a RADA, jsou zdrojem konfliktu a nekomfortu pro všechny. To oni zde prosazují projekt, který nás doživotně bude každý den poškozovat ve všech směrech. My to vnímáme jako útok na naše životy a jen se bráníme. My zde žijeme 50 let v pohodových sousedských vztazích a nikoho neobtěžujeme a nepoškozujeme a nechceme nikomu škodit ani v budoucnu a nikomu nic nedlužíme.

p)

A nebudeme dlužit ani v budoucnu, péči starosty o naše doživotní blaho mu jistě oplatíme podobnou péčí.

88)

a)

RADA by si měla naprosto vážně uvědomit, že už je naštvanost společnosti jaksi na hraně a že RADA vyvolává konflikt, který bude gradovat, a tlačí bezbranné občany lidi do kouta a je možné, že lidé vezmou vidle, hrábě, březová košťata, a tak jako sedláci ve středověku, půjdou na radnici uklidit. Vše může přerůst v nekontrolovatelný konflikt. Vidíme, že P12ka místo toho, aby vymýšlela, jak dělat věci dle zákona, vymýšlí, jak zákony obejít, nebo jak zakrývat protizákonné věci. Kdyby P12ka dělala věci tak jak má, tedy podle zákona v zájmu občanů, nepsali bychom dopisy, námitky, ani bychom nechodili klepat na dveře úředníků a starosty, ani bychom nechodili na zasedání RADY, aby nerozhodla proti nám bez nás. Je absolutně sprosté, že RADA nadřazeně rozhodla a podporuje tento záměr projekt BD proti nám dokonce i za naší přítomnosti 22.6.26 a vůbec nerespektuje jakékoli naše argumenty! Jako bychom snad ani nebyli lidé, ale jen nějaký bezvýznamný odpad. RADA porušuje naše práva na ochranu osobnosti a lidské důstojnosti. Navrhují, aby RADA nyní přišla s nějakým konkrétním návrhem, jak vyostřenou situaci uklidnit.

b)

Kvůli almužničce 1629000Kč od stavebníka RADA zničí zahradní čtvrť, ŽP a majetky a práva a zdraví a kvalitu života občanům. My považujeme Prahu 12 za svůj domov, a budeme ji chránit před lidmi, kteří ji chtějí ničit, i když se schovávají za nastrčené firmy nebo funkce. Chceme, aby byla P12 pro všechny stávající občany co nejpěknější, např. pěstujeme na zahradě stromy, zeleň, květiny, aby když procházejí ulicí, měli radost, z toho, kde jsou a dýchali čistý prokysličený vzduch. A stydím se za RADU a starostu, když vidím, že žebra na kolenou u pana Boučka o almužničku 1629000 Kč. Zajímavé je, že se proslýchá, že starosta už službičku, zajistit stavební povolení d.f. udělal, ano podvodné JES tu máme, podvodné stanovisko IROP tu máme atd. a stavebník nyní prý chce starostu ošulit a starostovi nyní nechce 1629000Kč zaplatit...

Starosta asi nerozpoznal, že stavebník je podvodník, i když jsem ho na to upozorňoval. Stydím se za starostu, který mi opakovaně navrhoval, že mám jít také žebrať, ke stavebníkovi o almužničku.

89)

a)

SE STAVBOU BD REZIDENCE DOLNOJIRČANSKÁ NESOUHLASÍME

a nikdy souhlasit nebudeme, neboť záměr (a stavební řízení) porušuje zákony a působí nám škody na ŽP, právech, zdraví, majetku a bude nám i našim potomkům působit škody i v budoucnu, každý den, 100 let, po celou dobu, co zde BD bude.

b)

Stavba má správně být dle pravidel: 1RD, max 2 podlaží, max 30% zastavěnost, 70% stromy, zeleň. NIC Z TOHO ZÁMĚR NESPLŇUJE.

c)

Dodržování těchto pravidel zde zajišťuje dobré sousedské vztahy, a to že nikomu nikdo nepůsobí škody. To znamená, že kdo pravidla nedodržuje, ostatním škody působí. Na tato pravidla jsem upozornil mnohokrát.

d)

Stavebník, RADA P12 a OŽP P12 tato pravidla nerespektují a nás svým chováním poškozuji a obtěžují a budeme žádat náhradu škody. Návrh na náhradu škod cca 200 mil. Kč je v námitkách z 13.2.26 viz příloha.

e)

BD způsobí přelidnění, vezme nám soukromí a zničí naše zdravé ŽP v zeleni a naši investici do zdravého bydlení. Degraduje naše cenné bydlení mezi zahradami na podřadné laciné bydlení těsně u BD. Lidé z BD nám budou zírat z balkónů do soukromí, plivat a házet cigarety aj. hnusy nám do zahrady. BD zásadně sníží kvalitu našeho života, vezme nám výhledy a slunce a klesne upotřebitelnost a cena naší nemovitosti.

f)

Záměr stavby BD je do vilkové zahradní čtvrti ve všech faktorech nadměrný, skutečná výška stavby cca 18m, celkem 6 podlaží (1 pro auta + 4 obytná + 1 pro TČ a VF techniku), 15 bytů, hromadné garáže, betonová rampa přes půl zahrady, která je součástí stavby a je v nulové vzdálenosti od naší parcely, skutečná zastavěnost a zabetonovanost parcely 90%, zničená a otrávená studna a spodní vody, BD je pozorovací tribuna s výhledy na naši zahradu atd.

g)

Žádná pozitiva sem záměr BD nepřináší, nevylepšuje prostředí, jen likviduje stávající kvalitní hodnoty ŽP, přírody a dobrých sousedských vztahů a jistoty, okrádá nás o všechny stávající pro naše přežití nezbytné hodnoty.

h)

Hodnoty, výhody, kvality zahradní čtvrti jsou výsledkem poctivého společného úsilí 4 generací místních občanů, záměr je bere současným občanům, převádí je na stavebníka a ten z nich bude profitovat na úkor sousedů.

90)

My jsme náš majetek nenabyli tím, že spadl z nebe, nebo nějakou spekulací, je výsledkem poctivé práce a odříkání 4 generací naší rodiny, pro nás má velmi vysokou cenu. A nikdo ani RADA ani stavebník ani úředníci nemají právo ho nám jakkoli znehodnocovat.

91)

My na stavebníka nepůsobíme nadměrnými imisemi a ni to neplánujeme. Ale stavebník má úmysl a plánuje působit na nás mnohonásobně většími imisemi než nyní. A tak to budou logicky nepřiměřené imise, které nás významně omezí na našem dosavadním zcela normálním způsobu života a zvýší nám mnohonásobně náklady na náš zdravý život. Stavebník záměr BD na nás bude přímo z bezprostřední blízkosti působit imisemi z 15ti bytů, a jejich provozu, tj. 15x většími imisemi, než působil dosud z 1 RD. Tedy nepřiměřenými imisemi všeho druhu (přímými imisemi i nepřímými imisemi) to je nepřijatelné a zakázané §1013 OZ. Jsou to např. tyto imise:

92)

Imise fyzikální: např. zastínění, zchlazení, ztráta přímého slunečního světla, ztráta výhledu, hluk, jedovaté zplodiny z provozu domu a provozu aut, na parcele projede 28000 aut za rok, z TČ na nás půjde o 20°C chladnější vzduch, z kterého BD ukradne teplo na podzim v zimě na jaře a naopak v létě přehřátý vzduch až o 30°C z klimatizací, až bude venku 30 stupňů budou na nás výměníky klimatizací BD foukat 50 – 60 °C horký vzduch, BD zničí upotřebitelnost naší parcely a domu, naší vegetaci a možnosti produkce potravin a rekreace a přežití, a zvýší naše náklady na vytápění a v létě na chlazení, dále záměr zničí pitnou vodu v naší studni buď ji odvede nebo otráví nebo obojí, dále záměr BD bude zdroj jedů a infekcí atd.

93)

Imise sociální a zdravotní: BD způsobí přelidnění, zmenšení osobního životního prostoru a z toho vyplývající stresy, nemoci a rakoviny, obyvatelé BD mají jiné priority a životní hodnoty a způsoby než

obyvatelé RD, a to je zdrojem konfliktu, závist, nenávist, schválnosti, náboženské nepochopení, zvláštnosti etnika, bitky o parkování, konflikty množství a třídění odpadů, nadměrná doprava, nadměrný pohyb neznámých osob, kriminalita atd.

94)

Imise trvalého znehodnocování našeho majetku: záměr stavebníka stavět BD a skutečnost, že s tím souhlasí RADA P12 a OŽP P12 působí, že už klesla cena našeho majetku na trhu realit o 75% tj. o 30 mil Kč a i v budoucnu nám BD bude škodit každý den 100 let po celou dobu, co zde BD bude, odhad škod je min. 200 mil Kč. Také ostatním sousedům poklesne cena nemovitostí parcel a RD o 50%, a i obyvatelům v blízkém paneláčku, významně o 20% poklesne cena bytů.

95)

Přímé imise zíráním do soukromí: 11.5.25 jsme zjistili, že stavebník má na těchto přímých zakázaných imisích zíráním založený svůj byznys plán, že nabízí byty zájemcům s výhledem do krásné přírody v naší sousední zahradě a BD že je koncipován, jako pozorovací tribuna směřovaná na naši parcelu. Stavebník a záměr BD snižuje naše společenské postavení, útočí na naše práva na ochranu osobnosti, ponižuje nás, šikanuje a chce se obohatit na náš úkor bez našeho svolení.

96)

Imise nevratného zničení ŽP a nevratného ničení zdraví: Vidíme, že bude zničeno ŽP, např. bude odstraněn sad stromů, zničeny budou kvality vzduchu, a rekreační charakter prostředí, už nebudeme moci užívat zahradu k denní rekreaci, budeme nemocní a budeme mít rakoviny a budeme si muset platit léčení, lázně atd.

97)

a) A zcela bude zmařena naše investice do zdravého bydlení ve zdravém prostředí v soukromí mezi zahradami.

b)

To, že naše parcela je zahrada mezi zahradami, je velmi podstatná hodnota (zdravotní i jiná).

c)

Když tam bude BD, už to tak nebude, naše parcela bude mít zahradu jen z jedné strany a z druhé strany bude hora betonu.

d)

Všimněte si, že stavebník má také zahradu mezi zahradami. Z jedné strany má prostor v šířce celé parcely cca 20m zahradu městskou zeleň (a teprve za ní je paneláček) a z druhé strany má naši zahradu.

e)

Takže stavebníkovi tato kvalita zůstane, ale my o ni zcela přijdeme. A to je totálně nespravedlivé a odmítáme takové řešení.

f)

Také vzdálenosti staveb jsou nespravedlivé. Paneláček bude mít od sebe BD cca 20m daleko, ale my budeme mít BD jen cca 3m od nás. (a dokonce v nulové vzdálenosti od našeho plotu zahrady, neb tam má BD svou betonovou rampu, která je jeho součástí).

g)

A to je totálně nespravedlivé a odmítáme takové řešení, kde vzdálenosti od staveb jsou nevyrovnané ve prospěch stavebníka BD a na náš úkor.

98)

PODVODNÉ JES a podvodné stavební povolení

OŽP v JES má analyzovat situaci a podrobně popsat všechny vlivy záměru na ŽP, ale úmyslně je neuvádí, porušuje tím zákon o ŽP. JES životní prostředí nechrání, ale likviduje, a proto je JES podvodné a neplatné. Stavební úřad je nyní tímto seznámen s tím, že je JES podvodné a neměl by ho akceptovat. A bude-li stavební povolení vydané na základě tohoto podvodného JES, pak bude logicky i stavební povolení podvodné a tedy neplatné.

99)

Je zde jasný úmysl uvést v omyl stavební úřad, aby rozhodl ve prospěch stavebníka. SÚ nemá čas kontrolovat práci OŽP, jen se podívá, zda je JES souhlasné a podle toho rozhodne.

100)

OŽP v JES zamlčuje podstatné skutečnosti s úmyslem, uvést v omyl SÚ a sousedy, aby stavebník získal neoprávněný prospěch a obohatil se na úkor souseda, kterému vznikne škoda velkého rozsahu. A to je trestný čin podvod. § 209 Podvod

(1) Kdo sebe nebo jiného obohatí tím, že uvede někoho v omyl, využije něčího omylu nebo zamlčí podstatné skutečnosti, a způsobí tak na cizím majetku škodu nikoli nepatrnou, bude potrestán odnětím

svobody až na dvě léta, zákazem činnosti nebo propadnutím věci nebo jiné majetkové hodnoty. Jelikož je škoda nad 10 mil Kč je i příprava takového podvodu trestná.

101)

Námítky proti nezákonnému zničení ŽP, nezákonnému VYKÁCENÍ STROMŮ, popis, jak k vykácení stromů došlo a žádost o obnovu ŽP a ekosystémů:

102)

Na zahradě pana Boučka se nachází mimořádně zdravá příroda a cenný ekosystém, starý sad, cca 12 vzrostlých 50-60letých stromů a keře a podrost. Produkují cca 20 000 litrů kyslíku denně, zvlhčují a čistí vzduch. Hnízdí zde cca 25 druhů zákonem chráněných ptáků např. červenky, hýlové, sýkory, budníčci, konipasi, pěnkavy, vrabci, kosi, brhlíci, strakapoudi, žluny, rehkové, špačci, stehlíci, drozdi, strnadi, strážníci, sojky, zvonci a na starém RD vlaštovky, jiřičky, rorysi. Víme to, neb jsme prováděli pozorování a sčítání ptáků. (A v podkroví jsou netopýři). Ptáci právě jen zde na této parcele hnízdí proto, že dřívější majitelé parcely strýc a prastrýc pana Boučka (kteří pomáhali zakládat a udržovat i sousední zahrady), zde vedli cca 60 let bioživot v absolutní symbióze s přírodou, bez chemie a promyšleně budovali úkryty a zdroje potravy pro ptáky, a tito ptáci udržují biologickou rovnováhu i ve všech okolních provázaných zahradách. Zahrady jsou propojené všemi možnými vazbami ptáky, hmyzem, motýly, brouky, včelami, pyly, spory atd.

103)

V zájmu občanů Prahy je chránit každý strom. Stromy jsou přirozená samovolná a nejefektivnější ekologická klimatizace města bez nároku na energie a stromy, které jsou v soukromých zahradách, nezabírají žádný veřejný prostor. A Město na ně nemusí vynakládat žádné peníze (naopak P12 ještě od majitelů zahrad dostává daně). Stromy tedy poskytují přirozenou klimatizaci městu zdarma. Nyní jsou teploty v létě až 40°C a v asfaltovaných ulicích, kde nejsou stromy až 55°C. Lidé musí zapnout klimatizace, které z výměníků posílají do města 60-80°C horký vzduch a město ještě více ohřívají. OŽP a RADA opět koná více škody než užítku, dá vykácet stromy, které má k dispozici zdarma a pak za velké peníze pošle do ulic kroupy auta, aby město chladilo a plýtvají drahou vodou, právě když je jí nedostatek. A tyto vozy používají do vzduchu jedovaté horké výfukové plyny. Proto je zcela nesmyslné, když OŽP a RADA P12 stromy poškozují nebo dávají pokyny k vykácení stromů a prosazují projekt, který stromy navždy odstraní. Je to nedbalé hospodaření a nikoli péče řádného hospodáře.

104)

Že je potřeba tento mimořádně cenný ekosystém ochránit, jsem upozornil pana Boučka i P12 a OŽP P12 během roku několikrát. Ale pan Bouček, RADA P12 a OŽP P12 to ignoruje a vědomě ŽP likviduje.

105)

RADA P12 a OŽP Prahy 12 poškozují ŽP a podporuje obohacování developerů na úkor ŽP a kvality života občanů.

106)

Úředníci OŽP vydali souhlasné JES na BD 5.9.25. Upozornil jsem OŽP, že toto JES je protizákonné, neb nechrání ŽP ale ničí ŽP a navíc že nechrání ani studnu a požádal jsem, aby JES přepracovali na nesouhlasné.

107)

Pak pracovníci OŽP vydali 22.12.25 druhé opět souhlasné JES, které ničí ŽP, souhlasí s nadměrnou velikostí domu, budou odstraněny stromy a zemědělská půda a zničena i studna a otrávena spodní voda, neb přes studnu bude jezdit cca 28000 aut za rok do hromadných garáží. (OŽP měl správně dle zákona navrhnout, aby si stavebník naplánoval stavbu RD a nikoli BD, a jen na místo starého RD a nezasahoval do stávající zeleně a vjezd si udělal co nejdále od studny, neb je tam ochranné pásmo studny.)

108)

19.1.26 jsme s manželkou navštívili osobně OŽP a upozornili, že jejich souhlas s BD JES z 22.12.25 zničí ŽP a poškozují nás, naše práva a majetek.

109)

a)

Ale bohužel jsme zjistili, že úředníci Hladík, Stradiot, Tatai, Volkeová neznají zákon o ŽP a vůbec nevědí, že jejich práce je chránit ŽP. Tvrdili, že stromy se mohou kácet, studny likvidovat, a že kdyby ŽP chránili, nic by developeri nepostavili. Jsou vycvičení a přesvědčení, že jejich úkol je vymýšlet souhlas na stavby BD (a ochranu ŽP pouze předstírají).

b)

Konají tak na pokyn RADY, neb ta se ve smlouvě zavázala, že poskytne součinnost, že stavebníkovi zajistí povolení a logicky tedy dává OŽP pokyny co a jak má schválit.

c)

Aby RADA mohla snadněji ovládat úředníky ve prospěch developerů a mohla snadněji poskytovat součinnost už v roce 2021 sestěhovala úředníky do jedné budovy, nové radnice.

110)

P12 má cca 80 developerských projektů, budou na místo zeleně a zničí ŽP a některé umísťují i do zahrad RD.

(Ale BD se správně mají stavět do volného veřejného prostoru nebo do brownfield, kde nikoho ani ŽP nepoškozují a nikoli do zahrad RD, kde přímo poškozují ŽP a vlastnická práva sousedů.)

111)

Lidé píšou petice, aby jejich ŽP bylo ochráněno, ale OŽP a RADA zneužívá své moci, upřednostňuje zájmy a zisky developerů a občany a ŽP ignoruje.

112)

RADA P12 si dokonce bere odměny od developerů např. 1500Kč za m2 HPP, celkově jde o stovky milionů Kč. Viz smlouva o spolupráci RADY a stavebníka.

113)

a)

Pan Tatai vedoucí OŽP uvedl, že se opět mohu proti JES odvolat v námitkách proti stavbě BD, a tak jsem se proti JES odvolal 13.2.26 v námitkách proti stavbě BD (viz příloha). JES je tedy neplatné a stromy nelze kácet.

b)

Stavební úřad pravděpodobně nepředal tyto mé námitky z 13.2.26 obsahující odvolání proti JES na OŽP a tímto se tedy znovu odvolávám proti podvodnému JES z 22.12. 25 a žádám, aby bylo vystaveno nové JES NESOUHLASNÉ, které poctivě popíše negativní vlivy záměru na naše ŽP sousedů.

c)

BD je technický výrobek a bude produkovat imise i když je OŽP zamlčuje.

d)

BD bude mít své obyvatele různého chování a sociálních vazeb a lidé budou mít auta aj. techniku a chemické výrobky a zvířata atd. a ti také budou produkovat imise a směřovat je na nás, jsou to imise přímé i nepřímé a jiné, současné i budoucí.

e)

Všechny imise budou mnohonásobně min 15x větší, než jsou dosud.

f)

V případě např. technických imisí i 100 000 x větší, než jsou dosud.

g)

Tyto imise nejsou obecné a musí být zkoumány v reálné situaci na konkrétním místě.

h)

A zde, protože převládá vítr ze západu, a budou to imise v těsné blízkosti, budou imise působit na naši parcelu horší, než by byly v teoretických laboratorních podmínkách.

ch)

Projekt neuvádí skutečné rozměry stavby, a vztahy k okolí, všechny posudky jsou tedy neplatné.

i)

Znovu připomínám, že požaduji, aby stavebník postavil model BD ve skutečné velikosti, aby se předešlo nedorozumění o skutečných rozměrech a vlivech stavby, které projekt vyvolává.

V cizině se takové řešení stavbou modelu 1:1 z překližky plátna atd. realizuje.

114)

NEZÁKONNÉ VYKÁCENÍ STROMŮ

20.3.26 dopoledne jsme viděli, že 2 muži ozbrojeni 2 motorovými pilami KÁCEJÍ STROMY . Stromy nikoho neohrožovaly. Bylo jasné, že běsnící pan Bouček nás chce podvést, že chce vykácet zahradu, aby tam už nebyla žádná zákonem chráněná příroda, která by mu bránila ve stavbě BD a už nebylo co chránit. Znovu jsem upozornil pana Boučka na cenný ekosystém, ptáky atd. a požádal ho, aby kácení zanechal, ale on řekl, že potřebuje volný prostor pro stavbu BD a pokračoval v kácení. Jednání bylo obtížné, neb pan Bouček byl ozbrojen motorovou pilou, schylovalo se k ozbrojenému konfliktu.

115)

20.3.26 jsem tedy volal ozbrojenou složku - policii 158. Byla to polední možnost, jak předejít zničení ekosystémů a ŽP. Děkuji tímto policii, že pozitivně reagovala na mé zavolání a pokusila se chránit ŽP a vyslala na místo hlídku.

116)

S hlídkou jsem hovořil, když byla na odchodu z parcely. Policista uvedl, že tel. zavolał svému kamarádovi úředníkovi z OŽP Praha 12 a ten mu prý řekl, že pan Bouček může stromy na parcele vykácet. !!! Onen úředník z OŽP dal pokyn k vykácení stromů protizákonně. Dle zákona o ŽP měl úředník OŽP ochránit stávající ŽP a měl předejít poškození ŽP, to je jediný úkol OŽP. OŽP je nyní zodpovědný za zničení ŽP a související škody na našem majetku a jiné škody.

117)

Také policisté měli dle Zákona o ŽP §17 v té chvíli preventivně ochránit ŽP a předejít jeho poškození, ale na pokyn z OŽP P12 tak neučinili. Pracovník OŽP zmanipuloval policii tak, že nekonala svou povinnost. Žádám, aby mi OŽP sdělila jméno pracovníka OŽP, který 20.3.26 s policistou telefonoval.

118)

A pan Bouček pak 20.3.26 a dalších dnech celoplošně stromy, keře, podrost, vykácel a zabil ekosystémy, ptáky aj., zničil i zbylé přízemní vegetace a kryty pro ptáky, užovky, ježky, slepýše aj. a ničí i půdní ekosystém tím, že pokrývá parcelu sutí, aby zde nic živého nebylo.

119)

A pan Bouček ničí i veřejný trávník tím, že přes něj jezdí na parcelu, udělal si přes veřejný trávník vjezd na parcelu. (Bude OŽP reagovat na toto oznámení a zachrání veřejnou zeleň bylinný porost?)

120)

Na suti se nyní uchycují invazivní rostliny křídlatka, bodláky aj. a jejich semena nalétávají na naši zahradu a potlačují naši vegetaci, a to jsou nepřípustné přímé imise.

121)

Stavebník odstranil 95% zeleně, bude-li stavět BD, odstraní i poslední strom, který tam ještě je.

122)

Tvrzení pana Hladíka z OŽP a pana Boučka, že stromy ovocné se mohou kácet, neobstojí. Každý strom umožňuje existenci cca 100 druhů živočichů. Zahrady jsou propojené všemi možnými vazbami ptáky, hmyzem, motýly, brouky, včelami, pyly, spory atd. , to vše je kácením ničeno. A Praze jsou hlavní jiné funkce stromu pro společnost, než jen produkce ovoce.

123)

V zájmu občanů Prahy je chránit každý strom. Jedná se o stromy silné s dutinami, ve kterých hnízdí ptáci a poskytují i kryt a potravu ptákům, hmyzu aj. Ptáci se nyní nemají kam vrátit, nezahnízdí, nebudou mít potomstvo a vyhynou a nebudou už nikde udržovat biologickou rovnováhu. Dále jsou zde další ekologické funkce stromů, ale i funkce zdravotní, estetické atd.

124)

I kdyby bylo úmyslem sadaře porost obnovit, stromy se mají nahrazovat novými průběžně jednotlivě, aby se ekosystémy nenarušily. Nikdy se nesmí kácet plošně, neb to může i znemožnit obnovu ekosystémů, která trvá desítky let.

125)

Došlo ke změně charakteru prostředí ze zdravého na nezdravé.

126)

Došlo k likvidaci ekosystému na parcele pana Boučka, nejvitálnějšího centra ekosystému celé zahradní čtvrti.

127)

A ke zmenšení společného ekosystému našich parcel a oslabení vitality a biologické rovnováhy i naší zahrady, která nyní chřadne.

128)

A došlo ke zhoršení mikroklima a našeho ŽP.

129)

A na nás nyní, místo dřívějšího zdravého prokysličeného čistého vzduchu ze sadu, jde suchý přehřátý (v létě) vzduch s prachem a sníženým množstvím kyslíku.

Tento nekvalitní vzduch nám působí akutní dýchací potíže a snižuje zásobování organismu kyslíkem a ohrožuje nás na životě.

Zákon o životním prostředí nařizuje

§17(1) Každý je povinen, především opatřeními přímo u zdroje, předcházet znečišťování nebo poškozování životního prostředí a minimalizovat nepříznivé důsledky své činnosti na životní prostředí. §

27(1) Každý, kdo poškozováním životního prostředí nebo jiným protiprávním jednáním způsobil ekologickou újmu, je povinen obnovit přirozené funkce narušeného ekosystému...

130)

ŽÁDOST O OBNOVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Tímto žádám, aby stavebník, OŽP a RADA P12 obnovili životní prostředí, které nám zničili a poškodili. Žádost o obnovu ŽP jsem poslal také na POLICII, MŽP, ČIŽP a čekám na vyjádření a podporu těchto vážených institucí. A prosím o odpověď na otázku, kdy a jak dle zákona o ŽP §27 vysadí pan Bouček a RADA P12 a OŽP P12 ještě toto jaro, léto nové stromy a obnoví ptactvo, mikroklima atd. na parcele Dolnojirčanská 5, Praha 12 ?

131)

Námítky proti podvodným praktikám. Stavebník a RADA P12 a OŽP používá manipulativní praktiky podvodníků, před kterými nás policie pravidelně varuje.

132)

a)

RADA nabádá stavebníka, aby stavěl BD co největší s úmyslem získat co největší odměnu od stavebníka. Čím větší bude HPP, tím větší bude příspěvek RADĚ.

b)

Stavebník BD musel zvětšit o patro, aby bylo na úplatky, peníze a přísliby bytu v rezidenci.

c)

Že tím poškodí souseda RADA ví, ale dělá, že neví.

d)

Pan starosta uvádí, že on a jeho poradci neví (proboha co to má za poradce?), jak by BD mohl ovlivnit cenu naší nemovitosti, i když jsem jim to vysvětlil.

e)

Dělá, že neví, že existuje realitní trh. A že cenu nemovitosti velmi určuje lokalita a především to, co je nebo bude vedle ní, obzvláště těsně vedle ní.

f)

BD bude mít vliv i na budoucí zhodnocování naší nemovitosti, a právě tam vznikne obrovská škoda. Neb se naše nemovitost vlivem BD bude zhodnocovat vždy o 75% méně, než by mohla.

g)

Vlivem záměru se stává naše nemovitost aktuálně d.f. neprodejnou, cena nám už nyní poklesla o 75%, ze 40 mil na 10 mil a to je škoda 30 mil Kč.

h)

Kdyby vedle nás byl záměr stavět RD a nikoli BD, cena naší nemovitosti by se nezměnila.

i)

Stavebník to ví, a úmyslně znehodnocuje naši nemovitost.

133)

a)

RADA P12 a stavebník Rezidence Dolnojirčanská Kamýk s.r.o. se už na jaře 2025 (dle zásad o spolupráci s investory z 26.2.25) ústně dohodli, že stavebník dá odměnu RADĚ P12 1 629 000 Kč a ta mu za to poskytne součinnost, tj. zajistí svým vlivem stavebníkovi stavební povolení.

b)

Tím RADA nás ostatní účastníky znevýhodňuje a podvádí, neb bude manipulovat stavební řízení ve prospěch stavebníka.

c)

Zajímavé je, že pan starosta na veřejném jednání RADY 22.6.26 opakovaně uvedl, že stavební řízení neovlivňuje.

Ale to pak znamená, že podvádí stavebníka, kterému neposkytuje službičku, za kterou má od něj dostat almužničku.

134)

A současně se RADA a stavebník dohodli, že stavebník nesmí na svém záměru nic změnit a pokud by stavebník něco změnil, zaplatí RADĚ P12 pokutu 10 860 000 Kč. Naším námítkám, co má na záměru stavebník změnit, tak logicky nebude vyhověno. Ze smlouvy nic stavebník ani změnit nesmí, RADA mu to zakazuje a RADA jde proti nám. Stavebník nemůže námítkám vyhovět, ani kdyby chtěl, neb by musel zaplatit RADĚ pokutu 10 860 000 Kč.

135)

Dále se dohodli, že vše je zatím neoficiální, aby vše vypadalo, že RADA nic neovlivňuje, a i kdyby přišla námítka o podjatosti, tak důkazy nejsou, neb písemná smlouva zatím neexistuje.

136)

A dohodli se, že vše sepišou oficiálně až těsně před vydáním stavebního povolení, až bude vše zařízeno a podvodné podklady např. JES atd. pro stavební řízení a povolení budou po hromadě a hotové.

137)

A tak vzniklo cca o rok později až 9.6.26 písemné U S N E S E N Í č. R-166-031-26 o spolupráci RADY P12 a stavebníka.

138)

A od jara 2025 RADA intenzívně pracuje na tom, aby zajistila vydání stavebního povolení.

139)

To může logicky udělat jen tak, že bude ovlivňovat úředníky, aby vydali souhlasné stanovisko záměru, např. úředníky OŽP, aby vydali souhlasné JES (A ti ho vydali i když je naprosto protizákonné podvodné, zamlčuje podstatné skutečnosti, jak záměr BD zlikviduje životy sousedům a ŽP nechrání ale likviduje).

140)

CELÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ JE JEN SEHRANÉ DIVADLO, KOUZELNICKÉ PŘEDSTAVENÍ

pro ostatní účastníky řízení, zejména sousedy, kteří mohou dát své námitky, aby záměr byl změněn, ale předem se ví, že námitkám nebude vyhověno, že námitkám stavebník ani nemůže vyhovět, ani kdyby chtěl, neb by musel zaplatit RADĚ pokutu 10 860 000 Kč.

141)

Stavební řízení je kouzelnické představení, tj. PODVOD §209 TZ, na jehož konci sousedům vznikne škoda velkého rozsahu. ŽP bude zničeno, sousedům poklesne cena parcel a podstatně jim to změní život a navýší náklady na jejich budoucí zdraví, celkové škody jsou min cca 200 mil Kč. I příprava takového podvodu je trestná.

142)

ŽE záměr a veškeré to zinscenované divadlo, „jakože se koná férové stavební řízení“, nám způsobí škody, jsem několikrát upozornil v roce 2025 i 2026 architekta P12: Michal Pajskr, právníčku P12: Tereza Tučková, starostu: Vojtěch Kos, i jednotlivé všechny členy RADY P12: Petr Šula, Vojtěch Mikoláš, Lenka Vedralová, Milan Marušík, Michaela Černá, Jan Chalupný, Petr Prchal, Jaroslav Zvonař, i stavebníka: Pavel Bouček, Tomáš Munzar, Veronika Garčárová, Martin Žatečka

143)

a)

Všichni jmenovaní tedy vědí, že se dopouštějí podvodu a škodí nám, ale jsou hypnotizováni příslibem odměny od stavebníka. Myslí si, že konají správně. Dle mého názoru je částka 1629000Kč odměna RADĚ od stavebníka pro město dost malá částka, aby kvůli ní musela takhle moc vyšilovat, podvádět a všechny ponižovat a kazit si pověst. Je tedy jasné, že jsou v RADĚ nějaké osoby silně motivovány nějakou další osobní odměnou od stavebníka (příslib bytu v rezidenci nj.)

b)

Jsou tedy evidentně hypnotizováni, a nejsou schopni racionálního uvažování a rozumného jednání, a arogantně nadřazeně nás obcházejí, urážejí a poškozují.

c)

To že jsou hypnotizováni, může být polehčující okolnost, ale nezbavuje je to odpovědnosti za škody, které nám působí.

d)

Navrhuji, aby RADA a OŽP znovu reálně zhodnotila situaci a stavbu zastavila. Děkuji moc.

145)

Položil jsem dotaz Stavebnímu úřadu: co bude dělat s našimi námitkami stavební úřad? A úřednice SÚ mi odpověděla, že je založí do spisu a budou tam založeny.

146)

A to je vše, co s nimi udělá. Naše námitky budou tam ve spisu a nikdo si je ani nepřečte, natož, aby dle nich stavebník, OŽP a RADA změnili svůj záměr. Prosím tímto úředníky stavebního úřadu a OŽP a RADU, aby se mými námitkami zabývali a ke každé se seriózně vyjádřili. Děkuji moc.

147)

Stavebník ví, že stavbou BD do vilkové zástavby způsobí škody sousedům, a aby škody nemusel v budoucnu uhradit, založil společnost Rezidence Dolnojiřčanská Kamýk s.r.o., za kterou se schovává a která má na účtu jen 10 000 Kč a škody nebude z čeho uhradit.

148)

Stavebník systematicky oslovuje, obtěžuje a navštěvuje účastníky řízení, sousedy a úředníky a různými přísliby např. „že zvažuje pro ně finanční kompenzaci a případně výhružkami, že vše vysoudí“ se je snaží získat na svou stranu, aby podpořili jeho záměr, nebo aby mu nepřekáželi.

149)

I nás se pokoušel takto manipulovat už 16.6.25 na schůzce na parcele přísliby a výhružkami, a navíc nám ukazoval obrázky, kde se jeho BD jevil stejně malý jako náš RD auta jezdila ve vzduchu, stromy rostly v betonu atd. a mlžil o skutečných rozměrech a vlivech stavby, zamlčoval, že na parcele je studna a přes ni

že budou jezdit auta atd. Takovéto manipulativní obrázky a rozměry a argumenty jsou i nadále ve stavební dokumentaci.

150)

Dále nás stavebník zval, na „prezentaci projektu“, tj. divadelní kouzelnické trikové představení, kde nás pomocí velkoplošné obrazovky a počítačových efektů, triků a nátlakem skupiny osob chtěl přesvědčit a hypnotizovat, že jeho BD je krásný a že se nám bude líbit.

151)

Dále se nás stavebník snažil citově vydírat, že potřebuje v BD bydlet.

152)

Stavebník se snažil 17.6.25 podstrčit nám papír k podpisu, abychom rychle s projektem souhlasili s žádnými změnami projektu, a vysvětlením, že naše požadavky by zasáhly do ekonomiky projektu a do výnosů z prodeje...

153)

Stavebník se několikrát pokusil obejít nás tak, aby stavební řízení proběhlo bez nás.

154)

Stavebník zmanipuloval úřednici stavebního úřadu, aby uměle navýšila počet účastníků tak, aby se nemusela zasílat pošta, mohly se věci skrývat na úřední desce, kde my si věci neumíme najít, nebo nemáme sil je hlídat.

155)

Lidé z RADY P12 a lidé z OŽP P12 a SÚ těmto manipulacím ze strany stavebníka evidentně podlehli a jsou hypnotizováni příslibem odměny od stavebníka.

156)

Kdyby záměr byl situován do brownfield nebo do volného veřejného prostoru, mohlo by se jednat o legální spolupráci v zájmu občanů: příspěvek na infrastrukturu, která tam není. A v případě brownfield, což jsou místa se zničeným ŽP po továrnách, by to snad i mohlo přinést v daném místě vylepšení ŽP.

157)

Zde však je záměr situován do hotového stabilizovaného území zahradní vilové čtvrti s hotovou infrastrukturou s nejkvalitnějším ŽP rozkvetlých zahrad a sadů a skvělých sociálních vazeb. Sem BD žádná pozitiva nepřináší, zničí životní prostředí a majetky a práva sousedům a naruší dobré sousedské vztahy. Zde žádný BD nepotřebujeme a ani žádnou novou infrastrukturu nepotřebujeme.

158)

A zde tato smlouva o spolupráci RADY P12 a stavebníka má jen jediný účel: napomoci stavebníkovi k zisku na úkor sousedů tím, že RADA použije svůj vliv k manipulaci úředníků, aby vydali stavební povolení, které by legálně logicky nebylo možné vydat. Proto se jedná o trestný čin nepřímé úplatkářství § 333 a podvod § 209. § 333 Nepřímé úplatkářství

(1) Kdo sám nebo prostřednictvím jiného žádá, dá si slíbit nebo přijme úplatek za to, že bude svým vlivem nebo prostřednictvím jiného působit na výkon pravomoci úřední osoby, nebo za to, že tak již učinil, bude potrestán odnětím svobody až na tři léta. (2) Kdo sám nebo prostřednictvím jiného z důvodu uvedeného v odstavci 1 jinému poskytne, nabídne nebo slíbí úplatek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta.

159)

RADA PRAHY 12 se záměrem souhlasí, ač ví, že komise KÚR, KŽP s BD nesouhlasí. Dále RADA ví, že sousedé s BD nesouhlasí. RADA jde proti svým komisím P12 i proti občanům, a to je protizákonné.

160)

Komise územního rozvoje P12 v rozhodnutí 11.3.26 s BD nesouhlasí z důvodu, že dotčené pozemky spadají do bloku rodinných domů, kde je dle územně analytických podkladů (ÚAP) i Metropolitního plánu stanovena maximální výška 2 podlaží.

161)

Komise pro ŽP P12 se stavbou BD 25.3.26 nesouhlasí, protože navržená stavba je v rozporu s charakterem okolní zástavby a potřebou zachování dostatku zeleně ve vilové čtvrti.

162)

A že všichni účastníci řízení (sousedé z nejbližšího okolí cca 20 RD a paneláček) což je cca 100 lidí, se záměrem nesouhlasí, protože jim záměr způsobí škody na ŽP, kvalitě života a právech a majetku a zdraví a zvýšených nákladech na zdravý život aj. škody. 163)

Chování stavebníka, RADY P12 a OŽP P12 působí, že klesá cena naší nemovitosti na trhu realit a ta se stává d.f. neprodejnou. To je logické, každý zájemce, který by si chtěl koupit RD si ho bude chtít koupit co nejdále od BD a rozhodně ne (ten náš RD) v těsné blízkosti BD.

164)

Rada Prahy 12 nás zradila. Zažíváme nyní stejné utrpení, jako zažívali naši dědové, když jim komunisti nezodpovědným zvednutím ruky na schůzi brali majetky. Zde nám SOUDRUŽI ZRADY Z RADY nezodpovědným zdvižením ruky na schůzi vzali 75% hodnoty naší nemovitosti a působí nám škodu 30 mil Kč a další související budoucí škody, celkem za min cca 200 mil Kč.

165)

RADU P12 a pana starostu jsem několikrát upozornil, že budeme v budoucnu požadovat náhradu škod. Ale z dopisů od pana starosty vyplývá, že RADA P12 se pokusí hodit odpovědnost na někoho jiného, nejspíše na úředníky Stavebního úřadu P12, kteří mají poslední a hlavní slovo při rozhodování o stavebním povolení, a mají i hmotnou odpovědnost za své rozhodování, nebo na stavebníka.

166) **PODJATOST**

Existence této plánovací smlouvy o spolupráci RADY a stavebníka logicky zneplatňuje řízení o podjatosti, ve kterém právnička, která je pod dokumentem uvedena (Ing. Markéta Vacínová ředitelka odboru) argumentuje, že taková smlouva neexistuje. Smlouva existovala rok v ústní formě, RADA podle ní ovlivňovala stavební řízení v neoprávněný prospěch stavebníka a nyní už smlouva existuje i ve formě písemné. „Č. j.: 236 00 4844 MHMP 253075/2026 Počet listů/příloh: 4/0 Sp. zn.: Datum: S-MHMP 215590/2026/STR z 30.3.26 „Podatelka spatřuje důvod pochybností o nepodjatosti úředních osob Úřadu městské části Praha 12 v tom, že stavební úřad rozhoduje o stavebním záměru, v rámci něhož je či má být v budoucnu uzavřena plánovací smlouva s Městskou částí Praha 12. Konkrétně pak, co se plánovací smlouvy s Městskou částí Praha 12 týče, předně uvádím, že není postaveno najisto, zda taková smlouva bude v budoucnu vůbec uzavřena. V dané věci sice proběhlo jednání, neboť uzavření plánovací smlouvy u bytových projektů, které jsou nad 300 m², ukládá usnesení Zastupitelstva MČ Praha 12 číslo Z-19-013-25 ze dne 26. 2. 2025. Proces uzavření plánovací smlouvy je však v samotném počátku a zůstává otevřený, zda vůbec bude dokončen, neboť investor již takřka tři čtvrtě roku nereaguje. Nelze proto smlouvu, jejíž existence není jistá a která zatím nedosahuje konkrétnějších obrysů, označit za důvod, na základě kterého by měla být vyslovena pochybnost o nepodjatosti všech úředních osob z titulu jejich zaměstnaneckého poměru k Úřadu městské části Praha 12, ba dokonce jejich vyloučení“. Chtěl dotyčnou právničku, požádat, aby nezlehčovala naši situaci, jde o pro naše životy naprosto podstatné hodnoty. V dokumentu uvádí, že stavba BD není kontroverzní, ale to je velký omyl „že předmětná stavba nemá lokální význam, nejedná se o stavbu v dotčené oblasti svým charakterem nebo objemem výjimečnou, jako např. stavba úložiště jaderného odpadu, sklad munice, přehrada apod., což jsou skutečně kontroverzní stavby. Z tohoto hlediska je zcela jednoznačné, že předmětnou stavbu nelze považovat za kontroverzní ani za politicky významnou.“ Děkujeme za nápovědu, všichni víme, že stavby úložiště jaderného odpadu, sklad munice, přehrada by se na parcelu nevešly. Ale také víme, že do lokality, kde jsou dvoupodlažní RD vysoké cca 6-9m, je stavba BD vysoká d.f. 6 podlaží cca 18m a s 15ti byty opravdu objemem výjimečná a přivede do ulice o 100% více nových obyvatel, než tam je nyní v 15ti RD. A víme, že stavba má zásadní lokální význam, neb povolení tohoto záměru bude precedens a povede k útoku developerů na RD a ti rychle přemění celé zahrady město RD na sídliště paneláků. Dále víme, že zde RADA poškozujeme naše soukromé vlastnictví, tj. že útočí na podstatnou hodnotu demokracie, tj. zásadní politickou hodnotu. Víme, že RADA nás nezodpovědným hlasováním poškozujeme na majetku a zdraví a bere nám i jiné hodnoty, podobně jako to dělali komunisti, když brali lidem majetky, zvednutím ruky na schůzi.

Dokument neuvádí, jak konkrétně bylo prověřeno podjatosti skutečně, jaké otázky kdy byly osobám kladeny, jak osoby odpovídaly a jak bylo prověřeno, že odpovídaly pravdivě. (Pokud šetření nebylo uděláno, je dokument podvodný.) Navrhují, abyste nyní osoby z RADY P12 a starostu a úředníky OŽP aj., kteří záměr podporují, prověřili lépe a v realitě a napsali jiné pravdivé hodnocení a nic nezakrývali, neb se zde jedná o očividnou a prokazatelnou principiální podjatost jako z učebnice §333 nepřímé úplatkářství. Takže, nyní už víte, že tato stavba BD je velmi kontroverzní a lokálně významná, objemem výjimečná a politicky problematická a osoby, které ji prosazují jsou podjaté.

167)

*Tímto žádám, aby bylo znovu provedeno důkladné prošetření podjatosti všech osob, které se záměrem souhlasí, členové RADY a starosta, úředníci OŽP aj. Jedná se o tyto osoby: starosta: Vojtěch Kos, členové RADY P12: Petr Šula, Vojtěch Mikoláš, Lenka Vedralová, Milan Marušík, Michaela Černá, Jan Chalupný, Petr Prchal, Jaroslav Zvonař, pracovníci OŽP: Marek Hladík, Josef. Stradiot, Ivan Tatai, Eva Volkeová, architekt P12: Michal Pajskr, právnička P12: Tereza Tučková a pracovníci stavebního úřadu, kteří budou fakticky rozhodovat o stavebním povolení, kteří to jsou, mi zatím nikdo nesdělil, pravděpodobně nějaká stavební komise. Zajímá mne, jak konkrétně bude podjatost jednotlivých osob prošetřena, jaké otázky dotýčným jsou kladeny, jak odpovídají a jak bylo prověřeno, že odpovídali pravdivě. Mají být kladeny otázky zjišťující **motiv** odměny nebo strachu, zlomyslnosti, pomsty aj, vazby příbuzenské, kamarádké, obchodní, intimní a jiné. Např. jaká jim za to bude později vypsána odměna*

např. za vzornou ochranu (likvidaci) životního prostředí a rozvoj (devastaci) města, nebo jakou dostanou odměnu od stavebníka, např. byt v rezidenci, sex, pivo, kapesné nj. nebo jaký trest, odměnu dostane úředník, který nadřazeného neuposlechně, uposlechně, aby záměr podpořil atd. Zda osoby mají nějaký přátelský, obchodní, intimní, či jiný vztah se stavebníkem a mezi sebou nyní nebo v minulosti. Zda jejich příbuzní a známí a obchodní partneři, mohou mít nějaký prospěch z realizace stavby. (Např. dodávka materiálů, stavební práce, poradenské služby aj.). Vyšetřovatel by měl prohlédnout všechna souhlasná JES vydaná v minulosti na jiné projekty a prověřit, zda byla stanoviska poctivá a nezmanipulovaná a zda realizované projekty žádným způsobem nenarušily ŽP. Vyšetřovatel by měl zjistit, jak se k záměru jednotlivé osoby vyjadřovaly v minulosti a nyní. Např. Pan starosta a RADA nadřazeně opakovaně uvedli na zasedání RADY 22.6.26, „že BD se tam prostě stavět bude, a když ne letos, tak příští rok, ať si dáváme námitky jakékoli“. Už nám to tvrdí průběžně celý rok. Takovéto tvrzení a chování je jednoznačným důkazem podjatosti. A je důkazem, že stavební řízení je předem zmanipulované, a to je protizákonné. Děkuji moc.

168)

Všichni víme, že BD se mají stavět do volného veřejného prostoru, nebo brownfield, kde nikomu nepůsobí žádné škody, a naopak mohou být přínosem. Aktuálně je k dispozici 6500 brownfield a další tisíce volných parcel určených pro BD. Stavebník tedy může svůj projekt bez problémů realizovat jinde. Nikdo ho neomezuje. Rozhodl se sám, že BD nám bude vnucovat právě sem.

169)

Pro rozvoj města není nutné, ponižovat a likvidovat nás občany sousedy a likvidovat naši vilovou zahradní čtvrť a pro naše životy nezbytné hodnoty.

170)

V tomto případě Územní plán ani Metropolitní plán neumožňují BD na parcelu umístit.

171)

Soudy zdůrazňují že:

Že i kdyby plán umožňoval stavbu umístit, neznamená to, že je možné pokácet stromy, které v místě rostou. Že je vždy potřeba poměřit veřejný zájem na ochraně ŽP a dřevin (jejich funkční, ekologický a estetický význam) se zájmem na realizaci stavby.

172)

Že pokud úředník legalizuje kácení jen proto, že stromy už byly pokáceny nebo stavbě překážejí, popírá smysl zákona o ochraně přírody a ŽP a jedná protiprávně.

173)

Že úvaha pachatelů, že když už to bude vykácené, tak nezbude nic jiného než to legalizovat, je naprosto zcestná. Že za takové kácení je možné uložit pokutu 100 000 Kč u fyzických osob a 1 000 000 Kč u právnických osob (a zde je pachatel právnická osoba s.r.o.)

Je povinnost úřadu pokutu uložit.

174)

Že stavba BD je jen technický výrobek.

A z toho, že projekt případně splní technické parametry stavebních předpisů vůbec nevyplývá, že ho lze na parcelu umístit a že lze pokácet stromy, které v místě rostou a zničit ŽP a že stavebník má právo beztestně poškodit sousedy. Pro pochopení příklad: Je to podobné, jako že z toho, že autobus splní STK nevyplývá, že může majitel parkovat na parkovišti pro osobáky a jezdit vykrádat klenotnictví a sousedy)

175)

Že lidská práva na ochranu prostředí, zdraví, osobnosti aj. mají vždy právní přednost při rozhodování a jsou nadřazena technickým normám.

176)

Radní RADY P12 složili slib, který nerespektují. Navrhují, aby odstoupili ze své funkce. Nebo vzali smlouvu o spolupráci se stavebníkem s.r.o. zpět. Slib radních je: "Slibuji věrnost České republice. Slibuji na svou čest a svědomí, že svoji funkci budu vykonávat svědomitě, v zájmu obce (města) a jejích (jeho) občanů a řídit se Ústavou a zákony České republiky". Ve slibu je věrnost ČR a nikoli, že zde radní budou stavět tisíce bytů pro cizince, aby mohli snadněji obsadit naši vlast. (Češi novou výstavbu nepotřebují, všichni bydlí, populace stárne, české děti se nerodí, byty se budou uvolňovat.) Ve slibu je, že budou radní vykonávat funkci v zájmu obce. A v zájmu Prahy 12 opravdu není likvidace ŽP, sadů, stromů, zahradní čtvrti atd. Ve slibu je, že radní budou vykonávat funkci v zájmu občanů, a není tam nic o tom, že radní bude občany ignorovat, obcházet, pohrdat jimi a škodit jim, a že bude pracovat v zájmu zisku nějaké s.r.o. (Rezidence Dolnojirčanská Kamýk s.r.o.) na úkor stávajících občanů a jejich ŽP. Občané jsou lidé a mají lidská práva, ale s.r.o. je neživý objekt, je to d.f. jen zápis v rejstříku a ten lidská práva nemá. Zájmy tohoto objektu s.r.o. RADA P12 povyšuje nad lidi, lidská práva občanů a nad zájmy občanů i nad zájmy

obce. Ve slibu je, že se radní budou řídit zákony. Ale vidíme, že P12ka místo toho, aby vymýšlela, jak dělat věci dle zákona, vymýšlí, jak zákony obejít, nebo jak zakrývat protizákonné věci. A to vše je protiprávní jednání radních.

177)

Lidé - lidská práva (na ochranu prostředí, zdraví, osobnosti aj.) mají vždy právní přednost při rozhodování a jsou nadřazena technickým normám ale i zájmům neživých objektů.

178)

Je zde mnoho skutečností, které ukazují, že byly porušeny zákony a že záměr nás bude nadměrně trvale poškozovat.

179)

Navrhují, aby STAVEBNÍ ÚŘAD P12 stavební povolení na BD preventivně nevydal a předešel tak dalším škodám na ŽP a našem zdraví a právech a dalším konfliktům.

Dne 29.6 2026 pod číslem podání 121286/2026 podal námítky účastník řízení, kterým je Mgr. Iva Mistrová s níže uvedeným obsahem:

Věc: podání námitek k plánované stavbě Rezidence Dolnojiřčanská

Nadále podávám námítky k žádosti o stavební povolení k bytovému domu v ulici Dolnojiřčanská, Praha 12, Kamýk v tomto rozsahu. Pošlapává moje lidská práva, důstojnost a výrazně, opakuji výrazně naruší pohodu našeho bydlení, též sousedů v ulici, ohrožuje naši bezpečnost, ublíží na zdraví hlukem z aut a tepelných čerpadel, umístěných v přílišné blízkosti našich oken, klidové zóny na zahradě. Vyzývám a žádám pana starostu Kosa, radní, pana Pajskrta, paní Tučkovou, aby projevíli konečně zájem o své občany, přestali arogantně přehlížet jejich opravdové zájmy a osobně navštívili místo plánované stavby. Žádám paní Veličkovou o šetření na místě. Dále podotýkám, že nás stavebník Pavel Bouček ani jednou neoslovil, nekontaktoval, neměl pražádnou snahu se se svými sousedy, které zná celý život domluvit na kompromisu. Jeho jednání je amorální, arogantní a asociální. Developer nemá žádnou ochotu ze svých nadměrných stavebních metrů ani o krok ustoupit, pouze přislíbil vystavit zeď, (bude aspoň 6 metrů vysoká??, protože 2 metrový plot se mine absolutně účinkem) a osadit zelení pozemek do výše svého domu. Kam je zasadí? Ze zahrady nic nezbyde. Svůj projekt podle našich námitek nepřizpůsobil, nesnížil, nezmenšil, nájezdovou rampu nepřesunul, z oken a balkonů bude desítky obyvatel pozorovat náš dům a zahradu z výšky a vzdálenosti 4 metry. Toto je odporové, necitlivé, nehumánní a nelidské chování developera a stavebníka Pavla Boučka, podporované projevenou a nestydatě neskrývanou podporou pana starosty a vedení radnice. Viz Jednání rady dne 22.6.2026. S výstavbou bytového domu nesouhlasím, pouze s rodinným domem se dvěma nadzemními podlažkami, a dodržení místní normy zastavěnosti 30% pozemku, použít tichý zdroj vytápění, např. elektřinu a jiné, nikoli tepelná čerpadla.

Dne 30.6.2026 pod číslem podání podal námítky účastník řízení, kterým je Bytové družstvo Dolnojiřčanská s níže uvedeným obsahem:

Věc: Námítky k řízení o záměru stavby „Rezidence Dolnojiřčanská“

Po seznámení se s podklady pro rozhodnutí namítáme:

1) Aktualizovaná hluková studie započítává plánované klimatizační jednotky. Ve výpočtech je použita hodnota akustického výkonu (tlaku) 70 dB. Dle údajů výrobce je použitá hodnota pouze v režimu chlazení. Toto zařízení má však též režim topení, pro který výrobce uvádí hodnotu akustického výkonu (tlaku) 74 dB. Pro výpočet je tedy nutno použít tuto hodnotu, protože nelze vyloučit použití těchto jednotek v režimu topení. Vzhledem ke skutečnosti, že v hodnotách jsou požadované limity splněny jen těsně, a je uváděna nepřesnost výpočtu 2 dB, lze se domnívat, že zákonné hodnoty budou překročeny.

Závěr: Aktualizovaná hluková studie používá nerelevantní hodnoty, čímž dochází k ohrožení okolí záměru nadměrným hlukem.

2) Stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy vychází ze zavádějící akustické studie, a proto je nelze brát jako relevantní.

3) Posuzovaný záměr nerespektuje charakter území, brutálně ho znetvořuje a zastiňuje.

4) Plánovaná stavba výrazně zhorší životní podmínky obyvatel domu Bytového družstva Dolnojiřčanská, jichž je v dané chvíli 41. Zvýší se znečištění životního prostředí (nárůst počtu aut, úbytek zelených ploch a vzrostlých stromů, hluková zátěž, úbytek slunečního svitu, navýšení pohybujících se osob).

5) V doplněném záměru nebylo reagováno na naše obavy o zachování statiky našeho domu. Závěrem:

Stále trváme na našich původních námítkách a žádáme, aby k nim předkladatel záměru přihlédl. Se stavbou domu v předkládané podobě nesouhlasíme.

Dne 1.7.2026 pod číslem podání 123105/2026 podal námítky účastník řízení, kterým je Mgr. Iva Mistrová s níže uvedeným obsahem:

Věc: podání námitek k plánované stavbě Rezidence Dolnojiřčanská

Nadále podávám námítky k žádosti o stavební povolení k bytovému domu v ulici Dolnojiřčanská, Praha 12, Kamýk v tomto rozsahu. Pošlapává moje lidská práva, důstojnost a výrazně, opakuji, výrazně naruší pohodu našeho bydlení, též sousedů v ulici, ohrožuje naši bezpečnost, ublíží na zdraví hlukem z aut a tepelných čerpadel, umístěných v přílišné blízkosti našich oken, klidové zóny na zahradě. Vyzývám a žádám pana starostu Kosa, radní, pana Pajskra, paní Tučkovou, aby projevíli konečně zájem o své občany, přestali arogantně přehlížet jejich opravdové zájmy a osobně navštívili místo plánované stavby. Žádám paní Veličkovou o šetření na místě. Dále podotýkám, že nás stavebník Pavel Bouček ani jednou neoslovil, nekontaktoval, neměl pražádnou snahu se se svými sousedy, které zná celý život domluvit na kompromisu. Jeho jednání je amorální, arogantní a asociální. Developer nemá žádnou ochotu ze svých nadměrných stavebních metrů ani o krok ustoupit, pouze přislíbil vystavit zeď, (bude aspoň 6 metrů vysoká??, protože 2 metrový plot se mine absolutně účinkem) a osadit zelení pozemek do výše svého domu. Kam je zasadit? Ze zahrady nic nezbyde. Svůj projekt podle našich námitek nepřizpůsobil, nesnížil, nezmenšil, nájezdovou rampu nepřesunul, z oken a balkonů bude desítky obyvatel pozorovat náš dům a zahradu z výšky a vzdálenosti 4 metry. Toto je odporové, necitlivé, nehumánní a nelidské chování developera a stavebníka Pavla Boučka, podporované projevenou a nestydatě neskrývanou podporou pana starosty a vedení radnice. Viz Jednání rady dne 22.6.2026. S výstavbou bytového domu nesouhlasím, pouze s rodinným domem se dvěma nadzemními podlažíma, a dodržení místní normy zastavěnosti 30% pozemku, použít tichý zdroj vytápění, např. elektřinu a jiné, nikoli tepelná čerpadla.

Dne 1.7.2026 podal námítky účastník řízení, kterým je pan Samec s níže uvedeným textem:

Nadále podávám námítky k žádosti o stavební povolení k bytovému domu v ulici Dolnojiřčanská, Praha 12, Kamýk v tomto rozsahu. Pošlapává moje lidská práva, důstojnost a výrazně, opakuji, výrazně naruší pohodu našeho bydlení, též sousedů v ulici, ohrožuje naši bezpečnost, ublíží na zdraví hlukem z aut a tepelných čerpadel, umístěných v přílišné blízkosti našich oken, klidové zóny na zahradě. Vyzývám a žádám pana starostu Kosa, radní, pana Pajskru, paní Tučkovou, aby projevíli konečně zájem o své občany, přestali arogantně přehlížet jejich opravdové zájmy a osobně navštívili místo plánované stavby. Žádám paní Veličkovou o šetření na místě.

Dále podotýkám, že nás stavebník Pavel Bouček ani jednou neoslovil, nekontaktoval, neměl pražádnou snahu se se svými sousedy, které zná celý život domluvit na kompromisu. Jeho jednání je amorální, arogantní a asociální. Developer nemá žádnou ochotu ze svých nadměrných stavebních metrů ani o krok ustoupit, pouze přislíbil vystavit zeď, (bude aspoň 6 metrů vysoká??, protože 2 metrový plot se mine absolutně účinkem) a osadit zelení pozemek do výše svého domu. Kam je zasadit? Ze zahrady nic nezbyde.

Svůj projekt podle našich námitek nepřizpůsobil, nesnížil, nezmenšil, nájezdovou rampu nepřesunul, z oken a balkonů bude desítky obyvatel pozorovat náš dům a zahradu z výšky a vzdálenosti 4 metry. Toto je odporové, necitlivé, nehumánní a nelidské chování developera a stavebníka Pavla Boučka, podporované projevenou a nestydatě neskrývanou podporou pana starosty a vedení radnice. Viz Jednání rady dne 22.6.2026.

S výstavbou bytového domu nesouhlasím, pouze s rodinným domem se dvěma nadzemními podlažíma a dodržení místní normy zastavěnosti 30% pozemku, použít tichý zdroj vytápění, např. elektřinu a jiné, nikoli tepelná čerpadla.

Dne 1.7.2026 pod číslem podání 122251/2026 podali námítky účastníci řízení, kterými jsou Ing. Milena Kynčlová a JUDr. Jaroslav Kynčl s níže uvedeným obsahem:

Máme zásadní námítky proti uvedenému stavebnímu záměru, což jsme sdělili již v předchozích námítkách. Zastáváme názor, že předpokládaný projekt vykazuje zásadní rozpory s platnou legislativou:

I. Hrubé narušení výškové hladiny a charakteru stabilizovaného území

Dotčená lokalita je stabilizovaným územím s nízkopodlažní strukturou rodinných domů. Navrhovaný objekt o 4 nadzemních podlažích (4 NP) zcela vybočuje z okolní zástavby. Taková hmotná stavba by tvořila nepřijatelnou pohledovou dominantu, způsobila nadlimitní zastínění okolních budov a zahrad a zbavila sousedy soukromí z důvodu přímého nahlížení ze stavby.

II. Ohrožení hydrologických poměrů a statického narušení okolí

Na pozemku se nachází funkční udržovaná kopaná studna. Záměr jejího zasypání a výstavba hlubokého podzemního podlaží (IPP) pro 12 aut představuje přímé riziko pro spodní vody v celé lokalitě. Navíc

masivní betonová vana garáží může odklonit podzemní prameny a způsobit možné vyschnutí studní okolních rodinných domů nebo vést k narušení statiky přilehlé komunikace a okolních staveb. Doporučujeme vypracování hydrogeologického a statického posudku.

III. Destrukce životního prostředí a vrostlé zeleně

S ohledem na stavební plochu navrhovaného bytového domu dochází již nyní k likvidaci desetiletě udržované zahrady se vzrostlými stromy. To je v přímém rozporu s požadavky na ochranu klimatu a zachování biologické rozmanitosti v rezidenčních částech Prahy. Projekt nesplňuje minimální koeficienty zeleně a rostlého terénu předepsané pro tuto zónu, na pozemku chodníku bují mimo jiné plevel.

IV. Neakceptovatelné umístění rampy garáží a zásah do chodníku

Situování vjezdu z podzemních garáží pro 12 aut bezprostředně podél hranice pozemku sousedního rodinného domu bude okolní sousedy trvale obtěžovat nadlimitním hlukem, vibracemi a výfukovými plyny (§ 1013 občanského zákoníku). Stavební úpravy by navíc zasahovaly do přilehlého veřejného chodníku, čímž by došlo v ulici k ohrožení bezpečnosti dopravy i chodců.

Parkování

Navržených 12 parkovacích míst pro 15 bytů je sice minimem odpovídajícím pro limit parkování stavby, ale návštěvy bydlících by v lokalitě logicky vyvolaly problémy v okolní pouliční síti.

Stavební ruch, který by vznikl s uvažovanou stavbou by jen přispěl k dalšímu přetížení této lokality, zvláště vezmeme – li v úvahu připravované okolní stavby o nichž je stavební úřad informován.

U připravované dohody o finančním příspěvku stavebníka s MČ na rozvoj obce (kontribuce) lze předpokládat snahu stavebníka podpořit svůj projekt a to vzhledem ke svému zájmu o maximální finanční efekt. Přitom by došlo k porušení stavebních předpisů a poškození práv místních obyvatel.

Dne 10.8.2026 zaslal email účastník řízení námitku, kterým je J.Kletečka, s níže uvedeným obsahem:

Chtěl bych Vás informovat o mém záporném postoji k záměru na vybudování vjezdu na pozemek. Bydlím na Kamýku v ulici Dolnojirčanské, přesně naproti pozemku 1813/2 (č.p.299/5), na kterém se v současnosti jedná o povolení na stavbu bytového domu. Dostala se ke mně také informace o žádosti povolení vjezdu na pozemek ze západní strany. Tedy jestli jsem to pochopil správně, tak by vjezd byl zhruba naproti průčelí sousedícího panelového bytovému domu. Ale tam přeci není žádná vozovka. Tam je pouze chodník, který svůj účel velmi dobře plní. Je to cesta, kterou hojně využívají pěší, hlavně lidé z přilehlého sídliště. Je tedy širší než je obvyklé, a proto v případě nutnosti občas zvládne i vjezd lehkých vozidel. (Vozidla údržby stávající zeleně, sanitky, stěhování...) To ale z chodníku vozovku nedělá. Myslím, že hlavně konstrukčně to nemůže vyhovět. A hlavně. Proč druhý vjezd? Vždyť co vím, je vjezd uvažován z Dolnojirčanské ulice. Podle severní strany zamýšleného domu, až do podzemní garáže. Když se tady budovaly ulice, což je nějakých přes 40 let dobře, tak na hluboký základ pod vozovkou se ještě ulila silná vrstva betonu a na ten pak šel asfalt. Silnice vypadají poměrně slušně i po takové době provozu. Ale chodníky takto stavěné nejsou. Jejich konstrukce je mnohem slabší, protože jsou určeny jen pro pěší provoz. Když se začne jezdit po tomto chodníku, který mimochodem je i po těch letech ve velmi slušném stavu, tak je s ním zanedlouho konec. Myslím si, že to vše bylo tehdy projekčně velmi dobře vymyšleno. A nejen konstrukce komunikací, ale i prostorově, vzhledově, i se zelení. Zdráhám se použít výraz architektonicky. A dnes bychom to pro jednoho investora, který asi neví co s penězi, těm ostatním všechno co je dobré měli zničit? Vjezd nepředpokládá jen vrata v oplocení pozemku. Ale také do vrat příjezd. Aby se dalo do nich zajíždět, bude potřeba vjezd širší, protože chodník asi není pro tento účel dost široký. A to na úkor zrušení k tomu potřebného kusu zatravněné plochy. „Pro všeobecný prospěch tam místo trávy bude beton, nebo asfalt?“ Vrata by nejspíš byla v opačném rohu parcely od Dolnojirčanské ulice. Takže skoro po celé délce parcely, což by zabralo hodně velkou část chodníku. No je to pěkně daleko. Už nyní tam v plotě jakási díra je. Ještě by se tam dala pochopit branka pro pěší, jako zadní přístup k domu. Třeba k, nebo od autobusu. V té souvislosti nemohu nezmínit se o záměru na stavbu bytového domu na tomto pozemku. Již koncem ledna jsem podal na stavební odbor svoji námitku. Má č.j. a budete-li chtít, dá se vyhledat. IPR vypracoval účelově jednostranně vedený posudek, který odmítám. Bude vůbec takový dům jeho obyvatelům domovem? Hodně malých bytů sice znamená pro majitele více peněz. Ale aby se spíš nestal jakýmsi gétem. Škoda to bude nejen pro toto místo celkově, ale i pro další okolí. Pane Inženýre, chtěl bych požádat abyste Vy a ostatní příslušní úředníci v rámci kompetencí při rozhodování tuto situaci vyhodnotily co nejodpovědněji. Pomyslete i nato, že dobré se rychle zapomene a moc se o něm nemluví. Ale špatné se dlouho, dlouho nechválí. A bude se rozhodovat o věcech, které tu budou opravdu na dlouho. Také proto věřím, že rozhodnutí bude zodpovědné a ve prospěch společnosti, ne jen jednoho spolku.

Dne 18.8.2026 pod č.j. MHMP 794457/2026, Sp. Zn: S – MHMP 712984/2025/STR vydal odbor stavebního řádu MHMP usnesení, kterým námitku podjatosti účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr zamítl, a starosta městské části Praha 12 není vyloučen z úkonů ve věci řízení o povolení záměru „rezidence Dolnojirčanská“ na pozemku parc. č. 1811/2 a 1813/2 v katastrálním území Kamýk.

Dne 1.9.2026 obdržel stavební úřad email od účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, tykající se *Věc 1. Odvolání proti USNESENÍ „se námitka podjatosti zamítá“ z 18.8.2026, Č.j. MHMP 794457/2023, Sp. Zn. SMHMP 712984/2026 STR a Věc 2. Žádost policii, aby zastavila organizovaný podvod umístit BD do zástavby RD.* Součástí podání je odůvodnění podaného odvolání účastníka řízení, dále Usnesení vydané odborem stavebního řádu MHMP ze dne 18.8.2028 pod Sp. Zn. S – MHMP 712984/2026/STR, kterým byla podaná námitka podjatosti zamítnuta, a starosta městské části Praha 12 nebyl vyloučen z úkonů ve věci vedeného řízení o povolení tohoto záměru. Dále bylo součástí podání Usnesení č. Z – 27 – 005 – 26 ze dne 22.6.2026 Zastupitelstva městské části Praha 12, kopie podaných námitek účastníka řízení ze dne 28.6.2026, kopie podání námitek ze dne 13.2.2026, fotodokumentace zahrady před a po vykácení zeleně stavebníkem (vlastníkem pozemku dotčeného stavebním záměrem).

Dne 2.9.2026 obdržel stavební úřad email od účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, tykající se *Věc 1. Odvolání proti USNESENÍ „se námitka podjatosti zamítá“ z 18.8.2026, Č.j. MHMP 794457/2023, Sp. Zn. SMHMP 712984/2026 STR a Věc 2. Žádost policii, aby zastavila organizovaný podvod umístit BD do zástavby RD.* Součástí podání je odůvodnění podaného odvolání účastníka řízení, dále Usnesení vydané odborem stavebního řádu MHMP ze dne 18.8.2028 pod Sp. Zn. S – MHMP 712984/2026/STR, kterým byla podaná námitka podjatosti zamítnuta, a starosta městské části Praha 12 nebyl vyloučen z úkonů ve věci vedeného řízení o povolení tohoto záměru. Dále bylo součástí podání Usnesení č. Z – 27 – 005 – 26 ze dne 22.6.2026 Zastupitelstva městské části Praha 12, kopie podaných námitek účastníka řízení ze dne 28.6.2026, kopie podání námitek ze dne 13.2.2026, fotodokumentace zahrady před a po vykácení zeleně stavebníkem (vlastníkem pozemku dotčeného stavebním záměrem).

Dne 2.9.2026 obdržel stavební úřad podání pod číslem 190132/2026 od účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, tykající se *Věc 1. Odvolání proti USNESENÍ „se námitka podjatosti zamítá“ z 18.8.2026, Č.j. MHMP 794457/2023, Sp. Zn. SMHMP 712984/2026 STR a Věc 2. Žádost policii, aby zastavila organizovaný podvod umístit BD do zástavby RD.* Součástí podání je odůvodnění podaného odvolání účastníka řízení, dále Usnesení vydané odborem stavebního řádu MHMP ze dne 18.8.2028 pod Sp. Zn. S – MHMP 712984/2026/STR, kterým byla podaná námitka podjatosti zamítnuta, a starosta městské části Praha 12 nebyl vyloučen z úkonů ve věci vedeného řízení o povolení tohoto záměru. Dále bylo součástí podání Usnesení č. Z – 27 – 005 – 26 ze dne 22.6.2026 Zastupitelstva městské části Praha 12, kopie podaných námitek účastníka řízení ze dne 28.6.2026, kopie podání námitek ze dne 13.2.2026, fotodokumentace zahrady před a po vykácení zeleně stavebníkem (vlastníkem pozemku dotčeného stavebním záměrem). Vzhledem k tomu, že s obsahu podané listiny vyplývá, že se jedná o bližší odůvodnění odvolání vůči vydanému usnesení Odboru stavebního řádu, Oddělení právní ze dne 18.8.2026, tak se stavební úřad námitkami, v něm uvedenými, nezabýval v tomto rozhodnutí. O odvolání vůči vydanému usnesení ze dne 18.8.2026 Odborem stavebního řádu MHMP rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj. Dále je v této listině uveden podnět k Odboru hospodářské kriminality Policie ČR, který je příslušný se daným podnětem zabývat v rámci své působnosti.

Dne 14.9.2026 pod číslem podacím 200928/2026 obdržel stavební úřad žádost o podání informací k situaci ohledně stavby „Rezidence Dolnojirčanská“, ul. Dolnojirčanská 5, Praha 12, k č.j. OVY/231205/2025 od Policie ČR, Obvodní ředitelství policie Praha IV, vnější služba, Místní oddělení Lhotka.

Dne 14. 9.2026 bylo pod č.j. P12 198024/2026 OKT vydáno usnesení, kterým starosta městské části Praha 12, jako nadřízený tajemníka Úřadu městské části Praha 12, rozhodl o námitce podjatosti Mgr. Jana Tvrdeka, tajemníka Úřadu městské části Praha 12, tak, že Mgr. Jan Tvrdek, tajemník Úřadu městské části Praha 12, není vyloučen z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojirčanská“ a řízení o jeho povolení.

Dne 17. 9.2026 bylo pod č.j. P12 204549/2026 OKT vydáno usnesení, kterým Mgr. Jan Tvrdek, tajemník Úřadu městské části Praha 12, jako nadřízený vedoucího Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 rozhodl o námitce podjatosti JUDr. Evžena Teršla, vedoucího Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 tak, že JUDr. Evžen Teršl, vedoucí Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12, není vyloučen z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojirčanská“ a řízení o jeho povolení.

Dne 21.9.2026 pod čj. P12 206211/2026/ Ovy vydal Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12 usnesení, kterým JUDr. Evžen Teršl, vedoucí Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako nadřízený vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby rozhodl o námitce podjatosti Ing. Ivany Nidlové, vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby, uplatněné Mgr. Pavlem Mistrem ve věci řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“, vedeného Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 pod Sp. Zn. OVY 231205/2025/Ve tak, že Ing. Ivana Nidlová, vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 není vyloučena z projednávání a rozhodování ve věci záměru „rezidence Dolnojiřčanská“ a řízení o jeho povolení.

Dne 23.9.2026 vydal Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12 pod čj. P12 209902/2026 sdělení k žádosti o informace Policii České republiky.

Dne 26.9.2026 obdržel stavební úřad, prostřednictvím emailu technika (Žanety Veličkové) odvolání účastníka řízení, kterým je Mgr. Pavel Mistr, proti 3 usnesení, že není vyloučen z 14.9.2026 (pan Kos, že pan Tvrdek není vyloučen), 17.9.2026 (pan Tvrdek, že pan Teršl není vyloučen) a 21.9.2026 (pan Teršl, že paní Nidlová není vyloučena), adresovaný magistrátu hlavního města Prahy (MHMP), podáním učiněným u Úřadu MČ Praha 12. Součástí odvolání je:

- *kopie usnesení Odboru stavebního řádu MHMP ze dne 18.8.2026,*
- *kopie usnesení Městské části Praha 12, Zastupitelstvo městské části, ze dne 22.6.2026, č. Z – 27 – 005 – 26,*
- *kopie podaných námitek Mgr. Pavla Mistra ze dne 13.2.2026, adresované Úřadu městské části Praha 12, stavebnímu úřadu,*
- *kopie podaných námitek Mgr. Pavlem Mistrem dne*
- *kopie odvolání Mgr. Pavla Mistra proti rozhodnutí o povolení odstranění stavby, vydané pod spisovou značkou OVY/71040/2025/Ve,*
- *5x fotografie zachycující stav zahrady před vykácením zeleně a po jejím vykácení,*
- *kopie usnesení Odboru výstavby ÚMČ Praha 12 ze dne 21.9.2026, č.j. P12 206211,*
- *kopie usnesení Úřadu městské části Praha 12, tajemník, ze dne 17.září 2026, č.j. P12 204549/2026 OKT,*
- *kopie usnesení Úřadu městské části Praha 12, starosta, ze dne 14.9.2026, č.j. P12198024/2026 OKS.*

Dne 29.9.2026 pod číslem podacím 215367/2026 obdržel stavební úřad podání Mgr. Pavla Mistra, jehož obsahem je shodné podání a to jak obsahem, tak přílohami, jako podání emailem, zaslané technikovi Žanetě Veličkové na email dne 26.9.2026.

Dne 2.10.2026 pod čj. P12 219707/2026/ Ovy vydal Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12 usnesení, kterým Ing. Nidlová, vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako bezprostředně služebně nadřízená technika Žanety Veličkové rozhodla o námitce podjatosti tak, že Žaneta Veličková, technik Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 není vyloučen z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ a řízení o jeho povolení.

Uvedení zákonů a platných předpisů, podle kterých se podaná žádost o povolení předmětného záměru posuzuje:

Stavební úřad uvádí, že od 1.7.2024 vešel v platnost nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění.

Dle § 329 odst. (1) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, *Přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím se Jako součást žádosti o povolení stavby nebo rámcové povolení podané do 30. června 2027, lze namísto projektové dokumentace zpracované podle tohoto zákona předložit i dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů, jde –li o písm. d) projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení nebo dokumentaci pro vydání společného povolení.* Týká se projektové dokumentace pro povolení záměru.

Jak je uvedeno v žádosti a předložené projektové dokumentaci (průvodní list) k povolení stavby (záměru), tak projekční práce byly zahájeny v dubnu roku 2024. Datum uvedené v rozpiskách projektové dokumentace odpovídá termínu vydání verze dokumentace čistopisu po zapracování požadavků

dotčených orgánů. Projektová dokumentace je tedy zpracována a stavebním úřadem posuzována podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění.

K datu zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby platil předpis - Nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se ustanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále jen „Pražské stavební předpisy“), v platném znění, podle kterého stavební úřad předloženou žádost včetně projektové dokumentace posuzoval.

Dokumentace pro odstranění stavby je zpracována podle vyhl. č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, jelikož je označena datem vypracování „listopad 2025“.

Bližší odůvodnění jednotlivých výroků tohoto rozhodnutí

K odůvodnění výroku I. stavební úřad blíže uvádí:

Dokumentace pro povolení odstranění stavby vodního díla – studny byla zpracována oprávněnou osobou, Ing. arch. Pavel Paseka – ČKA 05 009 v listopadu 2025, která byla vložena do evidence elektronických dokumentací naposledy dne 22.5.2026 (verze 10 – SR00X021T2X5), a obsahuje veškeré náležitosti stanovené vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb (příloha č. 10 k této vyhlášce). *Dle § 158 odst. 2 stavebního zákona dokumentace pro povolení odstranění stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkres, dokumentaci objektů a technických zařízení.*

Předloženy byly tyto doklady:

- Kopie povolení na stavbu studny ze dne 9. prosince 1950,
- Hydrogeologické posouzení k odstranění stávající stavby studny, které zpracoval RNDr. Ladislav Žitný, osoba s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie a geologické práce – sanace č. 1323/2001, se závěrem, že *navržený způsob likvidace kopané studny na pozemku parc. č. 1811/2 v k.ú. Kamýk je z hydrogeologického hlediska odborně správný, bezpečný a v souladu s IGP/HGP zpracovaným pro danou lokalitu, je součástí dokumentace pro povolení odstranění předmětné stavby. Dále uvedl, že realizace likvidace nepředstavuje riziko pro režim podzemních vod ani pro navržené konstrukce a je vhodná pro dlouhodobé využití území“.*
- Jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ze dne 22.12.2025, č.j. P12 313870/2025 OŽP/HI s podmínkou, která je zahrnuta do výrokové části II. tohoto rozhodnutí pod bodem č. 25,
- plná moc ze dne 28.7.2025.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost podle ustanovení vodního zákona a stavebního zákona, projednal ji v rozsahu, v jakém se dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. V průběhu řízení stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení odstranění stavby vodního díla.

Řízení o povolení záměru s odstraněním stavby bylo zahájeno dnem podání žádosti. Rozhodnutí o povolení odstranění stavby vodního díla, kterou je studna, může být v souladu s § 249 odst. 2) stavebního zákona, součástí rozhodnutí o povolení záměru. Proto stavební úřad postupoval v souladu s tímto ustanovením a vedl ve věci povolení odstranění stavby vodního díla – studny a povolení záměru společné řízení (viz. dále odůvodnění výroku II. tohoto rozhodnutí).

K odůvodnění výroku II. stavební úřad blíže uvádí:

Dokumentace pro povolení stavby byla zpracována oprávněnou osobou, kterou je autorizovaný architekt Ing. arch. Pavel Paseka – ČKA 05 009. Projektční práce související s projektovou dokumentací byly zahájeny v 06/2024 (uvedeno v průvodním listu projektové dokumentace), a naposledy vložena projektová dokumentace do informačního systému stavebního řízení vedeného pod Z/2025/141624, R/2025/143572 je označena datem 03/2026 (verze 10 – SR00X021T2X5)), a obsahuje veškeré náležitosti stanovené vyhláškou č. 499/2006 Sb., v platném znění, o dokumentaci staveb (příloha č. 8 k této vyhlášce).

Řízení o povolení záměru s odstraněním stavby bylo zahájeno dnem podání žádosti. Rozhodnutí o povolení odstranění stavby vodního díla, kterou je studna, může být v souladu s § 249 odst. 2) stavebního zákona, součástí rozhodnutí o povolení záměru. Proto stavební úřad postupoval v souladu s tímto ustanovením a vedl ve věci staveb společné řízení. Současně stavebník v žádosti ze dne 30.7.2025 požádal o povolení připojení sousední nemovitosti pozemku parc. č. 1813/2 v katastrálním území Kamýk zřízením sjezdu/nájezdu na místní komunikaci III. třídy Dolnojirčanská (pozemek parc. č. 1666/1 v k. ú. Kamýk).

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání povolení odstranění stavby vodního díla – studny, a o vydání povolení záměru (stavby) bytového domu, a o povolení připojení sousední nemovitosti pozemku parc. č. 1813/2 a 1811/2 v katastrálním území Kamýk zřízením sjezdu/nájezdu na místní komunikaci III. třídy Dolnojirčanská (pozemek parc. č. 1666/1 v k. ú. Kamýk), podle ustanovení § 184 stavebního zákona a došel k závěru, že výše uvedené jednotlivé žádosti obsahují po jejich doplnění všechny požadované náležitosti, včetně dokumentace pro povolení odstranění stavby vodního díla – studny, povolení stavby a povolení připojení sousední nemovitosti.

Opatřením č.j. P12 315833/2025 OVY, Sp. Zn: OVY/231205/2025/Ve, Z/2025/141624, R/2025/143572 ze dne 16.01.2025 stavební úřad vyrozuměl podle ustanovení § 188 stavebního zákona o zahájení řízení všechny známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta veřejnou vyhláškou. Stavební úřad nenařídil ústní jednání, a proto v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona určil ve vyrozumění lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění, do kdy mohou účastníci řízení podat námítky. Vyrozumění o zahájení řízení bylo doručováno dotčeným orgánům, účastníkům řízení dle § 182 písm. a), b), c) stavebního zákona a hlavnímu projektantovi do vlastních rukou. Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (více než 30) dle § 144 správního řádu, bylo vyrozumění ostatním účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s § 144 odst. 6 správního řádu. Účastníci řízení byli ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni, že své námítky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 190 stavebního zákona.

Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona v řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou. Z vedeného spisu dále vyplývá, že v rámci stanovení pozemků a staveb na nich, které stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků řízení, se přihlásil i další účastník řízení, který vlastní vzdálenější pozemek a stavbu, který byl usnesením stavebního úřadu taktéž zahrnut do okruhu účastníků řízení, jelikož stavební úřad usoudil, že i jeho vlastnická nebo jiná práva mohou být navrhovaným záměrem dotčena. Z výše uvedeného vyplývá, že stavební úřad vzal širší okruh účastníků řízení, tím došlo k navýšení počtu účastníků řízení, a sice nad 30, a tím došlo k vedení předmětného řízení veřejnou vyhláškou. Z procesního hlediska, stavební úřad v návaznosti na výše uvedené, zastává názor, že okruh účastníků řízení, kteří mohou být navrhovaným záměrem (i odstraněním stavby vodního díla) dotčeni, byl stanoven správně. Rozumí se tím vlastníci dotčených pozemků a staveb na nich, kteří jsou vzdálenější od navrhovaného záměru, a nikoliv jen přímí účastníci řízení (majitelé sousedních pozemků, které přímo hraničí s pozemkem dotčeným navrhovaným záměrem).

Ve stanovené lhůtě účastníci řízení uplatnili námítky, jejichž vypořádání je uvedeno dále.

Stručná charakteristika stavby:

Předmětem záměru je výstavba bytového domu, areálové plochy a příjezdová komunikace (rampa), dočasná stavba zařízení staveniště a opěrná stěna.

SO 101 BYTOVÝ DŮM

Počet podlaží: 4NP+1PP

Počet jednotek: 15 bytových jednotek

Zastavěná plocha BD: 513,00 m²

Zpevněná plocha a chodníky: 67,5 m²

Plocha zeleně na předzahrádkách: 93,5 m²

Plocha zeleně na terénu: 262,19 m²

Zastavěná plocha suterénu 1.PP 560,00 m²

Užitná plocha 1PP: 413,56 m²

Užitná plocha 1NP: 259,45 m²
Užitná plocha 2NP: 226,32 m²
Užitná plocha 3NP: 208,47 m²
Užitná plocha 4NP: 155,59 m²
Celková užitná plocha: 849,39 m²
(KPP) HPP nadzemní podlaží 1086 m²
HPP celkem 1086 m²
Plocha řešeného pozemku 822 m²
KPP: HPP celkem / výměra plochy 1,3

Jedná se o novou stavbu bytového domu o 4 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlažím. Bytový dům se skládá z jedné sekce (části) nepravidelného půdorysu s podzemním podlažím.

- Nadzemní část objektu (1- 4. nadzemní podlaží) je tvořena bytovými jednotkami (celkem 15 bytových jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk, které mají přístup na vlastní terasu, balkon, nebo předzahrádku).
- V podzemním podlaží se nachází parking, technické zázemí, sklepní kóje, kolárna a úklidová místnost. Kapacita parkingu je 12 parkovacích míst. Parking je přístupný po oddílované nájezdové rampě z ulice Dolnojiřčanská.
- Objekt je zajištěn schodišťovým jádrem a výtahovou šachtou. Komunikační jádro prochází přes 1. podzemní podlaží až do 4. nadzemního podlaží.
- Střecha je řešena jako vegetační střecha, na které je osazena část technologických zařízení.

Nově realizována vodovodní přípojka je délky do 25 m, a tudíž není předmětem tohoto povolení, jelikož Podle *Přílohy č. 1 – Drobné stavby odst. (1) písm. a) bod č. 28 a 30 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění*, jsou stavbami, které podle *Části šesté, HLAVA I, Obecná a*

Navrhované řešení je v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Navrhovaný bytový dům neobsahuje byty zvláštního určení. Bezbariérový přístup do objektu je navržen prostřednictvím areálové komunikace, která je řešena v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vzhledem k výškovému rozdílu mezi úrovní veřejného chodníku a vstupem do objektu, který činí 0,28 m, je navržena bezbariérová rampa. Rampa je navržena se sklonem 1,8 %, čímž je zajištěno vyrovnaní uvedeného výškového rozdílu. Součástí rampy jsou boční obrubníky, které plní funkci vodicích linií pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Konstrukce rampy odpovídá požadavkům na bezpečný a bezbariérový pohyb osob. V objektu je zajištěn osobní výtah, který bude zpřístupňovat každé podlaží. Výškové rozdíly na bezbariérovém přístupu do objektu vnějších i vnitřních pochozích ploch nejsou vyšší než 20 mm. Manipulační plocha před vstupem do budovy je v max. sklonu 2 %. Nášlapné vrstvy podlah budou mít součinitel smykového tření nejméně 0,5 (nebo dle alternativních kritérií Přílohy č. 1 vyhlášky 398/2009 Sb.). Ve smyslu normy ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání jsou v okolí objektu navrženy příslušné prvky pro nevidomé, slabozraké a osoby pohybující se na invalidním vozíku. Všechny navrhované komunikace a zpevněné plochy v řešeném areálu splňují požadavky na pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

Projektová dokumentace:

Generální projektant: UPSTRUCTURE s.r.o. U Průhonu 1493/11, 170 00, Praha 7 – Holešovice IČO: 09728252, Odpovědný (hlavní) projektant: Ing. arch. Pavel Paseka; ČKA 05009, Zpracovatel stavební části: UPSTRUCTURE s.r.o. Ing. arch. Pavel Paseka, ČKA 05009, Zpracovatel SKŘ: BVK-PRO, S.R.O. Odpovědný projektant části: Ing. Luboš Kelčík; ČKAIT 0015307, Zpracovatel PBR: MAGMA, s.r.o. Odpovědný projektant části: Ing. Lukáš Kuklík; ČKAIT 0015307, Zpracovatel TZB: Ing. Jan Funda Odpovědný projektant části: Ing. Jan Funda; ČKAIT 0015205 4, Zpracovatel SIL+SLB: SZ Projekce elektro s.r.o. Odpovědný projektant části: Ing. Karel Sommer; ČKAIT 0500085, Zpracovatel Dopravy: Ing. Petr Jakovec Odpovědný projektant části: Ing. Petr Zajíc; ČKAIT 0010881, Zpracovatel ZOV: Archidest s.r.o. Ing. Ondřej Šteger, Ph.D. Odpovědný projektant části: Ing. Bc. Václav Dvořák, ČKAIT 0013419.

Projektová dokumentace byla jako celek také projednána s dotčenými orgány a dalšími organizacemi, a závazná stanoviska včetně vyjádření jsou řádným podkladem pro vydání povolení záměru (stavby).

Žádost byla doložena následujícími doklady:

- Odbor bezpečnosti MHMP, závazné stanovisko č.j. MHMP 1008887/2025, sp. zn. S-MHMP 883648/2025 ze dne 6.10.2025, a ze dne 8.9.2025,
- Odbor evidence majetku MHMP, souhlas na situaci vysloven dne 12.11.2025 (Pavla Durychová),
- odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12, jednotné environmentální stanovisko č.j. P12 324651/2025 OŽP ze dne 22.12.2025,
- odbor dopravy ÚMČ Praha 12, vyjádření č.j. P12 264802/2025 ODO/Šp ze dne 15. září 2025,
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, závazné stanovisko č.j. HSAA-9611-3/OBK-2025 ze dne 8.10.2025,
- Hygienická stanice hl. m. Prahy, závazné stanovisko č.j. HSHMP 42814/2025/Bál ze dne 10.09.2025, a ze dne 27.3.2026 č.j. HSHMP 14991/20296/Bál (aktualizace),
- IPR Praha č.j. 12271/25,
- Ministerstvo vnitra ze dne 13.10.2025,
- Dohoda o postupu při využití pozemků, uzavřená mezi Hlavním městem Praha a společností Rezidencí Dolnojiřčanská Kamýk s.r.o. ze dne 12.11.2025,
- Vyjádření PPDistribuce, a.s. ze dne 1.8.2025,
- Informace o existenci elektroenergetického zařízení distribuční soustavy ze dne 1.8.2025,
- Sdělení podmínek připojení k distribuční soustavě PREDistribuce a.s. ze dne 18.9.2025,
- Vyjádření PVaK a.s. a PVS a.s. ze dne 1.9.2025, číslo jednací ZADOST 202509997,
- Policie ČR, stanovisko č.j. KRPA- 256939 – 6/ČJ – 2025-0000DŽ, ze dne 22. září 2025,
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, vyjádření č.j. TSK/34043/25/ 3309//Me ze dne 2.9.2025,
- Smlouva o připojení lokality ze sítě NN uzavřená mezi Rezidence Dolnojiřčanská Kamýk s.r.o. a PREDistribuce a.s. ze dne 19.5.2026, číslo 8832602043 (číslo žádosti 25237792),
- Technologie hlavního města Prahy a.s. ze dne 31.7.2025, č.j. VPD – 01774/2025,
- ČEPS ze dne 31.7.2025, č. 07334/2025/CEPS,
- ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 31.7.2025,
- CETIN, a.s., vyjádření č.j. 210690/2025 ze dne 7.8.2025,
- Ministerstvo vnitra – závazné stanovisko ze dne 31.10.2025, č.j. MV – 163040 – 5/OSM – 2025,
- UVT Internet s.r.o. ze dne 20.8.2025, č.j. 252106891,
- Turk Telekom International ze dne 1.8.2025,
- I-line s.r.o. ze dne 18.8.2025,
- Kolektory Praha a.s. ze dne 14.8.2025, č.j. KP/500165/2025,
- BOHEMIATEL s.r.o. ze dne 12.8.2025,
- Dopravní podnik hlavního města Prahy ze dne 8.8.2025,
- CoProSys ze dne 31.7.2025,
- EHAMNET ze dne 31.7.2025, č.j. 94541/2025,
- OPTLINE ze dne 1.8.2025, č. OPNEO 1089/25,
- SITEL ze dne 1.8.2025 č. SITEO 1846/2025,
- CNL INVEST s.r.o. ze dne 1.8.2025,
- T-mobile ze dne 9.8.2025, zn: E42106/25,

A dalšími doklady, studiemi, vyjádřeními apod.:

- Akustická studie zpracovaná Ing. Jitkou Ondráčkovou – autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika – ČKAIT 0012760 z 05/2025, aktualizace 03/2026,
- Protokol o stanovení radonového indexu pozemku, který zpracovala RNDr. Renáta Vatrosová, Frostova 342, Praha 10, která je SÚJB/ORP/9744/2023,
- Návrh improvizovaného úkrytu civilní obrany v bytovém domě, který vypracoval Ing. Lukáš Kuklík, MagmaPlan, IČ: 07975244 z 09/2025,
- Průkaz energetické náročnosti budov ze dne 13.5.2025, který zpracoval Ing. David Kroc, číslo oprávnění ES: 1822 (Velmi úsporná – B),
- Studie zastínění a denního osvětlení, kterou zpracoval DEKPROJEKT s.r.o., Vypracovala Ing. arch. Kateřina Kršková, Kontroloval Ing. Viktor Zwiener, Ph.D. – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby – ČKAIT 1201682 v 04/2026,
- Zpráva o inženýrskogeologickém a hydrogeologickém posouzení staveniště z února r. 2025, kterou zpracoval RNDr. Renáta Vatrosová – odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2318/2016 a

- RNDr. Ivan Vattras – odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2393- 2018, včetně doplněné zprávy ze dne 14.3.2025,
- Vyjádření ke způsobu řešení likvidace srážkových vod, zpracované RNDr. Renátou Vattrasovou – odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2318/2016 a RNDr. Ivanem Vattrasem – odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2393- 2018,
 - Příloha č. 1 – Soulad s PSP, která je součástí souhrnné technické zprávy vložené projektové dokumentace do ISSŘ pod Z/2025/141624, R/2025/143572,
 - požárně bezpečnostní řešení stavby
 - Příloha č. 2 – Posouzení zastínění okolní zástavby, kterou zpracoval Ing. Arch. Pavel Paseka – ČKA 05009,
 - Průkaz energetické náročnosti budov, vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, zpracovatel HENCO Co s.r.o., číslo oprávnění ES: 2119,
 - Technická zpráva – Polohopisný a výškopisný plán (zaměření parcely č. 1811/2 a 1813/2 a okolí v k.ú. Kamýk, zpracovaná firmou AREA – G.K. spol. s r.o. (stav zaměření ke dni 26.9.2024),
 - Technická zpráva zařízení pro vertikální přepravu osob z 09.09.2025, kterou zpracoval Tomáš Michal NEB Sales.

Podle § 187 stavebního zákona byl předložen souhlas vlastníka pozemků parc.č. 1666/1 v k.ú. Kamýk, kterým je hlavní město Praha, a to souhlas odboru evidence majetku MHMP (zastupující Hlavní město Prahu), vyslovený na koordinačním situačním výkresu. Souhlas na situačním výkresu splňuje požadavky § 187 odst. 3 stavebního zákona, obsahoval identifikační údaje a elektronický podpis vlastníka.

Soulad záměru s veřejnými zájmy

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 odst. 1 a zjistil, že je záměr v souladu:

a) s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

Popis stavebního záměru:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Počet podlaží: | 4NP+1PP |
| - Počet bytových jednotek: | 15 |
| - Celkový počet parkovacích míst | 12 |
| - Maximální výška atiky | + 12,250 od ± 0,000 l.N.P = +315,290 m.n.m |
| - Výšková hladina | IV |

Zastupitelstvo hlavního města Prahy, jako orgán příslušný dle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydalo svým usnesením č. 34/2 ze dne 28.5.2026 nový Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) formou opatření obecné povahy č. 001/2026, který nabyl účinnosti 1.9.2026.

Dle článku 167 odst. 1 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění účinném k poslednímu jeho dni účinnosti.

Řízení v této věci bylo zahájeno dnem podání žádosti, tedy dne 30.7.2025, tudíž předmětné pozemky se stavbou se posuzují podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPn SÚ hl. m. Prahy), schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832 00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, Dle tohoto územního plánu se navrhovaná stavba s dotčenými pozemky stavbou, nachází především v zastavitelném území v ploše s využitím OV – všeobecně obytné ve stabilizovaném území a částečně v ploše s využitím OB – čistě obytné ve stabilizovaném území (dopravní a technická infrastruktura).

Využití pozemků je v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech

pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího

území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dále stavební úřad shlédl na webových stránkách iprpraha.cz/zur podklady, které se týkají trasy metra D, a zjistil, že pozemky parc. č. 1813/2 a 1811/2, oba v katastrálním území se nacházejí mimo koridor trasy metra D.

Stavební úřad si současně opatřením ze dne 12.8.2025 vyžádal součinnost odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy. Tento vydal dne 8.10.2025 pod č.j. MHMP 967314/2025, Sp. Zn: S – MHMP 962776/2025 na základě § 8 odst. 2 správního řádu a v rámci součinnosti nezávazný „podklad“ pro vydání předmětného rozhodnutí v dané věci, ve kterém uvedl, že z hlediska využití je záměr v souladu s platným územním plánem ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu a bydlení (jak je uvedeno výše) je přípustným využitím plochy OV. Garáže jsou v této ploše shledány jako podmíněčně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná. Umístění přípojek v ploše OV a OB je přípustné. Úprava komunikace a chodníku je v ploše OB přípustná. Umístění fotovoltaických panelů je v ploše OV přípustné, neboť se jedná o plošnou technickou infrastrukturu v nezbytně nutném rozsahu. Stavební úřad podotýká, že totéž se týká i umístění tepelných čerpadel.

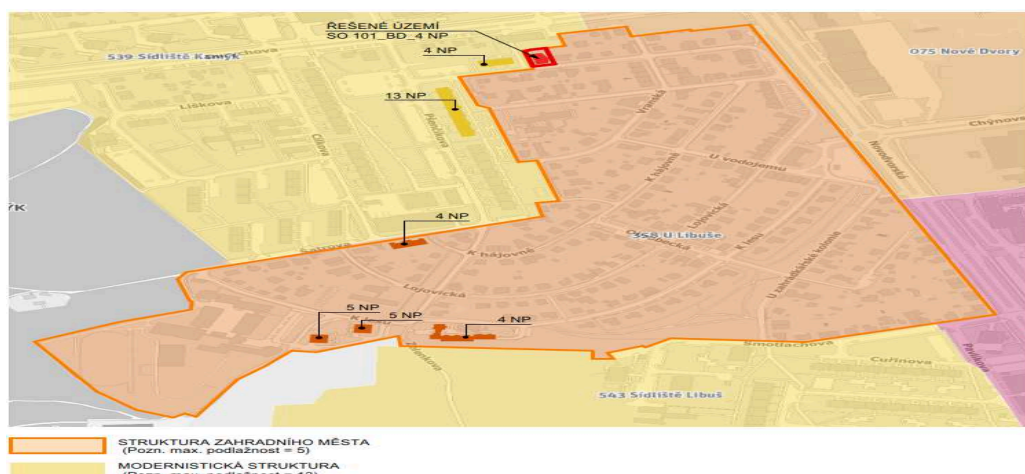
Dále odbor územního rozvoje MHMP ve svém vydaném „podkladu“ v rámci součinnosti, uvedl, že stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 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 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 k stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně plánovaných podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP)“.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování a dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Pozemky jsou dle ÚAP zahrnuty do lokality 258 U Libuše se strukturou zástavby zahradního města. Pozemky jsou součástí vilové čtvrti, kde jsou umístěny rodinné domy nebo vily, které mají typicky 2 NP. Západně od záměru se nachází modernistická struktura se zástavbou bytových panelových domů, které mají od 4 do 12 NP. Záměr svou podlažností a objemem navazuje na sousední čtyřpodlažní bytový dům č.p. 669 a č.p. 670, oba v katastrálním území Kamýk. Záměr svou výškou právě nepřevyšuje sousední bytový dům č.p. 669 a č.p. 670, oba v katastrálním území Kamýk. Záměr svým objemem navazuje na stávající bytový dům, který je západně od záměru. Záměr se bude směrem k nižší zástavbě na východ snižovat ustoupením 4.NP. Zastavěnost pozemku bude cca 62%, což je v lokalitě akceptovatelné. Zeleň na terénu bude zaujímat cca 32%, což je vzhledem k okolní zástavbě a velikosti pozemku akceptovatelné. Záměr reaguje na měnící se strukturu zástavby a svou výškou nepřevyšuje sousední objekt bytového domu.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a to za předpokladu, že záměrem nedojde k ohrožení realizace územní rezervy vyplývající ze ZÚR“.

Stavební úřad se s názorem odboru územního rozvoje MHMP ztotožňuje a daný bod je splněn.

Dále k tomu stavební úřad upřesňuje, že navrhovaný záměr se z hlediska územního plánu hlavního města Prahy a územně analytických podkladů nachází na rozhraní s plochou lokality OB – struktura zahradního města (viz. níže obrázek), pozn. max. podlažnost 5. NP,



Obr. 4 Typy struktur vystavěného prostředí

kteřá přímo sousedí s lokalitou modernistické struktury (pozn. max. podlažnost = 13 NP, plocha OV – všeobecně obytná). Z obou těchto struktur dle ÚAP vychází, že navrhovaný záměr je umístěn do struktur, které obě umožňují z hlediska ÚAP více, než 4. NP.

Dále z výše uvedených údajů vyplývá, že v dotčených strukturách převládá zástavba různorodá z hlediska nadzemních podlaží jednotlivých objektů včetně rozdílného zastřešení jednotlivých objektů. Při posouzení charakteru území byly posuzovány stavby ve shodné lokalitě, tedy struktura zahradního města, a struktura modernistické, a bylo zjištěno, že záměr se nevymyká umístěním, podlažností, ani objemovými parametry okolním stavbám, které jsou umístěny v daných výše uvedených strukturách. I v rámci struktury zahradního města se nacházejí stavby s vyšší podlažností, než má navrhovaný záměr – například stavba č. p. 965 v k.ú. Kamýk na pozemku parc. č. 891/5 v k.ú. Kamýk, která má 5 NP. Z toho vyplývá, že ani v této struktuře zahradního města nebude tato stavba jediná.

Dále k tomu uvádí, že stavby zařízení staveniště nejsou v Územním plánu hlavního města Prahy u využití ploch s rozdílným způsobem využití výslovně uvedeny, proto je stavební úřad hodnotil v souladu s pododílem 3c) odst. 9 věty třetí Územního plánu hlavního města Prahy jako podmíněčně přípustné využití, přičemž dospěl k závěru, že lze jejich dočasné umístění v plochách OV a OB akceptovat, neboť svým charakterem a využitím souvisí s realizací předmětného bytového domu, který byl v těchto plochách shledán přípustným, a jejich dočasným umístěním po dobu výstavby záměru rovněž nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v Územním plánu hlavního města Prahy.

Dále stavební úřad konstatuje, že předmětná stavba nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě. Z pohledu stavebního úřadu a na základě uvedených úvah je záměr dotvořením urbanistické struktury, aniž ji narušuje, záměr veřejné zájmy reflektuje a naplňuje a jejich vyhodnocení.

Podle oddílu 15 odst. 59 územního plánu se v územním plánu hl. m. Prahy rozumí výškovou hladinou převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou: a) hladina I 0 m – 6 m, b) hladina II 0 m – 9 m, c) hladina III 0 m – 12 m, d) hladina IV 9 m – 16 m, e) hladina V 12 m – 21 m, f) hladina VI 16 m – 26 m, g) hladina VII 21 m – 40 m, h) hladina VIII nad 40 m. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažností uvedených v ÚAP hl. m. Prahy.

Dle analýzy bylo zjištěno:

- Okolí bylo posouzeno z hlediska výškové hladiny, v nejbližším okolí se hladina vyskytuje především hladina IV: 9-16m a II: 0-9m (Pozn. výšková hladina okolní zástavby byla posouzena s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech hl. m. Prahy):

- Bytová stavba (č. p. 669) na pozemku parc. č 1857/71 a bytová stavba (č. p. 670) na pozemku parc. č 1857/72, vše v k.ú. Kamýk tvoří jeden stavební celek a mají podlažnost 4.NP (výšková hladina IV), zastavěnou plochu 410 m² a max. výšku obvodových linií střech 13,2 m.
- Víceúčelová stavba (č. p. 1022) na pozemku parc. č 1831/9 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 3.NP (výšková hladina III a IV), zastavěnou plochu 299 m² a max. výšku obvodových linií střech 8,5 m.
- Stavba pro administrativu (č. p. 671) na pozemku parc. č 1857/130 v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 527,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 7,2 m.
- Stavba bydlení (č. p. 451) na pozemku parc. č 1811/5 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 178,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 10,4 m,
- stavba bydlení (č. p. 382) na pozemku parc. č 1810/3 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 1.NP + střešní podlaží (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 153,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 3,7 m,
- Stavba bydlení (č. p. 1006) na pozemku parc. č 1819/2 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 96,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,4 m.
- Stavba bydlení (č. p. 927) na pozemku parc. č 1808/2, v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 198,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,5 m.
- Bytové stavby na pozemcích parc. č 1857/31, parc. č 1857/2, parc.č 1857/3, vše v k.ú. Kamýk a mají podlažnost 13.NP (výšková hladina VIII), zastavěnou plochu 3401,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 40,5 m.
- Stavba (č. p. 808 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č 925/4 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina III a IV) a max. výšku obvodových linií střech 9,4 m.
- Stavba na pozemku parc. č. 888/33 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina III a IV) a max. výšku obvodových linií střech 12,2 m.
- Stavba (č. p. 965 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 891/5 v k.ú. Kamýk má podlažnost 5.NP (výšková hladina V a VI) a max. výšku obvodových linií střech 14,2 m.
- Stavba (č. p. 964 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 891/7 v k.ú. Kamýk má podlažnost 5.NP (výšková hladina V a VI) a max. výšku obvodových linií střech 14,1 m.

Z výše uvedené analýzy je zřejmé, že navrhovaný záměr je v souladu s územním plánem hlavního města Prahy s přihlédnutím k územně analytickým podkladům.

K problematice, týkající se ohrožení realizace územní rezervy vyplývající ze ZÚR – umístění předmětné stavby v koridoru územní rezervy 600/Z/42 – Trasa metra D, větev Nemocnice Krč – Poliklinika Modřany, uvádí, že součástí dokladů vložené projektové dokumentace pod Z/2025/141624, R/2025/143572 je předběžné vyjádření Institutu plánování a rozvoje (dále jen „IPR“), vydané pod č.j. IPR 12271/25, k dokumentaci pro povolení záměru, jako účastníka řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, popř. jako účastníka územního řízení nebo účastníka společného územního a stavebního řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) a § 94 k odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 334 a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Ve vyjádření IPR uvedl, že *s udělením souhlasu EVM MHMP s povolením záměru na pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy souhlasíme, při splnění níže uvedené podmínky*. Podmínka se týká dopravního napojení na Dolnojiřčanskou ulici, kdy její napojení se požaduje řešit v souladu s § 17 odst. 2 pražských stavebních předpisů (nařízení č. 10/2016 Sb., v platném znění) chodníkovým přejezdem, který respektuje prostorovou (tzn. i výškovou) kontinuitu pěší trasy – tzn. bez snížení chodníku na úroveň vozovky a s využitím sklopené obruby. Tato podmínka se týká projektové dokumentace, a je v ní zakomponována.

Dále uvedl, že:

Popis záměru:

Jedná se o novostavbu bytového domu, zpevněných ploch a souvisejících inženýrských sítí. Záměrem je podsklepený čtyřpodlažní objekt s plochou střechou, který je ustupující ze severní strany a z východní strany, čímž vytváří terasy pro jednotlivé byty. Střecha je navržena jako extenzivní vegetační. Celkem je v objektu obsaženo 15 bytů, hrubá podlažní plocha záměru je 1 086 m². V podzemním podlaží je umístěno 11 vázaných a 1 návštěvnické stání. Dopravní obslužnost je zajištěna z ulice Dolnojirčanské, napojením podél východní strany bytového domu.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je záměr situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití OV (všeobecně obytné, stabilizované).

Záměr je dle Územně analytických podkladů hlavního města Prahy, výkresu Typy struktur vystavěného prostředí situován v lokalitě 358 U Libuše se strukturou zahradního města. Ze západní strany navazuje na čtyřpodlažní bytový dům, který je situován v lokalitě 539 s modernistickou strukturou zástavby, na východní straně se výškovým uspořádáním přizpůsobuje rodinné zástavbě pomocí ustupujících podlaží a zalomeným půdorysným tvarem.

Podmínka souhlasu:

Dopravní napojení na Dolnojirčanskou ulici požadujeme řešit v souladu s § 17 odst. 2 pražských stavebních předpisů (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy ve znění pozdějších změn, dále je „PSP“), chodníkovým přejezdem, který respektuje prostorovou (tzn. i výškovou) kontinuitu pěší trasy – tzn. bez snížení chodníku na úroveň vozovky a s využitím sklopené obruby. Stavební úřad k tomu podotýká, že tato podmínka je v předložené projektové dokumentaci řešena - verze záměru č. 10 PID SR00X021T2X5.

Součástí vložené projektové dokumentace do informačního stavebního systému pod Z/2025/141624, R/2025/143572, jsou kopie listin ze ZÚR hlavního města Prahy *Tabulky prvků č. 4 – dopravní infrastruktura*, kdy kód 600/Z/42 – Trasa metra D, větev Nemocnice Krč – Poliklinika Modřany – kategorie *Trať metra*, stav *územní rezerva*, ze kterých je zřejmé, že tato územní rezerva nemá určený kód veřejně prospěšné stavby. Dále je její součástí kopie barevného výkresu – ve kterém je zakreslena trať (odnož) navazující na hlavní trať trasy metra D, a která vede mimo pozemky, na kterých se má stavba bytového domu realizovat. Z toho vyplývá, že trasou metra D nejsou pozemky dotčené stavbou dotčeny.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,

Hlavní město Praha má vydaný územní plán – splněno.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Stavební úřad v souladu s výše uvedeným ustanovením posoudil soulad stavby s požadavky stavebního zákona a s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy). Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že projektová dokumentace splňuje požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a záměr je s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy v souladu - podrobnější rozbor s jednotlivými paragrafy PSP je uveden na str. 94 - 112 tohoto rozhodnutí - splněno

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 193 odst. 2 stavebního zákona při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů, které byly součástí žádosti. Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu. Rozpor mezi jednotlivými závaznými stanovisky nebyl řešen.

Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12 vydal jednotné environmentální stanovisko pod č.j. P12 251540/2025 OŽP/HI ze dne 5.9.2025, které bylo změněno vydaným jednotným environmentálním stanoviskem ze dne 22.12.2025, č.j. P12 324651/2025 OŽP, kde je uvedeno, že záměr, je z hlediska vlivů

na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a dále konstatoval, že veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí:

- z hlediska ochrany přírody a krajiny, nejsou dotčeny, jelikož zde nedojde ke kácení dřevin, které by vyžadovaly povolení ke kácení (§ 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, dále jen ZOPK), dále se záměr se nedotýká významných krajinných prvků (§ 4 odst. 2 ZOPK), odchylného postupu při ochraně volně žijících ptáků (§ 5b odst. 1 ZOPK), povolování výjimek ze zákazů ničit, poškozovat nebo upravovat jeskyně (§10 odst. 2 ZOPK), nezasahuje se do ochranných pásem zvláště chráněných území (§37 odst. 2 ZOPK) ani nevyžaduje souhlas se zřízením nebo zrušením účelových komunikací, stezek a pěšin (§ 63 odst. 1 ZOPK). Záměr je situován do vysoce urbanizovaného prostředí, kde nelze označit za krajinu ve smyslu ZOPK. Vzhledem k absenci krajiny ve smyslu zákona nejsou dány předpoklady pro postup podle § 12 odst. 2 ZOPK.
- z hlediska ochrany vodního hospodářství byla dána podmínka, která byla stanovena v souladu s § 39 odst. 1 vodního zákona (*každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových a podzemních vod a neohrožily jejich prostředí*). Tato podmínka byla zahrnuta do výrokové části II. tohoto rozhodnutí pod bodem č. 25.

Odbor bezpečnosti MHMP vydal dne 6.10.2025 závazné stanovisko pod č.j. MHMP 100888/2025/2024, sp. zn. S-MHMP 883648/2025 se závěrem, že souhlasí s povolením záměru. V odůvodnění závazného stanoviska uvedl, že se v oblasti nenachází stavby civilní ochrany, záměr se nenachází v inundačním území Vltavy a nenachází se v zóně havarijního plánování.

Odbor dopravy ÚMČ Praha 12 vydal jako silniční správní úřad vyjádření „nezávazný podklad“ č.j. P12 264802/2025 ODO/Šp, sp. zn. P12 234989/2025 ODO ze dne 15. září 2025, ve kterém stanovil požadavky (č. 1 až 3), které stavební úřad zpracoval do výrokové části č. II tohoto rozhodnutí. K bodu, týkajícího se omezení provozu na komunikaci stavební úřad uvádí, že vzhledem k charakteru a rozsahu stavby a vzhledem k šířce místní komunikace se nepředpokládá omezení provozu v komunikaci Dolnojiřčanská. Zhotovitel stavby bude obeznámen s nutností vypracování dopravně inženýrského opatření. V případě zjištění prací, které by vyžadovaly omezení provozu v této lokalitě, bude zhotovitel postupovat v souladu s tímto vydaným stanoviskem a v souladu s platnými předpisy a platnou legislativou. Požadavek č. 4) je naplněn, jelikož součástí žádosti o povolení tohoto záměru je rovněž i žádost o povolení připojení sousední nemovitosti – viz. výrok č. III tohoto rozhodnutí.

Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy vydal sdělení č.j. HSAA-9611 – 3/OBK – 2025 ze dne 8.10.2025, a to:

- z hlediska ochrany požární ochrany uvedl, že z dokumentace, která byla doložena k vydání závazného stanoviska vyplývá, že předmětem žádosti je stavba kategorie I podle vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška o kategorizaci staveb“), u které se v souladu s § 40 odst. 1 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“) nevykonává státní požární dozor v rozsahu podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) zákona o požární ochraně.

Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala souhlasné závazné stanovisko č.j. HSHMP 42814/2025, sp.zn. S-HSHMP 42814/2025 ze dne 10.09.2025, a ze dne 27.3.2026 a stanovila požadavky, které stavební úřad zpracoval do výrokové části č. IV tohoto povolení, bod č. 9. V odůvodnění závazného stanoviska dotčený orgán konstatoval, že „v chráněném venkovním prostoru budoucí stavby výpočtově nedochází k překročení hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku 68/58 dB v denní/noční době a nejedná se tedy o lokalitu nadlimitně zatíženou hlukem. Součástí dokumentace je Akustická studie č. 250315 z května 2025, Ing. Martin Ondráček, Schnirchova 297/18, 170 00 Praha 7, která predikuje dodržení hygienických limitů hluku ze stavební činnosti v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb. je predikováno také dodržení hygienických limitů hluku z provozu stacionárních zdrojů spojených s provozem záměru. Předložená dokumentace na výše uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví.“. Souhlas se váže na splnění podmínky, která byla stanovena z důvodu ochrany obyvatel před hlukem a opírá se o požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 11 a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Podmínka týkající se předložení protokolu o měření hladin hluku z provozu všech stacionárních zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou je zakotvena ve výrokové části V tohoto rozhodnutí pod bodem č. 2.

Z hlediska hluku byla pro posouzení záměru předložena Akustická studie č. 250315 z května 2025, zpracovaná Ing. Martinem Ondráčkem, Schnirchova 297/18, 170 00 Praha 7, která obsahuje posouzení hluku ze stavební činnosti, vyhodnocení hluku z automobilové dopravy a návrh zvukové izolace obvodové pláště. Akustická studie vyhodnotila hluk ze stavební činnosti v 11 kontrolních bodech, a to v nejbližších bytových domech a rodinných domech (BD Dolnojiřčanská 670/3, RD Dolnojiřčanská 851/8, RD Dolnojiřčanská 451/7 a vlastním objektu). V akustické studii jsou popsány prováděné práce v rámci jednotlivých fází, dále obsahuje akustická studie seznam použitých zařízení a mechanismů, které jsou rovněž zapracovány v zásadách organizace výstavby v předložené projektové dokumentaci. Hodnoty hladin hluku ze stavební činnosti nepřekračují v jednotlivých kontrolních bodech hygienické limity, a to za předpokladu v akustické studii stanovených opatření, které byly zapracovány do projektové dokumentace a stavebník je povinen tato opatření při realizaci stavby dodržet. Tato studie byla aktualizována 03/2026 a doplněna dne 22.5.2026 se závěrem, že při dodržení protihlukových opatření dle této studie, je předložený projekt v souladu s požadavky Nařízení vlády č. 272/2011 Sb

Z hlediska ochrany ovzduší záměr splňuje požadavky stanovené zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 16 odst. 10 zákona č. 201/2012 Sb. je zhotovitel povinen při provádění záměru dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k zákonu č. 201/2012 Sb, a to např. níže uvedené požadavky:

a) *zajistit oplocení staveniště, které ochrání okolí před zvířeným prachem ze staveniště a roznosem prašného materiálu mimo staveniště;*

b) *pro zamezení šíření prachu do okolí používat protiprašné clony,*

c) *při odvozu prašného materiálu dbát na to, aby nedocházelo k jeho úniku a víření do okolí;*

d) *na staveništi mít zařízení umožňující skrápění možných zdrojů prašnosti;*

e) *mezideponie prašného materiálu plachtovat nebo kropit tak, aby jejich povrch nevysychal;*

f) *při nakládce a vykládce prašného materiálu minimalizovat spádové výšky; prašné materiály vlhčit před přesunem nebo v místě přesunu;*

g) *důsledně dodržovat zásadu čištění vozidel vyjíždějících ze staveniště na vozovku;*

h) *pokud dojde ke znečištění veřejných komunikací dopravou, neprodleně provést očištění komunikace prostředky nebo na náklady stavebníka zásadně za mokra;*

i) *používat nákladní vozidla splňující alespoň emisní normu EURO V;*

j) *používat nesilniční pojízdné stroje (bagry, rýpadla, nakladače atd.) splňující alespoň emisní Etapu IIIA (Stage IIIA)“.*

Výše uvedená opatření, která budou během výstavby aplikovaná za účelem snížení prašnosti, jsou dále uvedena v souhrnné technické zprávě zpracované PD, konkr. v bodě B. 8 – ZOV, která bude po nabytí právní moci ověřena a podle které bude stavba realizována.

Dále stavební úřad uvádí, že navrhovaný objekt obsahuje 15 malometrážních bytových jednotek, technickou místnost a další prostory pro společné vybavení objektu. Bytový dům bude připojen na potřebnou technickou infrastrukturu (přípojka vodovodu, nové domovní rozvody kanalizace, elektrické energie) a bude vybudován systém vsakování dešťových vod. Jako zdroj tepla pro vytápění, ohřev TV jsou navrženy trojice tepelných čerpadel Baxi AURIGA 16 T –A, které budou umístěné na střeše navrženého záměru, včetně přípravy pro čtveřici klimatizačních jednotek.

V rámci navržené stavby nebude umístěn a proveden žádný stacionární spalovací zdroj znečišťování ovzduší, proto orgán ochrany ovzduší, kterým je stavební úřad, nevydává závazné stanovisko ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění. Stavební úřad podotýká, že tepelná čerpadla jsou bezemisní zdroje znečišťování. Hlavní město Praha patří dlouhodobě k oblastem se zhoršenou kvalitou ovzduší. Jelikož stavební plochy a související činnosti představují hlavní skupinu plošných zdrojů prašnosti, doporučuje se pro zmírnění negativního vlivu stavebních činností na kvalitu ovzduší aplikovat vhodná opatření k omezení prašnosti (viz. projektová dokumentace, bod B.8 – ZOV).

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, neboť záměr je napojen nově zřízeným vjezdem/sjezdem na dopravní infrastrukturu, a nově realizovanou vodovodní přípojkou a areálovými (domovními) rozvody na technickou infrastrukturu. Nová technická infrastruktura bude dokončena před závěrečnou kontrolní prohlídkou stavby pod názvem „REZIDENCE DOLNOJIRČANSKÁ“.

Nově realizována vodovodní přípojka je délky do 25 m, a tudíž není předmětem tohoto povolení, jelikož Podle *Přílohy č. 1 – Drobné stavby odst. (1) písm. a) bod č. 28 a 30 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění*, jsou stavbami, které podle *Části šesté, HLAVA I, Obecná a společná ustanovení § 171 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění* **nepodléhají povolení.**

Dále nejsou předmětem tohoto povolení ani domovní rozvody splaškové kanalizace, elektro apod., jelikož Podle *Přílohy č. 1 – Drobné stavby odst. (1) písm. a) bod č. 28 a 30 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění*, jsou stavbami, které podle *Části šesté, HLAVA I, Obecná a společná ustanovení § 171 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění* **nepodléhají povolení.**

A dále není předmětem tohoto povolení oplocení mezi pozemky v zastavěném území, ani oplocení z veřejného prostranství v zastavěném území, jehož výška nepřesáhne 2,0 m, a tudíž podle *Přílohy č. 1 – Drobné stavby odst. (1) písm. a) bod č. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění*, je stavbou, která podle *Části šesté, HLAVA I, Obecná a společná ustanovení § 171 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění* **nepodléhá povolení.**

A současně není předmětem tohoto povolení sjezd a nájezd na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovité věci, jelikož podle *Přílohy č. 1 – Drobné stavby odst. (1) písm. a) bod č. 16 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění*, je stavbou, která podle *Části šesté, HLAVA I, Obecná a společná ustanovení § 171 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění* **nepodléhá povolení.** **Stavební úřad však upozorňuje**, že při jeho provádění budou dodrženy požadavky uvedené v „Technickém vyjádření“ vydané TSK dne 2.9.2025 pod č.j. TSK/34043/25 3309/Me k dopravnímu připojení pozemku parc. č. 1813/2 v k.ú. Kamýk na komunikaci III. třídy Dolnojirčanská – pozemek parc. č. 1666/1 v k.ú. Kamýk.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, a uvádí:

Rozsah použití míry ochrany práv vlastníků sousedních nemovitostí (v řízeních podle stavebního zákona) se liší druhem či velikostí stavby, jež je pro ochranu práv vlastníků sousedních nemovitostí rozhodné. Ve fázi umístění stavby se řeší předně otázky půdorysné velikosti a výšky stavby, odstupové vzdálenosti stavby od hranic se sousedním pozemkem, míra zastavěnosti pozemku, vzhled stavby či způsob jejího užívání. Ochrana zájmů je zakotvena již v obecných ustanoveních a ve společných postupech v územním plánování, spočívající ve veřejném projednání územně plánovací dokumentace, tedy ve schváleném ÚP MHMP, v definici zveřejňování písemností, ve veřejném projednání se zástupci veřejnosti ohledně územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumenty jsou základním východiskem pro povolování staveb, ale v zásadě pro povolení stavby je třeba celá řada dalších rozhodnutí a povolení. Každý, kdo navrhuje vydání povolení, musí dbát požadavků uvedených v stavebním zákoně a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Při plnění povinností podle § 152 odst. 1 stavebního zákona musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osoby nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Definice pojmu „šetrnost k sousedství“, ve stavebním zákoně ani v jiných právních předpisech není. Sousedství nelze zužovat pouze na pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, na němž má být uskutečněn stavební záměr, či být realizován, ale je nutné vycházet z nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 96/2000 Sb. Slovem „šetrnost“ lze běžně rozumět hospodárnost, šetrivost, spořivost, ale také ohleduplnost, brání zřetele na něco/někoho.

Šetrnost k sousedství ve smyslu stavebního zákona nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při umístění stavby, přípravě a provádění stavby, tedy dodržování a splnění požadavků veřejného práva, ale spočívá též v seriózním jednání stavebníka vůči sousedům ve smyslu nikomu neškodit, zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného. Tedy při povolování stavby zvažovat nejen výhodnost řešení ze svého hlediska, ale také nevýhody a problémy, které mohou vzniknout sousedům, účastníkům řízení.

Ochrana práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení spočívá též v tom, že zahájení řízení oznamuje stavební úřad (je-li v území vydán územní nebo regulační plán) „privilegovaným“ účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, ostatním účastníkům řízení se doručuje veřejnou vyhláškou. V oznámení o zahájení řízení jsou účastníci poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek v tom směru, že dotčení vlastníci sousedních nemovitostí mohou uplatňovat námitky v rozsahu, ve kterém je jejich právo přímo dotčeno, občanská sdružení, že mohou podávat námitky v rozsahu vymezeném ve zvláštním právním předpise, na jehož základě hájí veřejné zájmy, obec, že uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce s tím, že k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Ústní jednání podle stavebního zákona není nutné. Stavební úřad následně v rozhodnutí posoudí a vyhodnotí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Stavební úřad nemůže posuzovat námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

K problematice a definici pojmu „*kvalita prostředí*“, stavební úřad uvádí, že „*kvalita prostředí*“ se posuzuje jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. „*Kvalita prostředí*“ je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku z dopravy), čistotou ovzduší, nízkými imisemi prachů a prachu, oslunění apod. Pro zabezpečení kvality prostředí 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. Stavební úřad jednotlivé činitele (hluk, doprava, prach apod.) posoudil na základě výsledku předložených studií, závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a v návaznosti na danou lokalitu. V závěru tohoto rozhodnutí je posoudil i ve vzájemných souvislostech.

Imise – lze přeložit slovy „*vhánění*“, popřípadě „*vpuštění*“ nebo „*vnikání*“. Vlastník věci, je obecně řečeno, oprávněn při svém užívání nemovitosti si počínat tak, že účinky jeho jednání se projeví i na sousední nemovitosti. Avšak ve všech případech je omezen ze zákona, bez sousedova zásahu resp. zákazu, a je povinen zdržet se takových imisí, pokud přesahují míru přiměřenou daným poměrům (resp. limity stanovené právním předpisem). Občanský zákoník rozlišuje přímé a nepřímé imise. Přímé imise jsou takové, které jsou přímo přivedeny na sousední pozemek (výústění okapů apod.). Naproti tomu u nepřímé imise je její zdroj na jedné nemovitosti a tam se především projevují následky, ty se však šíří i na nemovitost sousední, přičemž nemusí jít jen o nemovitosti sousedící, nýbrž i vzdálenější. Ochrana se sousedovi poskytuje nepřímým imisím jen tam, kde to překračuje míru přiměřenou daným poměrům, společensky únosné hranice dané dobrými mravy. Ostatní, běžné imise, které nepřekračují míru přiměřeným poměrům, jsou sousedé povinni navzájem si trpět.

Daná navrhovaná stavba představuje klasickou situaci střetu dvou vlastnických práv – vlastnického práva účastníků řízení, kteří si chtějí užívat nerušený výkon svých práv ke svým nemovitostem a současně si chce i stavebník zrealizovat výkon svého práva stavebníka, který si chce zrealizovat své vlastnické právo ke své stavbě, kterou si chce zrealizovat dle svého návrhu. Tato práva, pokud by měla být vykonávána absolutně, by se navzájem vylučovala. Proto není možné k věci přistupovat tak, že obě tato práva zůstanou absolutně nedotčena, tzn. V případě účastníků řízení, že užívání jejich nemovitosti se realizací novou stavbou nezmění. Opak je pravdou, a vlastnosti jejich nemovitosti se změní. Právní předpisy tomu z výše uvedených důvodů nemohou zabránit, jejich úkolem je pouze zajistit, aby k těmto změnám došlo pouze v přiměřené míře. Zákon z tohoto důvodu stanoví určité kogentní (pevné) požadavky na zamýšlenou stavbu, kterými omezuje právo stavebníků a chrání práva vlastníků sousedních nemovitostí. Právě otázka dodržení těchto limitů má být otázkou v řízení. Každá stavba, která vstupuje do území, mění poměry v území.

Podle ust. § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění, má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje pouze nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Jak zdůrazňuje konstantní judikatura, je přirozené a nijak protizákonné, že každá novostavba v území může určitým způsobem představovat zátěž pro území již jen svou existencí. Co je však podstatné, v posuzovaném případě se tak v žádném případě nestane způsobem vybočujícím v podstatné míře z

obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 6 As 72/2014).

Ochranu práv na soukromí řeší nařízení č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky, na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). PSP nestanoví žádné podmínky pro využití pozemku. Ochrana proti přílišnému zahuštění výstavby je v PSP řešena v ust. § 28 a §29, s nimiž je záměr v souladu. Minimální odstup navrhovaného záměru od hranice zastavěných pozemků je dodržen - min. 3,00 m. Ve vztahu k veřejnému prostranství se odstup neuplatní.

Soulad s těmito obecnými požadavky na výstavbu zkoumá stavební úřad z úřední povinnosti. V rozsahu těchto požadavků stavební úřad posoudil žádost o vydání povolení, včetně přiložené dokumentace (zejména jeho přílohy „Soulad s PSP“) k řízení, a níže je tento soulad blíže rozebrán:

II. Územní požadavky

§3 Členění území podle zastavěnosti a zastavitelnosti

Dle územního plánu hl. m. Prahy s řešený pozemek nachází v zastavitelném území. Řešené území spadá do zastavitelných ploch v zastavěném území.

§4 Členění území podle předpokládané míry změn (stability)

Jedná se o území stabilizované s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území je jen doplňováno. Stabilizovaným územím se rozumí územím, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 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 možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

§5 Členění území podle charakteru na lokality

Charakter daného území je tvořen modernistickou sídlištní strukturou a strukturou zahradního města, dle územního plánu hlavního města Prahy a územně analytických podkladů. Z hlediska PSP je území a lokalita vymezená funkční plochou OV (dle územního plánu hlavního města Prahy), ve které se dotčené pozemky stavbou nacházejí (mimo dopravní a technickou infrastrukturu), která nemá vliv na posouzení z hlediska výškových hladin.

§6 Členění území na plochy s rozdílným způsobem využití

Stavební pozemek spadá do funkční plochy OV – plochy všeobecně obytné a OB – bydlení čisté. Navrhovaný záměr je v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy (a v souladu s územně analytickými podklady Prahy).

§7 Míra využití území k zastavění

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území.

§17 Požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost

Pro řešení připojení dopravní a technické infrastruktury bude dotčený pozemek parc.č. 1666/1 v k.ú. Kamýk, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Povolení připojení sousední nemovitosti je předmětem tohoto povolení. Nová vodovodní přípojka se dotýká taktéž předmětného pozemku, ale nepodléhá povolení dle platného stavebního zákona. V rámci projektu nejsou navrhovány nové pěší ani cyklistické trasy, přechody pro chodce, svodidla, protihlukové stěny nebo valy, pouze stavební úprava chodníkového přejezdu, který je součástí komunikace III. třídy Dolnojiřčanská v k.ú. Kamýk.

§18 Požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost

- (1) Navrhované sítě technické infrastruktury v zastavitelném území jsou umístěny do uličního prostranství.
- (2) V rámci stavebního záměru je nově navrhována přípojka vodovodu, která je navržena v souladu s požadavky příslušných správců sítí, ale není předmětem tohoto povolení, jak je uvedeno výše v tomto rozhodnutí.
V rámci stavebního záměru jsou navrženy nové rozvody silnoproudé elektroinstalace a slaboproudých rozvodů, včetně jejich napojení na stávající technickou infrastrukturu, které jsou navrženy v souladu s požadavky příslušných správců sítí.
- (3) Podzemní vedení se soustřeďují ve společných trasách.
- (4) Zařízení technické infrastruktury budou realizována jako podzemní, umístěná pod upraveným terénem, v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
- (5) Stavba se nenachází v zápalovém území.

Netýká se navrhovaného záměru.

§19 Požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury

V rámci stavebního záměru je nově navrhována přípojka vodovodu (ale není předmětem tohoto povolení) a nová přípojková skříň elektro. Všechny rozvody jsou navrženy v souladu s požadavky příslušných správců sítí.

§ 20 Obecné požadavky na umístování staveb

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

Stavební úřad konstatuje, že předmětné ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ní svými parametry reagovat

Z hlediska charakteru území (pozn. pojem území není nikde definován. Jedná se neurčitý právní pojem) jsou pozemky parc. č. 1811/2 a 1813/2, na kterých bude navrhovaný záměr realizován především ve funkční ploše OV – všeobecně obytné, jelikož ve funkční ploše OB je umístována pouze dopravní část záměru, kterým je vjezd apod., a technická infrastruktura, kterou tvoří přípojky do 25 m apod., které nejsou předmětem tohoto povolení. Jedná se o stavby podmiňující hlavní stavbu, kterou je stavba bytového domu). Tuto plochu vzal stavební úřad za území, ze kterého vycházel při posouzení souladu navrhovaného záměru s charakterem území a při posouzení umístění stavby do daného území (pozn. stavební úřad má ze zákona pravomoc posoudit, zda záměr do nějakého území může být umístěn, přičemž musí odůvodnit, proč tomu tak je – viz. výše.).

Jedna se o stavební záměr v níže uvedeném rozsahu:

Zastavěná plocha objektem nadzemní část:	513,00 m ²
HPP nadzemní podlaží	1086 m ²
Počet podlaží:	4NP+1PP
Počet bytových jednotek:	15
Celkový počet parkovacích míst	12
Maximální výška atiky	+12,250m od ±0,000 l.N.P. = +315,290 m.n.m

Z hlediska vztahu zástavby k veřejným prostranstvím a půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce v území provedl analýzu okolní zástavby v řešené ploše (OV) – území, které bylo pro dané posouzení stanoveno. Na základě provedené analýzy lze vyvodit následující závěry:

- Okolí bylo posouzeno z hlediska půdorysných rozměrů stávajících staveb ve funkční ploše OV – všeobecně obytné:

- Stavba (č. p. 669) na pozemku parc. č. 1857/71 je půdorysných rozměrů 16,5 x 12,4 m, a stavba (č. p. 670) na pozemku parc. č. 1857/72 je půdorysných rozměrů 16,5 x 12,4 m. Dvě stavby tvoří jeden stavební celek, který je půdorysných rozměrů 33 x 12,4 m,
- Stavba (č. p. 671) na pozemku parc. č. 1857/130 v k.ú. Kamýk je půdorysných rozměrů 35,8 x 12,6 m,
- Stavba (č. p. 451) na pozemku parc. č. 1811/5 v k.ú. Kamýk je půdorysných rozměrů 16,0 x 13,6 m,
- Stavba (č. p. 382) na pozemku parc. č. 1810/3 v k.ú. Kamýk je půdorysných rozměrů 12,7 x 10,1 m,
- Stavba (č. p. 1006) na pozemku parc. č. 1819/2 v k.ú. Kamýk je půdorysných rozměrů 20,2 x 5,4 m,
- Stavba (č. p. 927) na pozemku parc. č. 1808/2 v k.ú. Kamýk je půdorysných rozměrů 21,1 x 9,5 m,
- Stavby na pozemcích parc. č. 1857/31, parc. č. 1857/2, parc. č. 1857/3, parc. č. 1857/4, parc. č. 1857/5, parc. č. 1857/6, vše v k.ú. Kamýk tvoří jeden stavební celek, který je půdorysných rozměrů 108,7 x 13,0 m.

Řešený objekt má nepravidelný tvar, maximální půdorysný rozměr je 15 x 24 m. Dle výše uvedených údajů, lze konstatovat, že stavební záměr respektuje okolní zástavbu v ploše OV, a že se nejedná o stavbu ojedinělou v daném území, ale naopak stavbou obvyklou.

• Okolí bylo posouzeno z hlediska výškové hladiny ve funkční ploše OV, v nejbližším okolí se hladina vyskytuje především hladina IV: 9-16m a II:0-9m (Pozn. výšková hladina okolní zástavby byla posouzena s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech):

- Bytová stavba (č. p. 669) na pozemku parc. č. 1857/71 a bytová stavba (č. p. 670) na pozemku parc. č. 1857/72, vše v k.ú. Kamýk tvoří jeden stavební celek a mají podlažnost 4.NP (výšková hladina IV), zastavěnou plochu 410 m² a max. výšku obvodových linií střech 13,2 m.
- Víceúčelová stavba (č. p. 1022) na pozemku parc. č. 1831/9 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 3.NP (výšková hladina III a IV), zastavěnou plochu 299 m² a max. výšku obvodových linií střech 8,5 m.
- Stavba pro administrativu (č. p. 671) na pozemku parc. č. 1857/130 v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 527,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 7,2 m.
- Stavba individuálního bydlení (č. p. 451) na pozemku parc. č. 1811/5 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 178,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 10,4 m,
- stavba individuálního bydlení (č. p. 382) na pozemku parc. č. 1810/3 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 1.NP + střešní podlaží (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 153,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 3,7 m,
- Stavba individuálního bydlení (č. p. 1006) na pozemku parc. č. 1819/2 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 96,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,4 m.
- Stavba individuálního bydlení (č. p. 927) na pozemku parc. č. 1808/2, v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 198,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,5 m.
- Bytová stavby na pozemcích parc. č. 1857/31, parc. č. 1857/2, parc. č. 1857/3, vše v k.ú. Kamýk a mají podlažnost 13.NP (výšková hladina VIII), zastavěnou plochu 3401,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 40,5 m.

Na základě výše uvedených údajů lze konstatovat, že v řešeném stabilizovaném území se nacházejí jak bytové stavby, tak stavby individuálního bydlení. Z toho vyplývá, že území nemá jednotný charakter a pro danou lokalitu (území) není v ÚP stanovena výšková regulace (regulační plán není zpracován).

Řešený objekt na pozemku parc. č. 1811/2 a 1813/2 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina IV), zastavěnou plochu 324 m² a max. výšku atiky 4.NP + 12,250 m (4.NP ustupuje z východní strany). Řešený objekt mírně převyšuje sousední objekt rodinného domu na pozemku parc. č. 1811/5 v k.ú. Kamýk. A převýšení činí od celkové výšky objektu (včetně ustupujícího 4.NP) cca 1,8 m. Stavební záměr na tuto výškovou odlišnost reaguje ustoupením posledního podlaží na východní straně, čímž dochází k hmotovému a měřítkovému přizpůsobení navrhované stavby k nižší obytné zástavbě rodinných domů v řešeném okolí. Jedná se vlastně o stavbu, která je „rozhraním“ mezi zástavbou rodinných domů z východní strany a zástavbou bytových domů a jiných administrativních staveb apod. (vyšších) ze západní a severní strany.

Je důležité zdůraznit, že řešená stavba nepůsobí jako dominantní prvek v bezprostředním okolí. Naopak se snaží citlivě přizpůsobit nižší zástavbě rodinných domů prostřednictvím ustupujícího podlaží a zároveň na druhé straně navazuje na hmotu čtyřpodlažního panelového domu.

Vzhledem k výše uvedenému nelze stavební záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb, které tvoří především rodinné a bytové domy, v daném území.

- (1) Objekt se nenachází na náměstích ani na městské třídě. Proto nemá v parteru umístěn obchod a služby.
- (2) Stavba není umístěna na hranici pozemku. Oplocení dodržuje uliční čáru převládající v ulici Dolnojirčanská a vytváří tak přirozenou vodící linii.
- (3) Stavba je trvalého charakteru.
- (4) Stavby zařízení staveniště jsou navrženy jako dočasné
- (5) Stavba se nenachází v záplavovém území

§21 Stavební čára

V ul. Dolnojirčanská je kombinace otevřené a volné stavební čáry, která vymezuje v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami dle ust. § 21 odst. 2 PSP. Stavební čára se v území uplatní převážně:

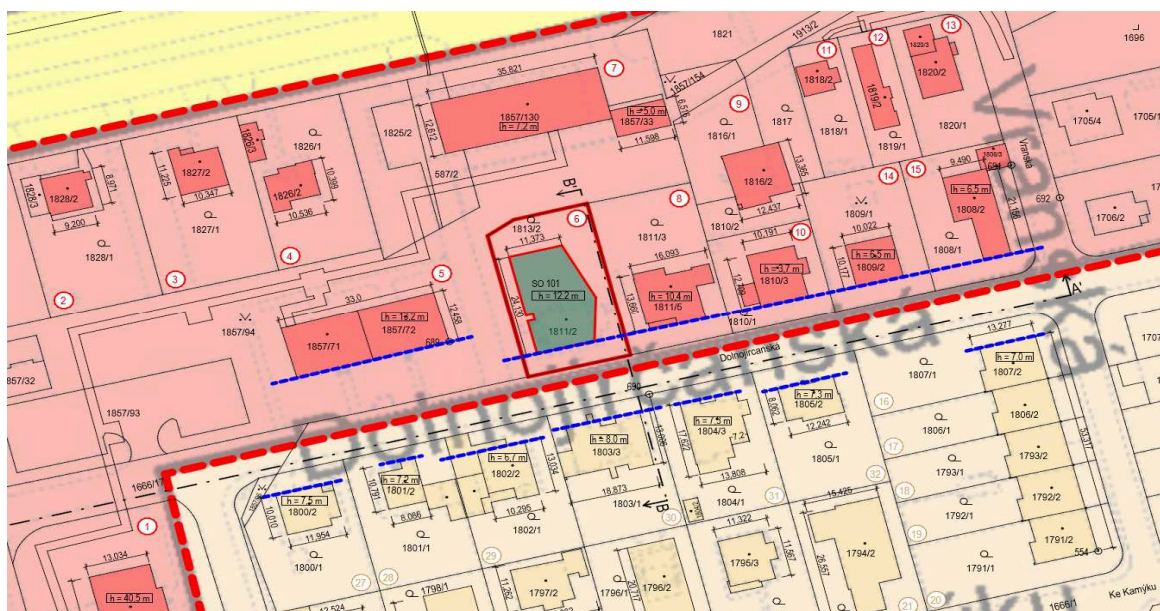
- dle § 21 odst. 3 písm. b) otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a tuto čáru může překročit pouze stavebními prvky určenými v § 24 PSP.
 - dle § 21 odst. 3 písm. c) volná, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat, která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.
- Okolí bylo posouzeno z hlediska charakteru stavební čáry v nejbližším okolí (Pozn.: pro určení polohy stavební čáry se vychází z polohy okolních staveb, zpravidla v celé délce uliční fronty stavebního bloku):
- Stavby individuálního bydlení na pozemcích č. 1811/3 v k.ú. Kamýk (zastavěný stavbou č.p. 1811/5 v k.ú. Kamýk), č. 1810/1v k.ú. Kamýk (zastavěný stavbou č.p. 1810/3 v k.ú. Kamýk), č. 1809/1 v k.ú. Kamýk (zastavěný stavbou č.p. 1809/2), č. 1808/1 v k.ú. Kamýk (zastavěný stavbou č.p. 1808/2 a 1808/3v k.ú. Kamýk) jsou zarovnané se stavební čárou a nejsou ustoupeny od stavební čáry.
 - Bytová stavba (č. p. 669 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č 1857/71 v k.ú. Kamýk a bytová stavba (č. p. 670 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č 1857/72 v k.ú. Kamýk, tvořící jeden stavební celek, ustupují od stavební čáry, která je definována stávající zahradnickou strukturou zástavby.

Stávající stavby nejsou od pozemku komunikace ustoupeny v jednotné vzdálenosti, kdy tato vzdálenost je nesoudná i vzhledem k odlišné koncepci jednotlivých staveb. Vzhledem k tomu, že se v lokalitě kombinují struktury zahradního města a modernistické zástavby, jedná se převážně o samostatně stojící objekty. Stavební čára je zde definovatelná jako otevřená, přičemž vzhledem k rozdílným odstupům objektů od uliční čáry ji lze zároveň charakterizovat také jako volnou. Tento charakter řešení je pro dané území typický a přirozený (viz. výkres č. C.4.2 – Soulad záměru s ÚP).

§22 Umisťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru

Uliční čára podle ust. § 12 odst. 1 PSP vymezuje v zastavitelném území hranici uličního prostranství a bloků. V daném případě je uliční prostranství ulice Dolnojirčanská tvořeno uliční čárou, která kopíruje parcelní hranice pozemků, a je definována již vybudovaným oplocením na hranici těchto pozemků a přilehlé komunikace. Zastavěné nebo zastavitelné pozemky jsou vymezeny zpravidla uličním oplocením. Uliční čára bude pro dotčený pozemek tvořena uličním oplocením na hranici pozemku přilehlé komunikace. V blízkosti s uliční čárou je u záměru navržena hmota podzemního podlaží se vstupem a vjezdem do garáže.

Vzhledem k umístění objektu na rozhraní struktur je objekt umístěn v návaznosti na uliční i stavební čáru, kterou lze v ulici Dolnojiřčanská definovat jako převládající.



Obr. 1 Soulad záměru s ÚP

§23 Prostor mezi uliční a stavební čarou

V prostoru mezi stavební a uliční čarou se nachází pouze zahradní úpravy, drobná architektura zastřešení odpadních nádob, technická infrastruktura. Podzemní část garáží objektu a balkon, přesahují stavební čáru, nikoliv však uliční čáru.

§24 Prvky před stavební čarou

Stavební čáru přesahuje balkon do vzdálenosti 1,5 m a podzemní podlaží, nikoliv však uliční čáru, což je v souladu s odst. (1) § 24 PSP.

§25 Výšková regulace

V rámci řešeného území (plocha OV) se vyskytují různé výškové hladiny, v nejbližším okolí stavby se vyskytuje především hladina IV: 9-16m a II: 0-9m. V širším okolí jsou zastoupeny hladiny, I 0-6m a VIII: nad 40m.

Dle charakteru území se objekt s výškou hlavní římsy 12,250 m drží ve výškové hladině IV.



Obr. 2 ÚAP – výškové uspořádání zástavby

§26 Umisťování staveb s ohledem na výškovou regulaci

Podle ustanovení § 26 písm. a) PSP platí, že ve stabilizovaném území se stavby umisťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle dle ust. § 25 PSP. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie,

nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Výšková hladina je charakterizována v ust. § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výšku budov“. V ust. § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin (hladina I – VIII), jež mají stanovenou minimální a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Řešené území patří ke stabilizovanému území. V řešené ploše (OV) se dle ÚAP vyskytují různé výškové hladiny, od hladiny I: 0-6m po hladinu VIII: nad 40 m.

V průběhu navrhování stavebního záměru byla provedena analýza okolní zástavby v řešené ploše (OV). Na základě provedené analýzy lze vyvodit následující závěry:

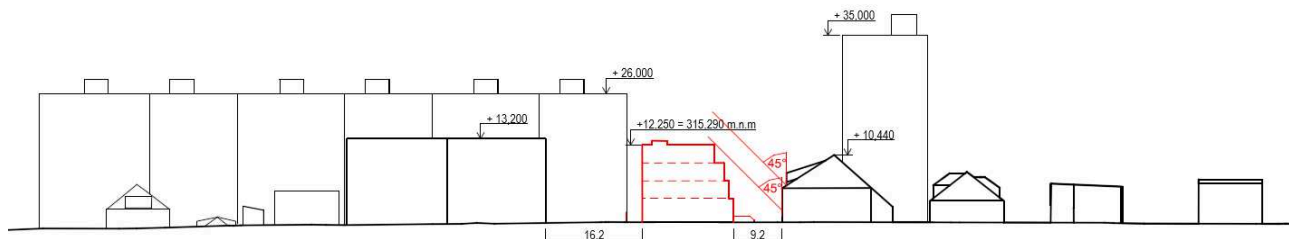
- Okolí bylo posouzeno z hlediska výškové hladiny, v nejbližším okolí se hladina vyskytuje především hladina IV: 9-16m a II: 0-9m (Pozn. výšková hladina okolní zástavby byla posouzena na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy):
 - Bytová stavba (č. p. 669) na pozemku parc. č 1857/71 a bytová stavba (č. p. 670) na pozemku parc. č 1857/72, vše v k.ú. Kamýk tvoří jeden stavební celek a mají podlažnost 4.NP (výšková hladina IV), zastavěnou plochu 410 m² a max. výšku obvodových linií střech 13,2 m.
 - Víceúčelová stavba (č. p. 1022) na pozemku parc. č 1831/9 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 3.NP (výšková hladina hladina III a IV), zastavěnou plochu 299 m² a max. výšku obvodových linií střech 8,5 m.
 - Stavba pro administrativu (č. p. 671) na pozemku parc. č 1857/130 v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 527,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 7,2 m.
 - Stavba individuálního bydlení (č. p. 451) na pozemku parc. č 1811/5 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 178,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 10,4 m,
 - stavba individuálního bydlení (č. p. 382) na pozemku parc. č 1810/3 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 1.NP + střešní podlaží (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 153,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 3,7 m,
 - Stavba individuálního bydlení (č. p. 1006) na pozemku parc. č 1819/2 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 96,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,4 m.
 - Stavba individuálního bydlení (č. p. 927) na pozemku parc. č 1808/2, v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 198,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,5 m.
 - Bytové stavby na pozemcích parc. č 1857/31, parc. č 1857/2, parc.č 1857/3, vše v k.ú. Kamýk a mají podlažnost 13.NP (výšková hladina VIII), zastavěnou plochu 3401,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 40,5 m.



Obr. 2 ÚAP – výškové uspořádání zástavby

Na základě výše uvedených údajů lze konstatovat, že v řešeném stabilizovaném území se nacházejí jak bytové stavby, tak stavby individuálního bydlení. Z toho vyplývá, že území nemá jednotný charakter a pro danou lokalitu není v ÚP ani v RP stanovena výšková regulace. Stavební záměr proto vychází z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Navrhovaný objekt dosahuje výšky atiky + 12,250 m, tj výšková hladina IV. Stavba se citlivě přizpůsobuje nižší zástavbě rodinných domů prostřednictvím ustupujících podlaží a zároveň na druhé straně navazuje na hmotu čtyřpodlažního panelového domu (viz Obr. Analýza (řez) okolní zástavby).



Obr. 3 Analýza okolní zástavby

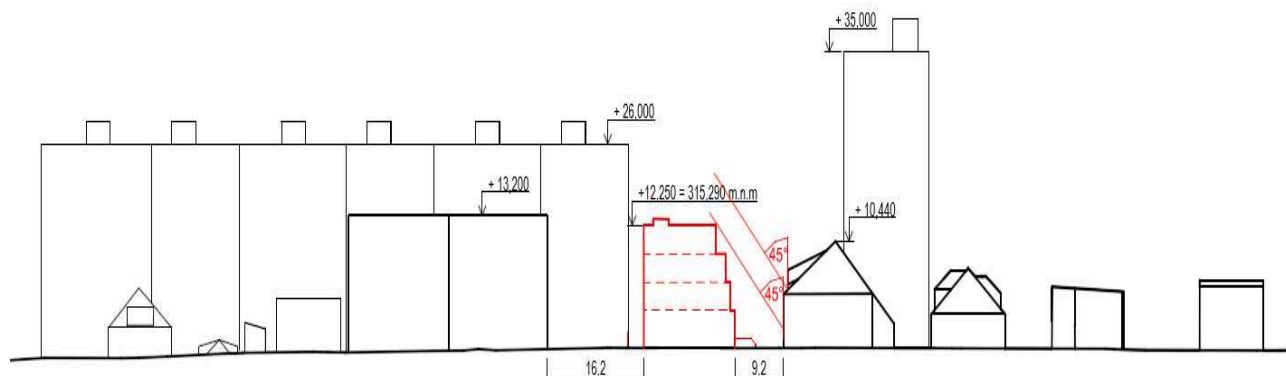
• Okolí bylo posouzeno z hlediska podlažnosti (Pozn. výšková hladina okolní zástavby byla posouzena na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy):

- Stavba (č. p. 808 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 925/4 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina III a IV) a max. výšku obvodových linií střech 9,4 m.
- Stavba na pozemku parc. č. 888/33 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina III a IV) a max. výšku obvodových linií střech 12,2 m.
- Stavba (č. p. 965 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 891/5 v k.ú. Kamýk má podlažnost 5.NP (výšková hladina V a VI) a max. výšku obvodových linií střech 14,2 m.
- Stavba (č. p. 964 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 891/7 v k.ú. Kamýk má podlažnost 5.NP (výšková hladina V a VI) a max. výšku obvodových linií střech 14,1 m.

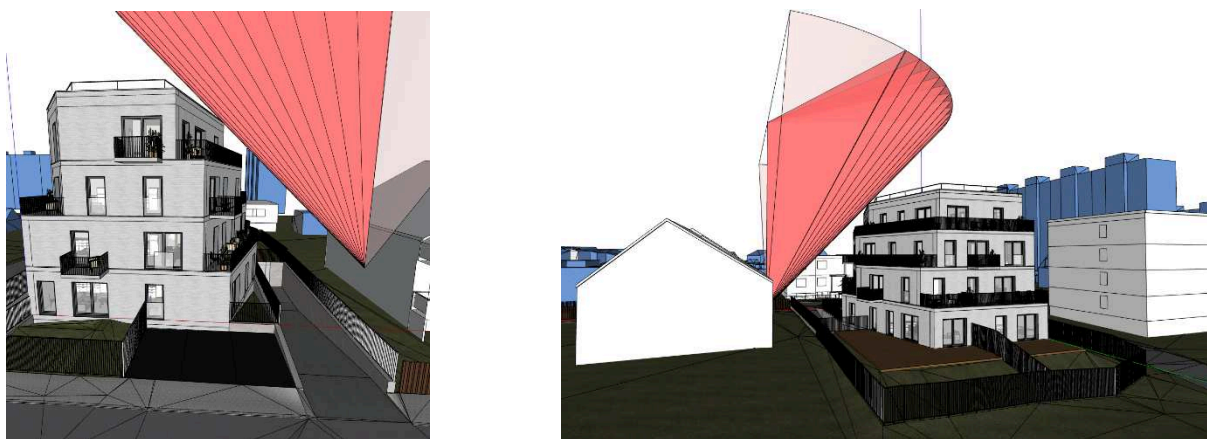
§28 Odstupy od okolních budov

Minimální odstupová vzdálenost byla posouzena z hlediska denního osvětlení a PSP, ve vztahu k veřejnému prostranství se odstup neuplatní. Bylo provedeno posouzení projektovaného obytného domu v ulici Dolnojiřčanská na parc. č. 1811/2 a 1813/2, oba v k.ú. Kamýk, z hlediska jeho vlivu na zastínění okolních objektů a současně bylo posouzeno denní osvětlení všech navrhovaných obytných místností. Míra stínění okolních objektů vlivem projektované budovy je vyhovující a splňuje požadavky PSP.

Odstupové úhly posuzovaných oken vyhovují, objekt nezasahuje do volného prostoru vymezeného nad vertikálním úhlem 45.



Obr. 3 Analýza okolní zástavby



Obr. 5 Odstupové úhly od okolních budov

§ Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku

Umístění navrhovaného záměru je v souladu s požadavky na odstupové vzdálenosti od hranic se sousedními zastavěnými pozemky, který je dle PSP stanoven 3,0 m (viz. situace odstupů od okolních staveb z 03/2026 vložené PD pod PID SR00X021T2X5). Ve vztahu k veřejnému prostranství se odstup neuplatní (místní komunikace Dolnojirčanská) a plocha veřejné zeleně parc. č. 1666/1 a 1857/94, oba v katastrálním území Kamýk.

Odstupové vzdálenosti jsou zakresleny a okótovány ve výkresu „C.3 Koordináční situační výkres“, který je součástí projektové dokumentace.

§30 Požadavky na oplocení

Oplocení je součástí dokumentace, není však součástí povolení. Oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím svými prostorovými parametry a charakterem splňuje požadavky PSP.

Z jižní strany pozemku je oplocení orientované k uličnímu prostoru řešeno jako kombinace neprůhledné monolitické konstrukce o výšce 0,8 (1,0) m a průhledné konstrukce z ocelových lamel o výšce 0,6 m. Celková výška oplocení činí 1,8 m. Vstupní brána je tvořena průhlednou konstrukcí z ocelových lamel a dosahuje celkové výšky 1,8 m.

Ze severní, západní a východní strany pozemku je oplocení vůči sousedním pozemkům provedeno jako kombinace neprůhledné konstrukce ze ztraceného bednění o výšce 1,0 m a průhledné konstrukce z ocelových lamel o výšce 0,8 m. Celková výška oplocení činí 1,8 m, což je v souladu s maximální povolenou výškou oplocení dle příslušných předpisů 2,0 m k přilehlému terénu.

Oplocení, včetně všech případných podzemních částí konstrukce bude umístěno na pozemku investora.

§31 Napojení na komunikace

Pozemek je z jižní strany napojen na komunikaci v ulici Dolnojirčanská novým připojením k sousední nemovitosti, které je povoleno v rámci tohoto rozhodnutí. Nový vjezd/sjezd není předmětem tohoto rozhodnutí, jak je uvedeno výše v tomto rozhodnutí. Nový vjezd bude dokončen nejpozději před závěrečnou kontrolní prohlídkou stavby. Připojení je navrženo chodníkovým přejezdem. Samostatný sjezd je navržen v návaznosti na sjezd k sousední garáži v jihovýchodním rohu pozemku stavby.

§32 Kapacity parkování

Potřeba dopravy v klidu (parkování a odstavování vozidel) je řešena v souladu s požadavky Pražských stavebních předpisů (PSP). Záměr se nachází v 5. zóně, funkční využití objektu je bydlení, pro které maximální počet stání stanoven. Na základě výpočtu dle těchto předpisů byl stanoven minimální požadovaný počet parkovacích stání, který činí 12 míst.

V návrhu je tento požadavek splněn – 11 parkovacích stání vázaných i 1 stání návštěvnické je umístěno v hromadných garážích.

V objektu je dále navrženo 1 vyhrazené parkovací stání pro vozidla přepravující osoby s těžkým pohybovým postižením, v souladu s PSP.

BILANCE DOPRAVY V KLIDU A POHYBU DLE PSP											
Rezidence Dolnojirčanská			POČET STÁNÍ								
FUNKCE	HPP	UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ HPP m ² / 1 st.	ZÁKLADNÍ					PŘEPOČET DLE ZÓNY č. 5			
	MIN. 65 % (100%)							MAX. -			
	[m ²]		CELKEM	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.
BYTY	1.086	85	12,8	90%	10%	11,5	1,3	11,49	0,8	-	-
CELKEM	1.086							11	1	-	-
								12		-	

Obr. 6 Výpočet parkovacích stání

§33 Forma charakter parkování

Všechna parkovací stání jsou umístěny na pozemku investora v 1.PP.

§34 Požadavky na odkládání jízdnic kol

V objektu v 1. PP je navržena kolárna pro odkládání jízdnic kol.

§36 Zásobování pitnou vodou a studny

Objekt je napojen jednou vodovodní přípojkou na veřejný vodovod. Zásobování pitnou vodou je řešeno v části D.1.4. – Zdravotně technické instalace.

§37 Likvidace odpadních vod, žumpy a malé čistírny

Objekt bude napojen dvěma samostatnými kanalizačními přípojkami na veřejnou kanalizační síť. Jedna přípojka bude sloužit pro odvádění splaškových vod do splaškové kanalizace, druhá přípojka bude určena pro odvádění dešťových vod do dešťové kanalizace. Kanalizační řady jsou vedeny v přílehlé komunikaci.

§38 Hospodaření se srážkovými vodami

Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno na pozemku investora.

Srážkové vody ze střešních ploch objektu jsou zachycovány pomocí střešních žlabů a odváděny do vnějších dešťových svodů, které ústí do vnitřních střešních vpustí. Následně jsou vedeny svodným potrubím do podzemní akumulační nádrže, umístěné na pozemku objektu. Nádrž je vybavena ponorným čerpadlem a slouží k dalšímu využití srážkových vod pro závlivku přílehlých vegetačních ploch.

Podzemní akumulční nádrž je vybavena regulovaným odtokem 0,5 l/s do stávající přípojky dešťové kanalizace. V případě překročení kapacity nádrže je odtok dále zajištěn bezpečnostním přepadem.

Po obvodu pozemku je navrženo drenážní potrubí DN 160, které bude zaústěno do vsakovací jámy DN 1000. Drenážní systém a následný vsak slouží jen pro zachycení vody ze svahu.

III. Stavební požadavky

§39 (1) Stavba musí být provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou:

- a) Mechanická odolnost a stabilita - **vyhoví – viz statické řešení, které je součástí PD**
- b) Požární bezpečnost - **vyhoví – viz. požárně bezpečnostní řešení stavby, kterém je součástí PD**
- c) Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí - **vyhoví**
- d) Ochrana proti hluku - **vyhoví – konstrukce jsou navrženy v souladu s akustickými požadavky**
- e) Bezpečnost a přístupnost při užívání - **vyhoví – splňuje požadavky vyhlášky 398/2009**
- f) Úspora energie a tepelná ochrana - **vyhoví – viz samostatná složka PENB**

§ 40 Mechanická odolnost a stabilita

Stavba je navržena tak, aby odolávala nepříznivým vlivům prostředí

§ 41 Zakládání stavby

Základy budou provedeny dle doporučení geotechnika na základě možných podmínek území a geologických poměrů. Z geologického hlediska lze uvažovat o plošném založení obytného domu. Objekt je navržena tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky. Podzemní stavební konstrukce je řešena jako „bílá vana“. Podzemní stavební konstrukce oddělující vnitřní prostory stavby od okolního prostředí nebo od základů, včetně prostupů, jsou chráněna před nežádoucími účinky podzemní vody, vlhkosti nebo dalších nežádoucích vlivů. Zakládání stavby je řešeno v části D.1.2 – Stavebně konstrukční řešení.

§42 Požární bezpečnost

Stavba je navržena v souladu s požadavky na požární bezpečnost staveb – viz. požárně bezpečnostní řešení stavby, které je součástí vložené projektové dokumentace.

§43 Obecné požadavky

Výstavba řešeného objektu ani jeho provoz nevytvoří rizika, která by v případě mimořádných událostí měla negativní vliv na obyvatelstvo okolních sídel. Navržená stavba odolává škodlivému působení vnitřního a vnějšího prostředí, podzemní konstrukce jsou navrženy jako „bílá vana“. Objekt je od 1.NP více než o 0,8 m nad hl. podzemní vody.

§44 Výšky a plochy místností

U obytných místností je světlá výška 2,67 m. Požadovaná světlá výška obytné místnosti je dodržena. V bytě s jednou obytnou místností je dodržena minimální podlahová plocha, která činí 16 m².

§45 Proslunění, denní a umělé osvětlení

Vnitřní prostor stavby je navržena tak, aby bylo zajištěno jeho denní osvětlení podle účelu užívání stavby. Z hlediska požadavků na denní osvětlení dle ČSN 73 0580-2 jsou všechny navrhované obytné místnosti vyhovující. Míra stínění okolních objektů vlivem projektované budovy je vyhovující a splňuje požadavky PSP. Součástí PD je studie zastínění a denního osvětlení, ze které je zřejmé, že požadavky PSP jsou naplněny.

§46 Větrání a vytápění

V objektu je zajištěno nucené a přirozené větrání. Všechny obytné místnosti budou přirozeně větrány a do rámu oken budou instalované mřížky. Hygienické zázemí mají navržené podtlakové větrání. V kuchyních budou instalovány cirkulační digestoře. V garáži v 1.PP je navrženo podtlakové odvětrání. Vnitřní komunikace jsou větrány přirozeně. Schodiště CHÚC typu A bude větráno nuceně (ventilátorem) v souladu s čl. 9.4.2b) ČSN 73 0802, odvod vzduchu bude v nejvyšším místě pomocí světlíku, který se samočinně otevře v případě aktivace větrání. Podrobně větrání je řešeno v části D.1.4.3 Vzduchotechnika a chlazení. Vytápění je tepelnými čerpadly, umístěnými na střeše objektu.

§48 Vodovodní přípojka a vnitřní vodovod

(1) Vodovodní přípojka z vodovodu pro veřejnou potřebu a vnitřní vodovod nesmí být propojena s jiným zdrojem vody. Vodovodní přípojka musí být vybavena zařízením proti možnému zpětnému průtoku znečištěné vody z vnitřního vodovodu.

Objekt je napojen novou vodovodní přípojkou na veřejný vodovod.

Vodovodní přípojka bude vybavena zařízením proti zpětnému nasátí znečištěné vody z vnitřního vodovodu. Vodoměrná šachta je zabezpečena proti vniknutí nečistot, podzemní a povrchové vody. Je vybavena hliníkovým žebříkem, který zajišťuje snadný přístup pro údržbu.

(2) Vodovodní přípojka, popřípadě část vnitřního vodovodu, musí být uložena do nezámrzné hloubky nebo musí být chráněna proti zamrznutí. Vodovodní přípojka bude uložena do nezámrzné hloubky.

(3) Hlavní uzávěr vnitřního vodovodu se osazuje za vodoměr, musí být dostupný a jeho umístění musí být viditelně a trvale označeno.

HUV je umístěn za vodoměrem. Umístění je přístupné a umožňuje vizuální kontrolu.

(4) Pokud je navrženo zásobování objektu pitnou a nepitnou vodou, musí být i vnitřní vodovod řešen odděleně.

Objekt bude zásobován pouze pitnou vodou, není řešen oddělený vnitřní vodovod.

(6) Potrubí studené vody, rozvodné a cirkulační potrubí teplé vody musí být tepelně izolováno. Potrubí podléhající korozi musí být proti ní chráněno.

Potrubí bude izolováno a provedeno v souladu s platnými normami a vyhláškami.

§41 Kanalizační přípojka a vnitřní kanalizace

(1) Je-li stavba připojena k oddílné kanalizaci, musí být i vnitřní kanalizace oddílná.

Kanalizace je navržena oddílná.

(2) Potrubí kanalizační přípojky musí být uloženo do nezámrzné hloubky nebo musí být chráněno proti zamrznutí.

Kanalizační přípojka bude uložena do nezámrzné hloubky.

(3) Čisticí tvarovka se nesmí osadit v místnosti, ve které by únik odpadní vody mohl ohrozit požadavky na bezpečné užívání stavby.

Na pozemku jsou umístěny revizní šachty, které jsou vybaveny hliníkovým žebříkem pro snadný přístup.

(4) V místnostech a v prostorech s mokřým čištěním podlah se zásobníky vody a se zařizovacími předměty, které nejsou napojeny na vnitřní kanalizaci, musí být osazena podlahová vpust'. Pokud to druh provozu vyžaduje, vpust' se opatří lapačem nečistot (tuků, olejů, pevných částic apod.).

V objektu nejsou prostory s mokřým čištěním podlah.

(5) Větrací potrubí vnitřní kanalizace nesmí být zaústěno do komínů, větracích průduchů, instalačních šachet a půdních prostor a musí být vyvedeno nejméně 0,5 m nad úroveň střešního pláště, v případě teras a dalších pochozích ploch musí být větrací potrubí vnitřní kanalizace umístěno tak, aby nedošlo k obtěžování a ohrožování okolí.

Větrací potrubí bude vyvedeno nejméně 0,5m nad úroveň střešního pláště, střecha není pobytová

(6) Žumpa musí být vodotěsná, bez možnosti jakéhokoliv odtoku a opatřená odvětráním.

Žumpa se nenavrhuje.

§50 Hygienické zařízení

(1) Byt musí být vybaven alespoň jednou místností se záchodovou mísou a jednou koupelnou (hygienické zařízení). Záchod nesmí být přístupný přímo z obytné místnosti nebo z kuchyně, jde-li o jediný záchod v bytě.

Byty jsou vybaveny WC a koupelnami.

(2) Stavby s více než třemi byty musí být vybaveny úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.

Objekt je vybaven úklidovou místností s výlevkou – viz. výkres 1.PP – místnost S00.03 vložené PD.

(3) Stavby pro obchod s prodejní plochou větší než 5 000 m² musí být vybaveny záchodem pro užívání veřejností.

Nejedná se o stavbu s prodejní plochou.

(4) V ubytovacích jednotkách se zpravidla zřizuje hygienické zařízení. Pokud není zřízeno, musí být na každém podlaží přiměřený počet koupelen a záchodů oddělených pro muže a ženy.

Nejedná se o stavbu s ubytovacími jednotkami.

(5) V provozovnách stravovacích služeb musí být pro veřejnost zřízena samostatná místnost se záchodovou mísou s předsíní a umyvadlem, zpravidla odděleně pro muže a pro ženy. Podle tohoto ustanovení se postupuje i v budovách s ubytovacími jednotkami, kde jsou poskytovány stravovací služby nebo kde je provozována společenská nebo kulturní činnost.

Nejedná se o stavbu s provozovnou stravovacích služeb.

(6) U staveb se shromažďovacím prostorem musí být pro veřejnost zřízena samostatná místnost se záchodovou mísou s předsíní a umyvadlem, odděleně pro muže a pro ženy. Požadavky na minimální počet hygienických zařízení jsou uvedeny v bodě 5 přílohy č. 1 k tomuto nařízení. Pro personál se hygienické zařízení zpravidla zřizuje odděleně od zařízení pro veřejnost.

Nejedná se o stavbu se shromažďovacím prostorem.

§51 Odpady

Na jižní straně pozemku investora je vyhrazeno místo pro soustředění komunálního odpadu. Nádoby na odpad budou umístěny v přístřešku na pozemku investora. Přístřešek je tvořen lehkou ocelovou konstrukcí, která slouží k zakrytí odpadních nádob a nepřekračuje výšku plotu.

§52 Ochrana proti hluku a vibracím

Stavba je navržena tak, aby splnila požadavky na ochranu proti hluku. Provoz navržených zdrojů hluku pro objekt Rezidence Dolnojirčanská parc.č. 1811/2; 1813/2, Praha 12 - Kamýk, bude splňovat hlukové limity Nařízení vlády č.272/2011 Sb. v chráněném venkovním prostoru vlastní stavby a v chráněném venkovním prostoru nejbližší obytné zástavby.

Pro zamezení šíření hluku vzduchem do okolí budou dodrženy opatření, viz. hluková studie, která je součástí vložené PD do informačního systému stavebního řízení.

§53 Obecně požadavky

(1) Stavby musí být navrženy, prováděny, užívány a případně odstraňovány tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb. Při provádění stavby nesmí docházet k nepřiměřenému omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením nad míru obvyklou.

Výstavba řešeného objektu ani jeho provoz nevytvoří rizika, která by v případě mimořádných událostí měla negativní vliv na obyvatelstvo okolních sídel. Během provádění nedojde k omezení přístupu k přilehlým stavbám a pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením nad míru obvyklou.

(2) Požadavky týkající se bezbariérového užívání staveb jsou stanoveny jiným právním předpisem¹⁰).

Stavba je navržena v souladu s bezbariérovým užíváním staveb – viz. PD.

(3) Veřejná prostranství a pozemní komunikace dočasně užívané jako staveniště při současném zachování jejich užívání veřejností se musí po dobu společného užívání bezpečně chránit a udržovat. Veřejné plochy a pozemní komunikace se pro staveniště mohou použít jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době. Po ukončení jejich užívání jako staveniště musí být uvedeny do předchozího nebo rozhodnutím určeného stavu. Při provádění a užívání staveb nesmí být ohrožena bezpečnost provozu na pozemních komunikacích a drahách.

Během výstavby bude omezen chodník podél jižní hranice staveniště na parc.č. 1666/1 pro stání nákladních aut stavby. Náhradní obchozí trasy jsou navrhovány po chodníku na opačné straně dotčené komunikace. Po ukončení užívání bude komunikace uvedena do předchozího nebo rozhodnutím určeného stavu.

§ 54 Domovní komunikace

Hlavní vstupní dveře do bytů a do vnitřních komunikací mají světlou průchodnou šířku 0,9m. Domovní komunikace umožňuje přepravu předmětu 1,95 × 1,95 × 0,8 m, je navržena dostatečná hloubka a šířka schodišťové podesty. Hlavní vstupní dveře do bytů a do vnitřních komunikací mají světlou průchodnou šířku 0,9m. Nejmenší průchodná šířka vnitřní komunikace je 1,5m, což splňuje požadavky na přístupnost.

§ 55 Výtahy

Objekt je vybaven osobním elektrickým lanovým výtahem bez strojovny s typovým certifikátem výtahem. Výtah v bytovém domě zajistí přístup do všech jeho společných prostor.

§ 56 Schodiště a rampa

V objektu je navrženo hlavní domovní schodiště propojující 1. PP až 4. NP. Domovní schodiště je vybaveno osvětlením nouzovým. Všechny schodišťové stupně v jednom schodišťovém rameni u hlavního schodiště mají stejnou návrhovou výšku, v přímých ramenech i stejnou návrhovou šířku:

- Podchodná výška je vyšší než 2,1 m, což splňuje minimální podchodnou výšku.
- Průchodná výška je 2,34 m, což splňuje minimální požadovanou průchodnou výšku.

Šířka jednoho stupně je 300 mm a výška 167 mm. Stupně splňují požadavky na minimální hodnoty, přičemž jejich součet odpovídá vztahu „dvě výšky a jedna šířka“ v rozmezí 0,61–0,65 m.

§ 57 Stání v garážích

Navrženy parkovací stání jsou v souladu s požadavky §57. Viz část D.2.1 - Komunikace a zpevněné plochy.

§ 58 Zábradlí

Okna v objektu jsou řešené převážně bez parapetu. Otevíravá okna bez parapetu budou vybavena skleněným zábradlím systémově kotveným na rám okna s parametry splňujícími požadavky na zábradelní výplně (ČSN 743305 Ochranná zábradlí). Domovní schodiště bude doplněno o zábradlí o výšce 0,9 m. Pro bezpečnost při údržbě stavby je navržen zachytým systémem proti pádu osob umožňující práci ve výškách a zajištění bezpečného provádění prací. stavba je navržena v souladu se zajištěním bezpečnosti uživatelů stavby i okolních staveb.

§59 Protiskluznost

Podlahy jsou navrženy s požadovanou odpovídající protiskluzností:

- $\mu \geq 0,5$ pro schody
- $\mu \geq 0,6$ pro okraje schodů.
- $\mu \geq 0,3$ v bytech

§ 60 Ochrana před spadem ledu, sněhu a stékáním vody ze střechy

Tvar ploché střechy je navržen tak, aby nedocházelo k ohrožení přilehlých komunikací a pochozích ploch padajícím sněhem, ledem ani stékající vodou. Odvodnění střechy je řešeno pomocí vnějších žlabů a svodů, které odvádějí dešťové vody.

§ 61 Prostupy

Není navrhovaná přípojka plynu.

§ 62 Plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení

Objekt nebude napojen na plynovodní přípojku.

§ 63 Připojení staveb k distribučním sítím, vnitřní silnoproudé rozvody a vnitřní rozvody elektronických komunikací

- (1) Pokud je navrženo napojení stavby na distribuční elektrickou síť, pak se vnitřní silnoproudé rozvody připojují na tuto síť přípojkou nebo rozšířením distribuční soustavy elektriny.**

Objekt bude napojen novou přípojkou NN– viz D.1.4.4 - Elektroinstalace a ochrana před bleskem.

- (2) Pokud je navrženo napojení stavby na síť elektronických komunikací, pak se vnitřní rozvody elektronických komunikací připojují na tuto síť přípojným komunikačním vedením sítě elektronických komunikací.**

Objekt bude napojen novou přípojkou SEK– viz D.1.4.4 - Elektroinstalace a ochrana před bleskem.

- (3) Elektrické rozvody a rozvody elektronických komunikací musí podle druhu provozu splňovat požadavky na:**

a) bezpečnost osob, zvířat a majetku

b) provozní spolehlivost v daném prostředí při určeném způsobu provozu a vlivu prostředí

c) přehlednost rozvodu, umožňující rychlou lokalizaci a odstranění případných poruch

d) snadnou přizpůsobivost rozvodu při požadovaném přemísťování elektrických zařízení a strojů

e) dodávku elektrické energie pro zařízení, která musí zůstat funkční při požáru

f) zamezení vzájemných nepříznivých vlivů a rušivých napětí při křížování a souběhu silnoprůdových vedení a vedení elektronických komunikací

g) instalaci zařízení v elektrických rozvodech staveb s takovou elektromagnetickou kompatibilitou a odolností, aby tato zařízení v elektromagnetickém prostředí uspokojivě fungovala, aniž by sama způsobovala nepříznivé elektromagnetické rušení jiného zařízení v tomto prostředí.

Elektrické rozvody a rozvody elektronických komunikací jsou navrženy v souladu s uvedenými body. Objekt je vybaven UPS (záložní zdroj) pro zajištění funkčnosti systému při výpadku napájení.

(4) Zařízení umožňující vypnutí elektrické energie musí být trvale přístupné a viditelně trvale označené.

Vypínací prvky pro TOTAL STOP se nachází v místnosti 100.01, a jsou snadno přístupné.

§ 64 Ochrana před bleskem

Na objektu je navržen hromosvod v souladu s příslušnými normami. Podrobně je řešeno v části D.1.4.4 - Elektroinstalace a ochrana před bleskem.

§ 65 Ochrana před povodněmi a přívalovým deštěm

Stavba se nenachází v záplavovém území.

§ 66 Úspora energie a tepelná ochrana

Navržené parametry stavby odpovídají požadavku zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, a vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí splňují požadavky ČSN 73 0540-2:2011 „Tepelná ochrana budov. Část 2“. Požadavek na prostup tepla obálkou budovy dle ČSN 73 0540-2:2011 je splněn. Součástí PD je samostatná složka PENB v části E.1.04 - Průkaz energetické náročnosti budovy. V daném případě stavební úřad zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit námitky (připomínky) k nim. PSP nestanoví žádné podmínky pro využití pozemku. Ochrana proti přílišnému zahuštění výstavby je v PSP řešena v ust. § 28 a §29, s nimiž je záměr v souladu, jak je výše uvedeno v rozboru předmětných paragrafů. Odstupy od hranic pozemků jsou navrhovanou stavbou taktéž dodrženy (více než 3,00 m).

Vliv na práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení může mít kromě vlastního umístění stavby také provádění stavby. Z projektové dokumentace vyplývá, že při provádění stavby nebude provádění záměru zatěžovat území nad míru přiměřenou poměrům, při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity hluku a jsou v rámci projektové dokumentace navržena opatření, která budou minimalizovat prašnost při provádění stavby.

V rámci hodnocení práv chráněných zájmů účastníků řízení lze odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: „Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.“

Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré požadavky na výstavbu, jak je uvedeno výše v předchozím odůvodnění, a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem, který je stanoven zvláštními právními předpisy.

Záměr je navržen a bude prováděn v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny a dalších) a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem, ani jeho realizací, narušena.

Ve smyslu ustanovení § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území zahrnující níže uvedené pozemky a stavby:

pozemky: k.ú. Kamýk – parc. č. 1805/1, 1805/2, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1803/1, 1803/3, 1802/1, 1802/2, 1801/1, 1801/2, 1826/1, 1826/2, 1826/3, 1857/71, 1857/72, 1811/3, 1811/5, 1810/1, 1810/3, 1857/130, 1810/2, 1816/1, 1816/2, 1817, 1857/154, 1825/2, 587/2, 1857/33, 1800/1, 1800/2, 1808/1, 1808/2, 1808/3, 1809/1, 1809/2, 1857/94, 1827/1, 1827/2, 1819/1, 1819/2,

stavby: k. ú. Kamýk - č.p. 846 (rod. dům), č.p. 806 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 851 (rod. dům), č.p. 359 (bydlení), č.p. 384 (rod. dům), č.p. 439 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 669 (bydlení), č.p. 670 (bydlení), č.p. 451 (bydlení), č.p. 382 (rod. dům), č.p. 671 (adminis.), č.p. 923 (bydlení), č.p. 453 (rod. dům), č.p. 927 (bydlení), bez čp/če (garáž), č.p. 866 (rod. dům), č.p. 824 (bydlení), č.p. 1006 (rod.dům),

jejichž vlastníci, vlastníci staveb na nich a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, jsou účastníkem řízení o povolení záměru. Z dokumentace pro povolení stavby a dokladů a podkladů žádosti a z vymezení okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska vše uvedených parametrů ve vzájemných souvislostech, vyhodnotil, že záměr nemůže ovlivnit vlastníky sousedních pozemků a staveb. Jedná se o záměr, který v návaznosti na výše uvedené, nepřekračuje míru přiměřenou poměrům. S ohledem na výše uvedené závěry stavební úřad předmětný záměr v území vyhodnotil jako v souladu s veřejnými zájmy, které jsou chráněny zvláštními právními předpisy, a v území jej povolil.

K odůvodnění výroku III. stavební úřad blíže uvádí:

Stavebník doložil stavebnímu úřadu k povolení k připojení sousední nemovitosti pozemku parc. 1813/2 a 1811/2 v k.ú. Kamýk na místní komunikaci III. třídy Dolnojirčanská v Praze 4 – Kamýk stanovisko vlastníka (správce) dotčené místní komunikace Dolnojirčanská, tj. souhlas odboru evidence majetku MHMP ze dne 12.11.2025, a dále souhlasné stanovisko Policie ČR, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie vydané dne 22.září 2025, č.j. KRPA – 256939 – 6/ČJ – 2025 – 0000DŽ. Tento dotčený orgán, jak je uvedeno v odůvodnění jeho vyjádření a stanoviska, provedl místní šetření. Stavební úřad dále konstatuje, že dostatečné rozhledové poměry jsou doloženy zákresem rozhledových trojúhelníků, bezkolizní vjezd a výjezd je ověřen zákresem vlečné křivky osobního automobilu. Návrh je adekvátní předpokládanému dopravnímu zatížení sjezdu. Předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Na základě zvážení výše uvedených dokladů došel stavební úřad k závěru, že povolení připojení sousední nemovitosti je za předpokladu splnění podmínky č. 24 uvedené ve výrokové části č. IV tohoto rozhodnutí, z veřejného zájmu únosná. Stavební úřad v této souvislosti odkazuje i na § 31 PSP, kdy se u staveb podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Při posouzení stavebního záměru z hlediska jím svěřených kompetencí se zabýval především bezpečností účastníků provozu, a i řešením parkovacích ploch, dopravním režimem, bezbariérovostí a navazujícími širšími vztahy. Vycházel přitom z projektové dokumentace, zejména výkresové části, týkající připojení na sousední nemovitost (sjezd) pak stanovil i mimo jiné podmínku, pro realizaci navrhovaného záměru, ale i pro budoucí užívání předmětného záměru, že v rozhledových trojúhelnících vjezdu/sjezdu, nebude umístěna žádná vzrostlá zeleň ani překážka, která by mohla zhoršovat rozhledové poměry. Je tedy zjevné, že stavební úřad v součinnosti s dotčeným orgánem, vlastníkem dotčené komunikace a podkladovým vyjádřením příslušného silničního správního úřadu se ochrany plynulosti a bezpečnosti silničního i pěšího provozu nejen v době výstavby, ale i po uvedení do

provozu, zabýval a pro zachování těchto parametrů přijal/stanovil příslušné podmínky. Odkázal v tomto rozhodnutí na vydané stanovisko dotčeného orgánu (Krajské ředitelství policie české republiky hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie, oddělení dopravního inženýrství ze dne 22. září 2025) a podkladové „nezávazné“ vyjádření silničního správního úřadu (odbor dopravy Úřadu městské části Prahy12) resp. je citoval a s jejich závěry, zejména dotčeného orgánu, se ztotožnil.

Podmínky č. 17 a 18 uvedené ve výrokové části IV tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil vzhledem k vlivu na provoz na místních komunikacích III. třídy Dolnojirčanská (povinnost zachování přístupu k nemovitostem atd.). Dále uložil povinnost udržovat komunikace přiléhající ke stavbě v čistotě, a to z důvodu minimalizace vzniku dopravní nehody, která by mohla nastat v důsledku zhoršených adhézních vlastností povrchu vozovky nebo chodníku.

Závěr:

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání povolení odstranění stavby vodního díla – studny, o vydání povolení záměru (stavby) bytového domu, a o povolení připojení sousední nemovitosti pozemku parc. č. 1813/2 a 1811/2 v katastrálním území Kamýk zřízením sjezdu/nájezdu na místní komunikaci III. třídy Dolnojirčanská (pozemek parc. č. 1666/1 v k. ú. Kamýk), podle ustanovení § 184 stavebního zákona a došel k závěru, že výše uvedené jednotlivé žádosti obsahují po jejich doplnění všechny požadované náležitosti, včetně dokumentace pro povolení odstranění stavby vodního díla – studny, povolení navrhovaného záměru, kterým je bytový dům a povolení připojení sousední nemovitosti.

Účastníci řízení:

Účastníci řízení podle § 182 stavebního zákona ve spojení s § 27 správního řádu:

Účastníky řízení jsou

- a) *stavebník,*
- b) *obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,*
- c) *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,*
- d) *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,*
- e) *osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.*

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona určil stavební úřad jako účastníky společného řízení:

- *dle 182 písm. a) stavebního zákona*

Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení je stavebník, tj. Rezidence Dolnojirčanská Kamýk s.r.o., se sídlem Dolnojirčanská 266/5, Kamýk, 142 00 Praha.

- *dle § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn*

Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení je hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy

- *§ 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,*

Vlastníkem pozemků dotčených stavbou je kromě stavebníka také hlavní město Praha (vlastník pozemků parc.č. 1666/1 v k.ú. Kamýk), které je účastníkem řízení.

K pozemkům dotčených stavbou mají jiná věcná práva následující osoby:

- Pražská teplárenská a.s.
- T-Systems Czech Republic a.s. (T-Mobile a.s.),
- PREDistribuce, a.s.,
- Pražská teplárenská a.s.,
- CETIN, a.s.,
- Pražská plynárenská Distribuce a.s.,
- Technologie hlavního města Prahy a.s.,
- Vodafone Czech Republic a.s.,
- Pražská vodohospodářská společnost a.s.
- Pražské vodovody a kanalizace a.s.

- § 182 písm. d) stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve vazbě k provádění stavby, a umístění stavby. Z hlediska provádění stavby pak stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení ve vazbě k vedení staveništní dopravy a možného ovlivnění hlukem a prachem následovně:

Pozemky: k. ú. Kamýk - č. parc. 1805/1, 1805/2, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1803/1, 1803/3, 1802/1, 1802/2, 1801/1, 1801/2, 1826/1, 1826/2, 1826/3, 1857/71, 1857/72, 1811/3, 1811/5, 1810/1, 1810/3, 1857/130, 1810/2, 1816/1, 1816/2, 1817, 1857/154, 1825/2, 587/2, 1857/33, 1800/1, 1800/2, 1808/1, 1808/2, 1808/3, 1809/1, 1809/2, 1857/94, 1827/1, 1827/2, 1819/1, 1819/2,

Stavby: k. ú. Kamýk - č.p. 846 (rod. dům), č.p. 806 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 851 (rod. dům), č.p. 359 (bydlení), č.p. 384 (rod. dům), č.p. 439 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 669 (bydlení), č.p. 670 (bydlení), č.p. 451 (bydlení), č.p. 382 (rod. dům), č.p. 671 (adminis.), č.p. 923 (bydlení), č.p. 453 (rod. dům), č.p. 927 (bydlení), bez čp/če (garáž), č.p. 866 (rod. dům), č.p. 824 (bydlení), č.p. 1006 (rod. dům).

- § 182 písm. e) stavebního zákona – osoby, osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon,

Podle tohoto ustanovení je účastníkem řízení Městská část Praha 12, neboť dle ustanovení § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, má městská část oprávnění vystupovat jako účastník řízení v těch řízeních, v nichž se vydává povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje v území této městské části. Předmětné řízení o povolení záměru je ukončeno povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje a Městská část Praha 12 je tak účastníkem řízení o povolení záměru podle zvláštního právního předpisu.

Vypořádání námitek a vyjádření

V úvodu vypořádání námitek stavební úřad uvádí obecnější východiska, ze kterých při hodnocení podaných námitek účastníky řízení vychází (včetně vyslovení svého právního názoru v dané věci), a uvádí následující.

- Žádné území nemůže být v čase zakonzervované a neměnné. I v území, které je zastavěno nějakou zástavbou odrážející minulé zvyklosti při zastavování území, přirozeně v průběhu času vzniknou potřeby k jeho dotvoření či dalšímu rozvoji, které souvisejí se změnou potřeb obyvatel i přirozeným stárnutím staveb a nutností jejich údržby a udržitelného dalšího užívání. Stavební úřad nemůže bránit ve výstavbě staveb, které z hlediska stavebních předpisů vyhovují. Každá stavba (záměr) přináší v jejím průběhu omezení stávajících uživatelů okolních staveb či území, po jejím dokončení se vždycky charakter území určitým způsobem změní. To však obecně není důvod, proč stavbu (záměr) nepovolit.
- Dále je třeba uvést, že záměr je umísťován do území, které je značně architektonicky nejednotné, jedná se o městskou zástavbu struktury zahradního města s 2 nadzemními podlažími (stávající rodinné domy) ale i stavbami s 4- mi podlažími a sídlištní zástavbou s 13 – ti podlažími, která se uplatňuje z dálkových pohledů a tvoří tak v daném území místní dominantu. Celkově je zástavba nesourodá, jsou zde umístěné jak domy struktury zahradního města (různých výšek, půdorysných rozměrů a typů střech) tak domy panelové a administrativní (rovněž různých výšek půdorysných rozměrů atd.).
- Dále je třeba upozornit, že záměr je umísťován na pozemek, který v minulosti již zastavěn byl (vydané rozhodnutí o povolení odstranění stavby č.p. 266 v katastrálním území Kamýk dne 19.5.2025, je předmětem odvolacího řízení), ale je pravdou, že navrhovaný záměr je oproti původní stavbě hmotnější, a prostorově výraznější, ale to samo o sobě neznamená, že by jej nebylo možné povolit, a stavebníka vázat na to, aby postavil v podstatě obdobu té stavby, která v minulosti na pozemku postavena byla. Stavebník jako vlastník pozemku a následně postavené stavby má své vlastnické právo realizovat výstavbu nové stavby, pokud ta vyhovuje veřejnoprávním předpisům. (stavební úřad v této věci poukazuje na Základní listinu práv a svobod, jako součást ústavního pořádku České republiky).

- Pokud stavební úřad účastníkům řízení v jejich názoru či námitce nevyhoví, mají právo se účastníci řízení odvolat k příslušnému odvolacímu správnímu orgánu a následně podat žalobu u příslušného správního soudu.
- Stavební úřad nemusí konkrétně reagovat na každou dílčí část argumentace účastníků řízení, pokud srozumitelně uvede, jak byla daná věc ve svém celém souhrnu posouzena s ohledem na právní úpravu. Je naprosto pochopitelné, že v procesních podáních, která v současné době ve stavebních věcech dosahují mimořádného rozsahu (kdy je běžné, že i u vcelku běžných staveb sousedé napadají veškeré možné myslitelné podklady a závěry), se mohou vyskytnout jednotlivosti, které uniknou pozornosti.
- Námitky účastníků řízení jsou v některých částech velmi špatně uchopitelná, nicméně stavební úřad se jimi podrobně zabýval a vypořádal se s nimi v tomto rozhodnutí.

Účastníci řízení, kterými jsou:

- Ing. Milena Kynčlová, Dolnojiřčanská 10, 142 00 Praha 4,
- Jaroslav Kynčl, Dolnojiřčanská 10, 142 00 Praha 4,
- Ing. Václav Matějček, bez uvedení adresy,
- Josef Kletečka, Dolnojiřčanská 851, 142 00 Praha 4 – Kamýk,
- Bytové družstvo Dolnojiřčanská, Dolnojiřčanská 670/3, Kamýk,
- Petra Víznerová, Dolnojiřčanská 866/11, Praha 12,
- MUDr. Bedřich Mosinger, CSc., bytem Dolnojiřčanská 846/12, Praha 12,
- Eva Branislavová, Dolnojiřčanská 846/12, Praha 12,
- Petr Samec, Dolnojiřčanská 6, Praha 12,
- Iva Mistrová, Dolnojiřčanská 451/7, Praha 4 – Kamýk,
- Lukáš Rypáček, Na strži 1195/57, 140 00 Praha 4,
- Eva Salajková, Dis., Dolnojiřčanská 851/8, 142 00 Praha 4 – Kamýk, zastoupená Stanislavem Salajkou, Dolnojiřčanská 851/8, 142 000 Praha 4 – Kamýk,
- Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 266/5, Praha 4 – Kamýk,

uplatnili níže uvedené námitky, které mají v podstatě shodné obsahy. Stavební úřad vždy u jednotlivé námitky vystihl podstatu podané námitky a jednoduše ji vždy nazval a podrobněji se ji zabýval a vypořádal

Námitka č. 1: *Nesoulad s územním plánem a nerespektování urbanistické struktury, neodůvodnění vymezení území a lokality*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Soulad s územním plánem je podrobně rozebrán na str. tohoto rozhodnutí. Podle oddílu 7, pododdílu 7a, bodu 3 změny Z 2832/00 územního plánu platí, že ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy pro u ploch OB, OV, SV a SM); 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 a s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP.

Stavební úřad posouzení urbanistiky s ohledem na § 20 PSP uvedl dostatečně na str. 95 tohoto rozhodnutí. V návaznosti na vydaný *Rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 15 A 10/2022 – 179* si je třeba uvědomit, že záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty stabilizovaného území a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření a rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru.

Otázkou charakteru zástavby a posouzení daného záměru (stavby bytového domu) z hlediska souladu s charakterem území se stavební úřad zabýval v tomto rozhodnutí. Dále k tomu podotýká, že charakter území a výstavby se odvíjí od okolních staveb, se kterými srovnává zejména výškové a hmotové působení staveb, neboť posouzení „architektonického ztvárnění“ stavby by mělo smysl pouze v těch územích, které jsou architektonicky hodnotné, resp. vykazují určité architektonické hodnoty, které by musely být objektivně popsány (např. v ÚAP), přičemž toto hodnocení by bylo do značné míry subjektivní.

Vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavku na vzhled, nelze lpět na tom, aby v předmětné zástavbě vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to územní plán umožňuje, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter území, což je v daném případě dle názoru stavební úřadu i tento záměr. Dále stavební úřad dodává, že navržený záměr respektuje objemem a výškou okolní objekty stejného charakteru např. bytový dům č.p. 669 na pozemku parc. č. 1857/71, bytový dům č.p. 670 na pozemku parc. č. 1857/72, oba v katastrálním území Kamýk (oba s podlažností 4. NP) a dále i stavbou bytových domů na pozemku parc. č. 1857/31, 1857/2, 1857/3, 1857/4, 1857/5 a 1857/6 (tvořící jednu hmotu s podlažností 13. NP). Od architektonického ztvárnění sousedních staveb se odlišuje ztvárnění fasád, které jsou doplněny terasami a balkóny. Architektonické ztvárnění záměru je umírněné, nelze ho považovat za násilný exces v rámci stávající různorodé zástavby. Stávající zástavba, kterou tvoří bytové domy (např. č.p. 669, 670, oba v katastrálním území Kamýk a rodinné domy podél ul. Dolnojirčanská (např. č.p. 451 a č.p. 382, č.p. 866, vše v katastrálním území Kamýk), nevykazuje žádné hodnotné architektonické prvky, které by bylo zapotřebí v rámci nově navrženého objektu respektovat a opakovat. Výstavba nové stavby na místě již existující budovy (její povolení k odstranění je předmětem samostatného řízení) navíc vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury (srov. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 8.2.2023, č.j. 3 As 247/2022 – 62 a srov. rozsudek 6 A 122/2025 – 144 a srov. rozsudek 8A 70/2025- 149). Stavební úřad dále uvádí, že záměr vhodně navazuje na stávající bytové domy č.p. 669 a č.p. 670, oba v katastrálním území Kamýk, umístěné ze západní části od řešeného území, svým měřítkem a hmotovým působením vytváří přechodový prvek mezi rodinnými domy v uliční frontě Dolnojirčanská situovanými v daném území východně od záměru, podél komunikace Dolnojirčanská a svou výškou výrazně nepřevyšuje výškou úroveň stávající zástavby rodinných domů (např. č.p. 451, č.p. 382, č.p. 846, vše v k.ú. Kamýk), a ani nedosahuje výškové úrovně stávající zástavby bytových domů o 13. NP v západní části řešeného území (č.p. 672, 673, 374, 675, 676, 677, vše v k.ú. Kamýk), a administrativního objektu umístěného v severní části daného území (č.p. 671 v katastrálním území Kamýk). Výška navržené stavby však odpovídá navazující výstavbě bytových domů, rodinných domů a administrativních objektů, mezi které má být stavba umístěna. Dále stavební úřad podotýká, že záměr se neumisťuje do středu souvislé stávající zástavby rodinných domů, ale západně od stávající zástavby rodinných domů, v podstatě na okraj, který tvoří rozhraní mezi zástavbou rodinnými domy (z východní strany záměru) a bytovými domy (ze západní strany záměru). Umístění navrhovaného záměru do území nijak zásadně nezasáhne do urbanistické struktury území.

Stavební úřad považuje za vhodné podotknout, že pokud v rámci územního plánu bylo rozhodnuto o určitém funkčním využití daného pozemku, nelze se proti tomu bránit v rámci vedeného stavebního řízení (kterým se stavba již povoluje). Pakliže účastníci řízení obsahem svých námitek brojí proti funkčnímu využití pozemku stavebníka a současně s tím nesouhlasí, měli a mohli svá práva hájit v rámci procesu přijímání územního plánu nebo jeho změny. Stavební úřad při posuzování záměru v tomto řízení ze schváleného územního plánu vychází a podle něho rozhoduje. Na tuto skutečnost již byli účastníci řízení upozorněni v oznámení o zahájení stavebního řízení veřejnou vyhláškou ze dne 16.1.2026, kde je uvedeno:

§ 190 odst. 1:

Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Na závěr stavební úřad uvádí, že je výlučně na účastnících řízení, aby v průběhu řízení konkrétně specifikovali, v čem spatřují dotčení svých vlastnických, či jiných práv předmětným záměrem. Neučiní – li tak, respektive, uplatní –li námitku toliko v obecné rovině, stavebnímu úřadu nezbude než podané námítky posoudit taktéž toliko v obecné rovině. Stavební úřad není oprávněn a taktéž není povinen námítky jakkoliv usuzovat nebo je dovozovat. Čím je námitka obecnější, tím obecněji může stavební úřad k nim přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou stavebního úřadu, aby za účastníky řízení námítky jakkoliv dotvářel, nebo spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které podané námítky účastníků řízení podporují.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 2: Narušení urbanistické struktury a rozsáhlá stavební činnost

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

U předmětného záměru se nejedná o „rozsáhlou stavební činnost“. Pojem „rozsáhlá stavební činnost“ není územním plánem definován, stejně tak jako pojem dotváření stávající urbanistické struktury. Jedná se o neurčité právní pojmy. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 15.8.2017, č.j. 7 As 143/2017 – 15 „jak správně uváděli stěžovatelé, namísto původní stavby o 2 podlažích (se zcela jinou funkcí) bude umístěn dům o 12 podlažích, jehož zastavěná plocha má činit 2337 m², což převyšuje zastavěnou plochu několika velkých panelových domů v blízkém okolí atp. (...) proto lze očekávat, že správní orgány budou (na základě uplatněných námitek) důkladně zabývat tím, proč nelze stavbu považovat za „rozsáhlou stavební činnost“, resp. proč její realizaci nedojde k „významnému rozvoji“ dané lokality“. (bod 27). Pro účely posouzení, zda se jedná o „rozsáhlou činnost“ jsou logickými a správnými kritérii velikost, hmota a urbanistický ráz (např. srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.10.2014, č.j. 10 As 54/2014 – 69). Samotná odlišnost mezi novou a již existující stavbou z hlediska stavebních parametrů (např. výšky či hmoty) tedy není bez dalšího určující pro učinění závěru, že se jedná o „rozsáhlou stavební činnost“. I v tomto případě je nutné záměr srovnat v rámci širšího okolí (viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8.2.2023, č.j. 3 As 247/2022 – 68, bod 50, srov. rozsudek 6 A 122/2025 – 144 a srov. rozsudek 8A 70/2025 - 149). Stavební úřad se tímto zabýval a posoudil, zda v případě předmětného záměru se nejedná v daném území o „rozsáhlou stavební činnost“. Z předložených podkladů vyplývá, že celková hrubá podlažní plocha (dále jen „HPP“) předmětné stavby je 1086 m². Dle ÚP SÚ HMP (včetně změny Z 2832/00) je předmětný objekt navržen především ve stabilizovaném území v ploše OV. Stavební úřad se zabýval přibližné HPP stávající zástavby, a zjistil, že se nacházejí stavby, které mají i vyšší hrubou podlažní plochu, než je navrhovaný záměr (1086 m²) – viz. níže:

Je pravdou, že východně od navrženého záměru jsou situovány (podél komunikace Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk) rodinné domy s nižší hrubou podlažní plochou, ale vzhledem k tomu, že v daném území se nacházejí i stavby s vyšší HPP, nejedná se v daném případě o „rozsáhlou stavební činnost“.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že za tzv. „převýšenou stavbou“ lze v dané lokalitě považovat bytové domy č.p. 672, č.p. 673, č.p. 674, č.p. 675, č.p. 676 a č.p. 677, vše v katastrálním území Kamýk s 13. NP, ale současně se zde nacházejí i bytové domy č.p. 670 č.p. 669, oba v katastrálním území Kamýk s 5. NP, a dále navrhovaný záměr navazuje na uliční frontu s rodinnými domy v zástavbě s 2. NP (podél ul. Dolnojirčanská v k.ú. Kamýk).

Samotná odlišnost mezi novou a již existující zástavbou z hlediska stavebních parametrů není bez dalšího určující pro učinění závěru, že se jedná o „rozsáhlou stavební činnost“. I v tomto případě je nutné záměr srovnat v rámci širšího okolí. V opačném případě by totiž bylo znemožnění provádět stavební úpravy existujících staveb či nahrazovat stávající stavby stavbami novými, jejichž parametry se liší. Takový požadavek by však šel nad rámec toho, co územní plán ve stabilizovaném území vyžaduje. Oddíl 7a) odst. 3 územního plánu sice jako limit rozvoje stabilizovaného území stanovuje další rozsáhlou stavební činnost, jednotlivé stanovené regulativy nicméně vyžadují hodnotit přípustnost záměru s ohledem na urbanistickou strukturu, charakter území a výškové hladiny uvedené v ÚAP. Proto v případě, že určitý záměr tyto regulativy splňuje a zároveň spočívá ve stavebních úpravách či výstavbě budovy na místě jedné již existující stavby, nelze pojmově hovořit o další rozsáhlé stavební činnosti, jež by představovala nepřipustný rozvoj ve stabilizovaném území. Pokud proto v důsledku realizace nového záměru s odlišnými parametry dojde k navýšení stávající podlahové plochy a změně funkce budovy, což může znamenat i zvýšené nároky na dopravu a infrastrukturu, je tento aspekt nutné opět hodnotit v rámci širšího území (viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8.2.2025, č.j. 3 As 247/2022 – 68, bod 56 a 57).

Co se týče koeficientu zeleně, tak pro stabilizované území OV není koeficient zeleně stanoven. S ohledem na tuto nespornou skutečnost má stavební úřad za to, že při posuzování záměru nelze tento regulativ hodnotit, neboť neexistují dvě množiny (koeficienty), které by bylo možno porovnat. Ačkoliv tedy nelze porovnat koeficienty, je třeba pro umístění a povolení záměru do stabilizovaného území brát ohled na charakter okolní zástavby, respektive dané lokality, neboť cílem stabilizovaného území je z hlediska rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti

další „rozsáhlé stavební činnosti“. S uvedeným není v rozporu odkazovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20.2.2015, č.j. 5 As 122/2014 – 89. Dlužno dodat, že součástí záměru není povolení kácení zeleně (jelikož dojde pouze k odstranění stávajících dřevin, jejíž odstranění nepodléhá povolení dle zákona o ochraně přírody a krajiny – viz vydané „JES“ odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ze dne 22.12.2025), ale součástí záměru jsou „sadové úpravy“, které spočívají v osazení vzrostlých stromů na dotčených pozemcích záměrem, a to především na hranici pozemku parc. č. 1813/2 v katastrálním území Kamýk se sousedním pozemkem parc. č. 1811/3 v katastrálním území Kamýk. Sice dojde k odstranění stávající zeleně nově navrhovaným záměrem, ale současně dojde k osazení nové vzrostlé zeleně (včetně zřízení předzahrádek u přízemních bytových jednotek) a ozelenění travním porostem nezastavěný pozemek dotčeného záměrem. Stavební úřad uzavírá, že ačkoliv není pro dané území koeficient zeleně stanoven, s ohledem na charakter okolní zástavby nedojde k nepřipustnému využití stabilizovaného území.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 3: Zastavěná plocha stavby

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Zastavěná plocha je řešena na str. 96 a 97 tohoto rozhodnutí, kdy byl proveden rozbor půdorysných rozměrů navrhovaného záměru a okolních staveb v daném území. Z rozboru vyplývá, že navrhovaný záměr svými půdorysnými rozměry (zastavěnou plochou) nikterak nepřevyšuje okolní zástavbu. Pojem, který je uveden v námítce, že stavba je „abnormálně rozsáhlá“, není nikde definován a stavební úřad odkazuje na pojem „rozsáhlá stavební činnost“, který je pojmem obdobným a je rozebrán v námítce č. 2.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 4: Určení výškové hladiny a nejednoznačné určení výšky stavby a nedodržení výškové hladiny

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

VÝŠKA STAVBY § 27 odst. 1 PSP (definice)

Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

Nejvyšší úroveň přilehlého (upraveného) terénu je 303,040 m n. m. Výšková úroveň přilehlého terénu vychází ze stávající úrovně chodníku a sklonu stávajícího terénu.

- Výška atiky řešeného objektu: +12,250 = +315,290 m n. m.

Při vymezení správné výškové hladiny je důležité pamatovat na to, jaké části budovy se o výšky započítávají. Do výšky stávajících budov se totiž počítá výška jen po hlavní římsu budovy, nikoliv výška nad (podkroví a ustoupená podlaží). Pro stanovení výškové hladiny naopak není relevantní, jaký je účel budov. Současně však je pro splnění výškové regulace podstatné správné určení výškové hladiny, která bude na zamýšlený stavební záměr vztahovat. Tato hladina se odvozuje od již existující tzv. relevantní zástavby. Ve stabilizovaném území se výšková hladina odvodí z územní studie nebo z charakteru okolní zástavby. Rozsah území, ze kterého se výškové hladiny odvozují, musí odpovídat charakteru a velikosti záměru. Je tedy nutné poměřovat záměr k lokalitě jako celku, nikoliv ke konkrétní jedné budově (srov. rozsudek městského soudu v Praze č.j. 15 A 10/2022 – 173, bod 173). Podle § 25 odst. 2 písm. PSP výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov a stanovují se takto:

- hladina I 0 m – 6 m,
- hladina II 0 m – 9 m,
- hladina III 0 m – 12 m,
- hladina IV 9 m – 16 m,
- hladina V 12 m – 21 m,
- hladina VI 16 m – 26 m,
- hladina VII 21 m – 40 m,
- hladina VIII nad 40 m,

Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimálně regulovaná výška pouze podél stavební

čáry orientované do uličního prostranství (srov. srov. rozsudek městského soudu v Praze č.j. 15 A 10/2022 – 173, bod 174).

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

- a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I – VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech,
- b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I – VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle § 27 odst. 2 PSP nestanoví –li územní plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, je od maximální regulované výšky možné vystavět:

- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45 stupňů a s maximální výšce 7,5 m,
- b) ustupující podlaží do výšky 3,5, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m,
- c) jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písm. a) nebo b).

Podle oddílu 15 odst. 59 územního plánu se v územím plánu hl. m. Prahy rozumí výškovou hladinou převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou: a) hladina I 0 m – 6 m, b) hladina II 0 m – 9 m, c) hladina III 0 m – 12 m, d) hladina IV 9 m – 16 m, e) hladina V 12 m – 21 m, f) hladina VI 16 m – 26 m, g) hladina VII 21 m – 40 m, h) hladina VIII nad 40 m. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažností uvedených v ÚAP hl. m. Prahy.

Okolí bylo posouzeno z hlediska výškové hladiny, v nejbližším okolí se hladina vyskytuje především hladina IV: 9-16m a II: 0-9m (Pozn. výšková hladina okolní zástavby byla posouzena s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech hl. m. Prahy):

- Bytová stavba (č. p. 669) na pozemku parc. č 1857/71 a bytová stavba (č. p. 670) na pozemku parc. č 1857/72, vše v k.ú. Kamýk tvoří jeden stavební celek a mají podlažnost 4.NP (výšková hladina IV), zastavěnou plochu 410 m² a max. výšku obvodových linií střech 13,2 m.
- Víceúčelová stavba (č. p. 1022) na pozemku parc. č 1831/9 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 3.NP (výšková hladina hladina III a IV), zastavěnou plochu 299 m² a max. výšku obvodových linií střech 8,5 m.
- Stavba pro administrativu (č. p. 671) na pozemku parc. č 1857/130 v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 527,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 7,2 m.
- Stavba bydlení (č. p. 451) na pozemku parc. č 1811/5 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 178,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 10,4 m,
- stavba bydlení (č. p. 382) na pozemku parc. č 1810/3 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 1.NP + střešní podlaží (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 153,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 3,7 m,
- Stavba bydlení (č. p. 1006) na pozemku parc. č 1819/2 v k.ú. Kamýk, má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 96,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,4 m.
- Stavba bydlení (č. p. 927) na pozemku parc. č 1808/2, v k.ú. Kamýk má podlažnost 2.NP (výšková hladina I a II), zastavěnou plochu 198,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 6,5 m.
- Bytové stavby na pozemcích parc. č 1857/31, parc. č 1857/2, parc.č 1857/3, vše v k.ú. Kamýk a mají podlažnost 13.NP (výšková hladina VIII), zastavěnou plochu 3401,0 m² a max. výšku obvodových linií střech 40,5 m.

Okolí bylo posouzeno z hlediska podlažnosti (Pozn. výšková hladina okolní zástavby byla posouzena s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech hl. m. Prahy):

- Stavba (č. p. 808 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č 925/4 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina III a IV) a max. výšku obvodových linií střech 9,4 m.

- Stavba na pozemku parc. č. 888/33 v k.ú. Kamýk má podlažnost 4.NP (výšková hladina III a IV) a max. výšku obvodových linií střech 12,2 m.
- Stavba (č. p. 965 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 891/5 v k.ú. Kamýk má podlažnost 5.NP (výšková hladina V a VI) a max. výšku obvodových linií střech 14,2 m.
- Stavba (č. p. 964 v k.ú. Kamýk) na pozemku parc. č. 891/7 v k.ú. Kamýk má podlažnost

Námítka není důvodná

Námítka č. 5: Opatření proti hluku a prachu a hluk ze stavební činnosti a budoucí stavby

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Z hlediska hluku byla pro posouzení záměru předložena Akustická studie č. 250315 z května r. 2025, zpracovaná Ing. Martin Ondráček, Schnirchova 297/18, 170 00 Praha 7, a která byla aktualizovaná v 03/2026. Tato predikuje dodržení hygienických limitů hluku ze stavební činnosti v nejbližších chráněných prostorech staveb. Podmínky pro užívání stavby stanovila Hygienická stanice hl. m. Prahy ve svém závazném stanovisku a aktualizovaném stanovisku a stavební úřad je zapracoval do výrokové části III. tohoto rozhodnutí pod bodem. Aktualizovaná akustická studie z 03/2026 vyhodnotila hluk ze stavební činnosti v 12 kontrolních bodech, a to v nejbližším bytovém domě č.p. 670, při ulici Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk, a dále v rodinném domě č.p. 851 při ulici Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk, v rodinném domě č.p. 451 při ulici Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk a v navrhovaném záměru. V akustické studii jsou popsány prováděné práce v rámci jednotlivých fází, dále obsahuje akustická studie seznam použitých zařízení a mechanismů, které jsou rovněž zapracovány v zásadách organizace výstavby v předložené projektové dokumentaci. Hodnoty hladin hluku ze stavební činnosti nepřekračují v jednotlivých kontrolních bodech hygienické limity, a to za předpokladu v aktualizované akustické studii stanovených opatření, které byly zapracovány do projektové dokumentace a stavebník je povinen tato opatření při realizaci stavby dodržet. Hygienická stanice hl. m. Prahy na základě předložené akustické studie vydala souhlasné závazné stanovisko č.j. HSHMP 42814/2025/Bál, sp.zn. S-HSHMP 42814/2025 ze dne 10.09.2025 a ze dne 27.3.2026 č.j. HSHMP 14991/2026/Bál (aktualizace), a současně stanovila požadavky, které stavební úřad zapracoval do výrokové části tohoto povolení. V odůvodnění závazného stanoviska dotčený orgán i mimo jiné konstatoval, že předložená dokumentace na výše uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví. Souhlas se váže na splnění podmínky, která byla stanovena z důvodu ochrany obyvatel před hlukem a opírá se o požadavky § 30 zákona 258/2000 Sb. ve spojení s § 11 a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Stavební právo vychází z presumpce, že závazná stanoviska dotčených orgánů jsou vydávána v souladu s právními předpisy a stavebník je povinen dodržovat v nich uvedená opatření. Pouhé spekulace o možném budoucím porušení povinností nejsou důvodem k odepření povolení stavby. Stavební úřad se otázkou hluku zabýval v mezích svých kompetencí, opřel se o závazné stanovisko příslušného dotčeného orgánu, včetně aktualizace, kde jeho závěry jsou dostatečně odůvodněné. Účastníci řízení neprokázali (odborný doklad či znalecké zpochybnění), že by závěry Hygienické stanice vyvracelo nebo zakládalo pochybnosti o kvalitě akustické studie (anebo, že by hluková studie byla věcně nesprávná), či že by závazné stanovisko HSHMP bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Pouhé nesouhlasné tvrzení o možné nepřesnosti studie nepředstavuje způsobilý důvod ke zpochybnění závazného stanoviska dotčeného orgánu ani k závěru, že by stavební úřad neopatřil dostatečné podklady pro posouzení navrhovaného záměru. Nad rámec stavební úřad uvádí, že posouzení vhodnosti použitých technologií ani přesná metodika výpočtů nepřísluší stavebnímu úřadu, ale odbornému dotčenému orgánu.

Dále stavební úřad uvádí, že z hlediska hluku tepelných čerpadel odkazuje rovněž na Akustickou studii č. 250315 z května r. 2025 (aktualizace 03/2026), zpracovaná Ing. Martinem Ondráčkem, Schnirchova 297/18, 170 00 Praha 7, která predikuje dodržení hygienických limitů hluku ze stacionárního zdroje, konkr. tepelných čerpadel a čtveřice klimatizačních jednotek. A to následovně: *Vyhodnocení – stacionární zdroje – venkovní prostor se závěrem, že teoretický výpočet prokázal, že provoz navržených zdrojů hluku pro objekt Rezidence Dolnojirčanská parc. č. 1811/2, 1813/2, Praha 12 – Kamýk, bude splňovat hlukové limity Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v chráněném venkovním prostoru vlastní stavby a v chráněném venkovním prostoru nejbližší obytné zástavby.*

Projektová dokumentace bude po nabytí právní moci ověřena a bude k dispozici stavebníkovi a zároveň stavba bude podle této projektové dokumentace prováděna, jak je zakotveno v podmínce č. 2 výrokové části č. IV tohoto povolení. Stavebník bude povinen zde uvedené údaje respektovat.

Požadavek dodržovat opatření směřující k minimalizaci prašnosti vyplývá také z § 16 odst. 10 zákona č. 201/2012 Sb., podle kterého je zhotovitel povinen při provádění záměru dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k zákonu č. 201/2012 Sb. V příloze jsou stanoveny požadavky týkající se skladování stavebních hmot, vybavení lešení protiprašnými sítěmi, minimalizace spádové výšky při nakládce a vykládce stavebních hmot, pravidelného čištění staveništních ploch, staveništních komunikací a vozidel a použití staveništní techniky splňující zákonem stanovené parametry.

Na závěr stavební úřad uvádí, že je výlučně na účastnících řízení, aby v průběhu řízení konkrétně specifikovali, v čem spatřují dotčení svých vlastnických, či jiných práv předmětným záměrem. Neučiní – li tak, respektive, uplatní – li námitku toliko v obecné rovině, stavebnímu úřadu nezbude než podané námitky posoudit taktéž toliko v obecné rovině. Stavební úřad není oprávněn a taktéž není povinen námitky jakkoliv usuzovat nebo je dovozovat. Čím je námitka obecnější, tím obecněji může stavební úřad k nim přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou stavebního úřadu, aby za účastníky řízení námitky jakkoliv dotvářel, nebo spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které podané námitky účastníků řízení podporují.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 6: Rozpor s charakterem území

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Z hlediska charakteru území (pozn. pojem území není nikde definován. Jedná se neurčitý právní pojem) jsou pozemky parc. č. 1811/2 a 1813/2, na kterých bude navrhovaný záměr realizován především ve funkční ploše OV – všeobecně obytné (dle územního plánu hlavního města Prahy. Do funkční plochy OB je umisťována pouze dopravní (vjezd apod. a technická infrastruktura - 95přípojky apod., které nejsou předmětem tohoto povolení), proto stavební úřad vycházel především z plochy OV. Stavební úřad má ze zákona pravomoc posoudit, zda záměr do nějakého území může být umístěn, přičemž musí odůvodnit, proč tomu tak je – viz. výše.). Je pochopitelné, že toto rozhodnutí nemusí být přijato za své všemi účastníky řízení. Přezkum rozhodovacího důvodu je pak možný v tom smyslu, aby závěr stavebního úřadu byl dostatečně konkrétní, což v daném případě stavební úřad provedl. Bližší rozbor a definice, podle kterého je navrhovaný záměr posuzován je uveden na str. 95 tohoto rozhodnutí (soulad s paragrafem 20 PSP).

Námitka není důvodná.

Námitka č. 7: Neprokázání povahy 1. PP

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

PŘÍLEHLÝ TERÉN

Nejvyšší úroveň původního přílehlého terénu je 303,000 m n. m. Upravený terén navazuje na stávající přílehlý terén v okolí objektu. Nejvyšší úroveň přílehlého upraveného terénu je 303,040 m n. m. Z této úrovně přílehlého terénu je zajištěn přístup do řešeného objektu. Z tohoto důvodu je tato výšková úroveň stanovena jako referenční úroveň $\pm 0,000$ řešeného objektu. Úrovně $\pm 0,000 = 303,040$ m.n.m. je o 0,28 m výš než úroveň přilehajícího chodníku, k výrazným výškovým úpravám terénu nedochází. Nejvyšší úroveň přílehlého (upraveného) terénu je 303,040 m n. m. Úroveň podlahy 1. PP je 300,100 m n. m. v celém rozsahu 1. PP, což je o 2,94 m níže oproti nejvyšší úrovni přílehlého terénu. Úroveň podlahy 1. PP se tedy nachází 2,94 m pod nejvyšší úrovní přílehlého (upraveného) terénu a podlaží splňuje požadavky pro podzemní podlaží.

Pozn. Podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přílehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby;

Námitka není důvodná.

Námítka č. 8: *Neprokázání splnění odstupového úhlu*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

SPLNĚNÍ ODSUPOVÉHO ÚHLU_PSP §28

Odstupový úhel je splněn, žádná překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výšce (viz C. 5 Situace odstupů od okolních staveb projektové dokumentace). Odstupový úhel je splněn v každém podlaží. Žádná překážka nezasahuje do úhlu 130°, což je ověřeno v situačním výkresu odstupů od okolních budov.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 9: *Nedodržení odstupových vzdáleností*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Podle § 29 odst. 1 PSP odstup od hranice pozemku a pravidla pro umístování staveb při hranici pozemku se uplatní výhradně při umístování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění, na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se tyto neuplatní. Podle § 14b zákona č. 131/2000 Sb., i podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., „*veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*“. Navrhovaný záměr je od pozemku parc. č. 1857/94 v katastrálním území Kamýk vzdálen 2,70 m. Tento pozemek je veden v katastru nemovitostí (LV č. 414 k.ú. Kamýk) veden jako statní plocha - zeleň. Je volně přístupný bez omezení, a tudíž splňuje znaky veřejného prostranství podle § 14b zákona č. 131/2000 Sb. Z ostatních stran je navržený záměr v souladu s § 29 PSP, kdy vzdálenost od sousedních hranic pozemků je více jak 3,0 m.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že pojem stavba je definován v § 5 stavebního zákona. Zde je uvedeno, že stavbou se *v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby*“.

Účastník řízení zřejmě poukazuje na skutečnost, že stavba opěrné zdi a rampy jsou vzdálené od pozemku méně než 3,00 m, i když se považují za stavby. V dané věci odkazuje stavební úřad na § 29 odst. 2 písm. d) PSP, kde je uvedeno, že *požadavek na odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m se neuplatní pro stavbu nebo její část, nepřesahuje –li výšku 2,5 m*. Stavba rampy a opěrné zdi nepřesahují výšku 2,5 m a tudíž se požadavek ve věci odstupových vzdáleností na tyto stavby neuplatní.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 10: *Doprava v klidu a pohybu, zábor komunikace apod.*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

V rámci rozhodnutí je uvedeno, že doprava v klidu je zajištěna vybudováním nových parkovacích stání na pozemku stavebníka, resp. v 1. PP nově navrženého záměru v počtu 12 stání. Požadavky na tzv. „dopravu v klidu“ považuje stavební úřad za splněné a žádný z dotčených orgánů neidentifikoval potřebu dopravního opatření v okolí stavby. Pouhý nesouhlas účastníků řízení s navrženým počtem parkovacích míst nepostačuje k závěru, že je dokumentace v rozporu s právními předpisy (kapacita parkování je řešena v § 32 PSP – soulad je uveden na str. 103 a 104 tohoto rozhodnutí); stavební úřad není oprávněn stanovovat vyšší počet parkovacích stání nad rámec závazných technických požadavků.

DOPRAVA V KLIDU_VÝPOČET

Výsledný minimální požadovaný i maximální přípustný počet stání se zaokrouhluje na celá stání tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru a počet stání nižší než 0,5 se zaokrouhlí na celá stání dolů. DLE PSP SE ZAOKROUHLUJE AŽ VÝSLEDNÝ POČET STÁNÍ, což skládá 12 parkovací stání.

V tabulce uvedené v technické zprávě dopravního řešení (viz D.2.1.1 Technická zpráva) nedošlo k výpočetní chybě. Všechny hodnoty v tabulce vycházejí ze správného výpočtu.

Rozdíl spočívá pouze ve způsobu zápisu desetinného čísla. Většina hodnot je v tabulce uvedena s přesností na jednu desetinu (např. 11,5), zatímco jedna hodnota je omylem zapsána s přesností na dvě desetinná místa (11,49). Nejedná se proto o nesoulad ve výpočtu, ale pouze o formální rozdíl v počtu zobrazených desetinných míst.

Pro jednoznačné ověření správnosti výpočtu přikládáme kontrolní tabulku, ve které jsou hodnoty uvedeny s přesností na dvě desetinná místa. Z této tabulky je zřejmé, že všechny hodnoty odpovídají provedenému výpočtu a nedošlo k žádné chybě.

Zóna parkování (dle přílohy 3)	ZÓNA	Vázaná stání BYDLENÍ	Návštěvníká stání BYDLENÍ (vázaná a návštěvníká ostatních účelů užívání)	
	5	100%	65%	65%

min max

FUNKCE	HPP [m2]		Základní počet stání	Vázaná MIN / MAX [% / počet]		Přepočet 100%	Návštěvníká		Přepočet MIN 65%	Přepočet MAX 65%
1 Bydlení	1086	85	12,78	90%	11,49882	11,49882	10%	1,278	0,83	0,83
POČET VÁZANÝCH STÁNÍ						11	POČET NÁVŠTĚVNICKÝCH STÁNÍ		1	1

Skutečnost, že stání se budou nacházet v garáži, nevyklučuje jejich využití veřejností, neboť bude stanoven režim užívání. Co se týče současné neuspokojivé dopravní situace v ulici Dolnojiřčanská po vybudování záměru, stavební úřad uvádí, že ke stavbě se kladně vyjádřil dotčený orgán, kterým je Policie ČR z hlediska bezpečnosti a plynulosti na místních komunikacích a dále má stavební úřad „podkladové vyjádření“ odboru dopravy Úřadu městské části Prahy 12 ze dne 15. září 2025, č.j. P12 234989/2025 ODO, jako silničního správního úřadu. Co se týče zhoršení dopravní situace u stávajících ulic, a především komunikace Dolnojiřčanská, stavební úřad uvádí, že záměr má navržen odpovídající počet parkovacích míst na svém pozemku v garáži, nikoliv na přilehlé ulici. Tím, že uživatelé parkovacích míst v počtu 12 automobilů projedou ulicí Dolnojiřčanská, což je místní komunikace III. třídy, nijak její průjezdnost nemohou zhoršit. Místní komunikace jsou veřejně přístupné ze zákona. Pokud jsou místní komunikace přístupné k užívání každému, kdo je užívá v souladu s předpisy, nelze rozhodovat o tom, že je někdo užívat nebude. Záměr nemá vliv na dopravní obslužnost lokality. Předmětná stavba nemůže mít vliv na skutečnost, že stávající obyvatelé nemají dostatek parkovacích míst neboť stavba má navržena vlastní parkovací místa na svém vlastním pozemku, jak je uvedeno výše.

Co se týče pojmu dopravní obslužnost, tak tento pojem není ve stavebním zákoně definován. V zákoně č. 194/2010 Sb., o veřejných službách v přepravě cestujících města a obce, je v ust. § 2 uvedeno, že „dopravní obslužností se rozumí zabezpečení dopravy pro všechny dny v týdnu především do škol a školských zařízení, k orgánům veřejné moci, do zaměstnání, do zdravotnických zařízení poskytujících základní zdravotní péči k uspokojení kulturních, rekreačních a společenských potřeb, včetně dopravy, zpět, přispívající k trvale udržitelnému rozvoji územního obvodu“. Obecně je tento pojem chápán jako možnost příjezdu ke stavbě.

O charakteru výstavby je rozhodováno ve fázi územního plánování, tedy zpracování územně plánovací dokumentace, ze které stavební úřad při posouzení navrženého záměru vychází, a není tedy možné prostřednictvím závazných stanovisek podmiňovat možnost výstavby dalšími předpoklady, jako je posouzení šířky komunikací apod. A taktéž není možné požadovat po stavebníkovi řešení neuspokojivé dopravní situace na komunikacích v okolí stavby, pokud má zajištěnou dopravu v klidu pro předmětný záměr v souladu s příslušnými zákony a nařízeními, což jsou v daném případě především PSP, konkr. jeho § 32.

Intenzita staveništní dopravy je uvedena v souhrnné technické zprávě v části B. 8, která vychází z akustické studie, kde je uvedeno, že v rámci provádění stavby budou jezdit max. 4 nákladní automobily

za hodinu. Tato maximální doprava však nebude realizována po celou dobu výstavby, ale pouze ve fázi dovozu stavebního materiálu na stavbu apod. Stanovený maximální počet vozidel za den nemůže ovlivnit kapacitní komunikaci Dolnojiřčanská, a dále Pšenčíkovou a Durychovou, a to i s ohledem na dočasnost trvání provádění stavby. Vjezd na staveniště je navržen v jižní části staveniště ze stávající komunikace Dolnojiřčanská v místě navrhovaného vjezdu na pozemek. Autodomíchávače a čerpadlo betonu budou stát na volné části pozemku v jižní části staveniště. Staveništní komunikace budou zhotoveny jako dočasné zpevněné komunikace dle požadavků a zvyklostí generálního dodavatele stavby – např. ze silničních prefa panelů, z hutněného recyklátu. Rozsah staveništních komunikací se uvažuje v místě navrhované rampy do suterénu a volná část pozemku mezi stavěným domem a chodníkem podél ulice Dolnojiřčanská. Vozidla stavby budou před výjezdem ze staveniště očištěna. Čistící zóna pro vozidla stavby bude využívána hlavně rámci etapy zemních prací. Přilehlé veřejné komunikace budou pod stálou kontrolou vedení stavby a případné znečištění bude ihned odstraněno.

Stavební úřad k tomu uvádí, že výjezd z garáží je na komunikaci III. třídy Dolnojiřčanská. Podle § 25 odst. 3 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu). Při stání musí zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m, pro každý směr jízdy, při zastavení musí zůstat volný alespoň jeden jízdní pruh široký nejméně 3 m pro oba směry jízdy. Proto stavební úřad zastává názor, že problémy popisované v námitce vyplývají z nedodržování pravidel silničního provozu na pozemních komunikacích, a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu). Podle § 124 odst. 5 písm. m) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu) ve znění pozdějších předpisů, obecní úřad obce s rozšířenou působností mimo jiné provádí prevenci v oblasti bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích podle § 124 odst. 5 písm. m) zákona č. 361/2000 Sb.. Na silnici II. třídy na místní komunikaci II., III. a IV třídy a veřejně přístupné účelové komunikaci, s výjimkou veřejně přístupných účelových komunikací Aviatická a Schengenská, je přeneseno přílohou č. 4 vyhlášky č. 55/2000 hl.m. Prahy, kterou se vydává statut hl.m. Prahy na městské části Praha 1 až 21. Silniční správní úřad ÚMČ Prahy 12 tak vykonává prevenci v oblasti bezpečnosti provozu na místní komunikaci III. třídy Dolnojiřčanská. Vyjádření tohoto silničního správního orgánu bylo vydáno k projektové dokumentaci dne 15. září 2025, č.j. P12 234989/2025 ODO. Součástí spisového materiálu je i souhlasné stanovisko Policie ČR – OSDP, č.j. KRPA-256939-6/ČJ-2025-0000DŽ, ze dne 22. září 2025. Orgány policie provádí podle § 124 odst. 11 písm. e) zákona č. 361/2000 Sb., prevenci v oblasti bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích. Podle § 16 odst. 23 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, jde –li o stavbu silnice, místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace, je Policie ČR v územním, stavebním a ve společném územním a stavebním řízení dotčeným orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k zajištění bezpečnosti a plynulosti na pozemní komunikaci.

K otázce neúměrného zvýšení intenzity dopravy v dané lokalitě realizací předmětné stavby, stavební úřad konstatuje, že stavba jako celek zahrnuje z hlediska intenzity dopravy max. 11 automobilů pro vázaná stání rezidentů, a max. 1 automobil pro návštěvnická stání, což je v souhrnu 12 automobilů. Tento navýšený počet v daném urbanisticky exponovaném území nelze považovat za neúměrné zvýšení intenzity dopravy na příjezdových komunikacích v okolí navrhované stavby, a ani nedojde k neúměrné zátěži životního prostředí. Proto nelze dospět k závěru, že by byla zvýšena intenzita dopravy v daném území.

Dále k zvýšení intenzity vozidel během stavby stavební úřad uvádí, že se jedná o dočasné zvýšení intenzity staveništních vozidel, po dobu výstavby, která se předpokládá cca 30 měsíců. Stavební úřad vycházel z podané žádosti, kde bylo uvedeno, že termín zahájení byl stanoven na 01/2026, a termín ukončení na 06/2028. Vzhledem k tomu, že v současné době tj. 06/2026 není rozhodnutí o povolení na předmětný záměr zatím vydáno, tak se předpokládá kratší lhůta výstavby.

V doplněné projektové dokumentaci, zejména v bodě B. 8 ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY, je uvedeno, že přístupová trasa pro staveništní dopravu bude vedena ulicí „Dolnojiřčanská“. Ve výrokové části tohoto rozhodnutí byla stanovena podmínka (č. 18), že *při realizaci stavby je nutno zachovat přístup a plynulý příjezd k objektům v lokalitě, vjezd k dopravní obsluze, zejména pak vozidlům HZS a svozu odpadu. A, že staveništní doprava bude vedena nejkratší možnou trasou na staveniště tak, aby co nejméně zatěžovala okolí negativními vlivy. Pro odstav vozidel nebudou užívány veřejné komunikace, a to ani veřejně přístupná hromadná parkoviště.*

Stavební úřad dále uvádí, že je zcela obvyklé, že po místní komunikaci, účelové komunikaci apod. jezdí automobily, a je věci silničního správního úřadu ÚMČ Prahy 12, jaké automobily mohou jezdit po pozemních komunikacích v dotčené oblasti z hlediska obecného užívání pozemních komunikací podle § 19 silničního zákona, přičemž užívání může být omezeno příslušným dopravním značením. Pro zvláštní užívání dálnice, silnice a místní komunikace, (jiným než obvyklým způsobem nebo k jiným účelům, než pro které je určena) je dle § 25 odst. 1 silničního zákona, třeba povolení příslušného silničního správního úřadu vydaného s předchozím souhlasem vlastníka dotčené komunikace, a může – li zvláštní užívání ovlivnit bezpečnost a plynulost silničního provozu se souhlasem Policie ČR. Jedná se o nepodstatný nárůst dopravního zatížení v dané oblasti vzhledem k hustotě a typu zástavby daného obytného území, kdy se v daném území nacházejí byt např. na pozemcích parc.č. 1857/1 a 1857/2 a dále na pozemku parc. č. 1857/31, vše v katastrálním území Kamýk bytové domy čtyřpodlažní a více podlažní.

Jak zdůrazňuje konstantní judikatura, je přirozené a nijak protizákonné, že každá novostavba v území může určitým způsobem představovat zátěž pro území již jen svou existencí. Co je však podstatné, v posuzovaném případě se tak v žádném případě nestane způsobem vybočujícím v podstatné míře z obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 6 As 72/2014).

V rámci možného znečištění okolních ulic zohledňuje předložená doplněná projektová dokumentace v části B. 8 - Zásady organizace výstavby, nutnost čištění automobilů vyjíždějících ze staveniště. Znečištění ovzduší /prašnost a emise ze stavebních strojů/ je způsobena především při dopravě a pracích ve vnějším prostředí. Problematiku řeší zákon č.201/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o ochraně ovzduší. V průběhu stavby je nutné pravidelné čištění komunikací.

V rámci ochrany přilehlých komunikací před jejich znečištěním vlivem výstavby, stanovil stavební úřad z hlediska ochrany ovzduší podmínky pro jejich ochranu. S ohledem na charakter objektu a jeho předpokládaný provoz, kdy se doprava odehrává na zpevněných komunikacích, nebude vlastní stavba zatěžovat okolí emisemi prachu. Výjimkou je prašnost v období výstavby. V této fázi bude podle potřeb daných fází výstavby a počasím nutné přijmout dostatečná opatření proti nadměrnému zatěžování okolí prachem. Jedná se především o zkrápění staveništních komunikací, plachtování při odvozu zeminy a čištění vozidel na výjezdu ze staveniště. Účastník ve svých námitkách blíže nespecifikoval, jakým konkrétním způsobem jsou jeho práva přímo dotčena, a protože se nejedná o imise dle ust. § 1013 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákon, shledává správní orgán námitku nedůvodnou. Tomu svědčí rozsudek NSS čj. 2 As 91/2014 ze dne 13.8.2014 „*Výstavba je dynamický proces, který se neustále vyvíjí. Nikdo tedy nemůže trvat na poměrech, které v území panovaly původně. Jinak by se nikdy nic nepostavilo*“.

Na závěr stavební úřad uvádí, že je výlučně na účastnících řízení, aby v průběhu řízení konkrétně specifikovali, v čem spatřují dotčení svých vlastnických, či jiných práv předmětným záměrem. Neučiní – li tak, respektive, uplatní –li námitku toliko v obecné rovině, stavebnímu úřadu nezbude než podané námitky posoudit taktéž toliko v obecné rovině. Stavební úřad není oprávněn a taktéž není povinen námitky jakkoliv usuzovat nebo je dovozovat. Čím je námitka obecnější, tím obecněji může stavební úřad k nim přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou stavebního úřadu, aby za účastníky řízení námitky jakkoliv dotvářel, nebo spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které podané námitky účastníků řízení podporují.

Souhlas s umístěním staveb technické a dopravní infrastruktury v tomto pozemku vyslovil odbor evidence majetku MHMP. Co se týče záboru pozemku, tento není předmětem povolení záměru a stavebník jej bude řešit s hlavním městem Prahou při provádění stavby v detailu, jak velkou plochu záboru bude potřebovat. Zvláštní užívání komunikace je upraveno v § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů., přičemž povolení vydává v případě potřeby a na základě podané žádosti silniční správní úřad.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 11: Kvalita prostředí

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na námitku č. 20 tohoto rozhodnutí, ve které podrobněji rozebral námitku, týkající se kvality prostředí.

Námítka není důvodná.**Námítka č. 12: Hluk****Stavební úřad námitku vypořádal takto:**

Z hlediska hluku byla pro posouzení záměru předložena Akustická studie č. 250315 z května r. 2025, zpracovaná Ing. Martin Ondráček, Schnirchova 297/18, 170 00 Praha 7, aktualizace v 03/2026, která predikuje dodržení hygienických limitů hluku ze stavební činnosti v nejbližších chráněných prostorech staveb. Podmínky pro užívání stavby stanovila Hygienická stanice hl. m. Prahy ve svém závazném stanovisku a stavební úřad je zpracoval do výrokové části rozhodnutí. Akustická studie vyhodnotila hluk ze stavební činnosti v 12 kontrolních bodech, a to v nejbližším bytovém domě č.p. 670, při ulici Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk, a dále v rodinném domě č.p. 851 při ulici Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk, v rodinném domě č.p. 451 při ulici Dolnojirčanská v katastrálním území Kamýk a v navrhovaném záměru. V akustické studii jsou popsány prováděné práce v rámci jednotlivých fází, dále obsahuje akustická studie seznam použitých zařízení a mechanismů, které jsou rovněž zpracovány v zásadách organizace výstavby v předložené projektové dokumentaci. Hodnoty hladin hluku ze stavební činnosti nepřekračují v jednotlivých kontrolních bodech hygienické limity, a to za předpokladu v akustické studii stanovených opatření, které byly zpracovány do projektové dokumentace a stavebník je povinen tato opatření při realizaci stavby dodržet. Hygienická stanice hl. m. Prahy na základě předložené akustické studie vydala souhlasné závazné stanovisko č.j. HSHMP 42814/2025/Bál, sp.zn. S-HSHMP 42814/2025 ze dne 10.09.2025 a dne 27.3.2026 č.j. HSHMP 14991/2026/Bál, a stanovila požadavky, které stavební úřad zpracoval do výrokové části tohoto povolení. V odůvodnění závazného stanoviska dotčený orgán i mimo jiné konstatoval, že předložená dokumentace na výše uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví. Souhlas se váže na splnění podmínky, která byla stanovena z důvodu ochrany obyvatel před hlukem a opírá se o požadavky § 30 zákona 258/2000 Sb. ve spojení s § 11 a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Dále stavební úřad uvádí, že z hlediska hluku tepelných čerpadel a čtveřici klimatizačních jednotek odkazuje rovněž na Akustickou studii č. 250315 z května r. 2025, aktualizace 03/026, zpracovaná Ing. Martin Ondráček, Schnirchova 297/18, 170 00 Praha 7, která predikuje dodržení hygienických limitů hluku ze stacionárního zdroje, konkr. tepelných čerpadel a klimatizačních jednotek.

Protože projektová dokumentace bude po nabytí právní moci ověřena a bude k dispozici stavebníkovi a zároveň stavba bude podle této projektové dokumentace prováděna, jak je zakotveno v podmínce č. 1 tohoto povolení, stavebník bude povinen zde uvedené údaje respektovat.

Co se týče studií obecně a chyb ve výpočtu (nejistot), stavební úřad uvádí, že hlukové studie slouží jako informace o kritických bodech a rizicích pro investora, projektanta i orgán ochrany veřejného zdraví. Hlavním výsledkem hlukové studie by tak mělo být upozornění na možné překročení hygienických limitů hluku a stanovení případných podmínek, resp. protihlukových opatření pro jejich nepřekračování. Problematika hlukových studií včetně otázek nejistoty výpočtu a hodnocení naměřených hodnot. Pro zohlednění nejistot výsledků hlukové studie a jejich hodnocení nelze obecně použít metody stanovené pro hodnocení výsledků měření a jejich nejistot. Nejistota výpočtu se uvádí v hlukových studiích jako informace o přesnosti výpočtů, ale ve výsledcích výpočtu se nezohledňuje. Tedy v hlukové studii se neuvažuje kladná ani záporná hodnota nejistoty výpočtu, resp. nejistota výpočtu se neodečítá ani nepřičítá k výsledné hodnotě.

Ke společnému působení hluku (tzv. synergickému efektu) stavební úřad uvádí, že dosud nebyla nalezena metoda a kritéria, jak toto tzv. synergické působení hluku na člověka z hlediska dlouhodobých zdravotních účinků hodnotit. Má se tedy za to, že zatím je třeba hodnotit působení a vliv každé kategorie zdrojů hluku samostatně.

Nadto stavební úřad uvádí, že ze samotného nařízení vlády č. 272/2011 Sb., vyplývá zcela flagrantní rozdíl mezi hygienickými limity pro stacionární zdroje hluku a hluk z dopravy jak pro denní, tak pro noční dobu, s ohledem na jednotlivé chráněné prostory. Vzhledem ke shora uvedenému nelze jednotlivé rozdílné zdroje hluku (stacionární a dopravní) mezi sebou synergicky hodnotit. Co se týče hodnot zaokrouhlených na příslušný počet desetinných míst – tento požadavek není shora citovanou legislativou ani metodickým návodem jakkoliv upraven.

Stavební úřad se v průběhu řízení dostatečně zabýval hlukovou zátěží v území. Z hlediska vlivu na sousední pozemky, stavby a jejich uživatele správně vycházel z údajů uvedených v dokumentaci, v akustické studii a v závazném stanovisku Hygienické stanice hlavního města Prahy a mohl tak odůvodnit, že realizaci záměru nedojde u stávající zástavby k překročení platných hygienických limitů. V souvislosti s dalšími možnými vlivy záměru na stávající zástavbu zhodnotil i případnou kumulaci těchto vlivů s tím, že v zastavitelném území je nutné počítat s existencí okolních staveb. Ve smyslu ustálené judikatury (rozsudek NSS, sp. zn. 6 As 72/2014) odůvodnil, že je přirozené a nijak protizákonné, že každá novostavba již svou existencí může určitým způsobem představovat zátěž pro dotčené území, avšak že v posuzovaném případě se tak nestane způsobem vybočujícím v podstatné míře z obecných oprávněně požadovaných standardů. Obsah spisu a průběh řízení nenasvědčuje tomu, že by stavební úřad při tomto posouzení nevycházel z odpovídající znalosti svěřeného území a z konkrétního stavu v dotčené lokalitě.

Stavební úřad na závěr této námitky uvádí, že se touto námitkou zabýval v rozsahu odpovídajícím své pravomoci a odkázal na závěry Hygienické stanice hl. m. Prahy, který je ze zákona příslušným dotčeným orgánem k posouzení hluku ze stavební činnosti. Hygienická stanice v aktualizovaném stanovisku výslovně potvrdila, že aktualizovaná akustická studie byla zpracována v dostatečném rozsahu a při dodržení hygienických limitů ve všech fázích výstavby. Účastníci řízení v průběhu řízení nepředložili žádný odborný podklad či znalecké zpochybnění o kvalitě akustické studie. Pouhé nesouhlasné tvrzení o možné nepřesnosti studie nepředstavuje způsobilý důvod ke zpochybnění závazného stanoviska dotčeného orgánu ani k závěru, že stavebník neopatřil dostatečné podklady pro povolení navrhovaného záměru.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že lze doplnit, že předmětné zastavitelné území je podle územně plánovací dokumentace určeno i mimo jiné k bydlení s možností umisťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel, přičemž navržený bytový dům určený pouze pro bydlení lze v této souvislosti považovat za jednu z nejméně rušivých funkcí. Umístění nové stavby je obecně pro uživatele sousedních staveb vždy určitou změnou stávající úrovně kvality prostředí, ať již z hlediska hluku nebo dalších vlivů, např. stínění, kvality ovzduší, úbytku zeleně apod. Je třeba vnímat, že každá stavba s sebou nese vždy zátěž pro stávající obyvatele, ti si však nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena stavební činnost v jejich sousedství, která při určitém vlivu na kvalitu prostředí splňuje požadavky právních předpisů a obecných standardů v území, které realizaci takové stavby umožňuje. Z judikatury Nejvyššího správního soudu lze dovodit, že pokud je záměr v souladu s platnými předpisy, má se rovněž za to, že neomezuje práva a zájmy soukromých osob nad přípustnou mírou. Změny v území včetně nejružnějších stavebních aktivit jsou v průběhu času přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit.

Co se týče požadavku, aby v případě povolení záměru bylo součástí rozhodnutí adekvátní podmínky zajišťující ochranu obyvatel sousedních staveb před hlukem způsobovaným prováděním zemních a stavebních prací. A dále účastníci řízení navrhuji, aby do povolení záměru, v případě jeho povolení byly zahrnuty protihluková opatření pro fázi výstavby v rozsahu navrženém v Akustické studii, stavební úřad uvádí, že projektová dokumentace bude po nabytí právní moci ověřena a bude k dispozici stavebníkovi a zároveň stavba bude podle této projektové dokumentace prováděna, jak je zakotveno v podmínce č. 1 tohoto povolení, stavebník bude povinen zde uvedené údaje respektovat. Součástí projektové dokumentace je i část B. 8 – zásady organizace výstavby, která vychází z akustické studie, takže i tuto část musí stavebník dodržovat. V případě nerespektování, se může stavebník dopouštět protiprávního jednání vůči stavebnímu zákonu. V daném případě se jedná o přestupek, za který může být uložena stavebníkovi příslušná pokuta.

Co se týče námitky týkající se seznámení s harmonogramem stavebních prací a umožnění účasti na kontrolních prohlídkách vlastníkům sousedních nemovitostí (účastníkům řízení), tak stavební úřad uvádí, že v „Hlavě V“ stavebního zákona jsou stanoveny povinnosti osob při přípravě, provádění a užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav. Dále je v § 160 odst. 1 a 2 stanovena povinnost stavebníkovi z hlediska stavebního zákona. Z obsahu tohoto paragrafu nevyplývá, že by stavebník měl tuto povinnost vůči vlastníkům sousedních nemovitostí (účastníkům řízení). Stavební úřad tak nemůže nařizovat stavebníkovi povinnosti, které jsou nad rámec zákona. Totéž se týká účastenství na kontrolních prohlídkách. Stavebník má podle § 160 odst. 2 písm. f) povinnost ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Z této formulace rovněž nevyplývá stavebníkovi povinnost umožnit účast na kontrolních prohlídkách vlastníkům sousedních nemovitostí. Tato povinnost je pouze vůči stavebnímu úřadu. Stavební úřad

k tomu podotýká, že od zahájení stavby do jejího dokončení se jedná o tzv. „staveniště“. Stavebník resp. zhotovitel má podle § 163 stavebního zákona povinnosti, mezi které platí zejména zajištění dodržování povinností ochrany života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů na stavbě resp. na staveništi. Totéž platí i pro stavbyvedoucího nebo stavebního dozora. Je to tedy opět věci dohody stavebníka a vlastníka sousedních nemovitostí.

Stavební úřad ani nepřistoupil k omezení pracovní doby, jelikož to považuje za nadbytečné, a to z důvodu toho, že pro posouzení vlivu na zdraví je rozhodující dodržení hygienických limitů, nikoli to, zda práce probíhají ve všední den, či o víkendu. Splnění limitů lze v případě potřeby ověřit měřením *in situ*. Hluk je navíc přirozenou a dočasnou součástí každé stavební činnosti. Podstatné je, zda dosáhne nepřiměřené intenzity, která byla způsobila zasáhnout do práv sousedů; takový stav však nelze presumovat předem, není –li podepřen relevantními odbornými podklady. Stavební úřad podotýká, že nenáleží do pravomoci stavebního úřadu hodnotit, která z potencionálních variant organizace stavebních prací by byla pro okolní obyvatele méně zatěžující. Nelze totiž předjímat, zda by byl pro sousedy přijatelnější model delší denní pracovní doby včetně víkendů, který by vedl k rychlejšímu dokončení stavby, anebo a naopak model omezení prací o víkendech a zkrácení pracovní doby, jenž by však nevyhnutelně znamenal prodloužení celkové doby trvání stavby a tím i doby, po kterou bude stavební činnost v místě probíhat. Tato otázka je řešena a navržena stavebníkem v ZOV, a stavební úřad vychází z předložené projektové dokumentace, kterou posuzuje.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 13: Zastínění

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Součástí vložené projektové dokumentace je Příloha č. 2 - *Posouzení zastínění okolní zástavby*, kterou zpracoval Ing. Arch. Pavel Paseka (hlavní projektant), a která analyzuje zastínění sousedních objektů (č.p. 451 na pozemku parc. č. 1811/5 v katastrálním území Kamýk. Ze závěru této analýzy vyplývá, že v letním období začíná řešený objekt v odpoledních hodinách stínit pouze sousední objekt. V uvedeném časovém intervalu stín objektu nezasahuje na zahradu sousední nemovitosti, z toho je zřejmé, že pobytová kvalita zahrady nebude negativně dotčena. V podzimním období řešený objekt v odpoledních hodinách částečně zastíní sousední pozemek (parc. č. 1811/5 v katastrálním území Kamýk). V širším měřítku je však zřejmé, že podstatnější vliv na zastínění okolí má již existující řadová zástavba bytových domů, která se nachází ve funkční ploše OV jako řešený objekt. Vzhledem k zastínění od panelového domu v ul. Dolnojirčanská je vliv objektu na zastínění sousedního pozemku bezpředmětné.

Dále byla předložena Studie zastínění a denního osvětlení, kterou zpracoval DEKPROJEKT s.r.o. v 04/2026. Závěr studie uvádí, že *bylo provedeno posouzení projektovaného obytného domu v ulici Dolnojirčanská na parc. č. 1811/2 a 1813/2 V Praze z hlediska jeho vlivu na zastínění okolních objektů a současně bylo posouzeno denní osvětlení všech navrhovaných obytných místností. Z hlediska požadavků na denní osvětlení dle ČSN 73 0580-2 jsou všechny navrhované obytné místnosti vyhovující. Na fasády okolních objektů byly umístěny kontrolní body v místě oken do předpokládaných obytných místností. Hodnoty činitele denní osvětlenosti jsou vyhovující a tím pádem je zastínění z hlediska denního osvětlení vyhovující. Míra stínění okolních objektů vlivem projektované budovy je vyhovující a splňuje požadavky Nařízení 10/2016 Sb.*

Námítka není důvodná

Námítka č. 14: Možný vliv na statiku okolních staveb

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

K ohrožení statiky dále stavební úřad uvádí, že součástí projektové dokumentace je Inženýrsko – geologický průzkum zpracovaný RNDr. Renátou Vatrassovou a RNDr. Ivanem Vatrassem – odborná způsobilost v oboru hydrogeologie a inženýrské geologii, a stavebně konstrukční řešení, které zpracovala příslušná autorizovaná osoba BVK-PRO, S.R.O. Odpovědný projektant části: Ing. Ľuboš Kelčík; ČKAIT 0015307. Stavebně konstrukční řešení vycházelo z geologických a základových poměrů v daném území.

Co se týče požadavku na stavebníka z hlediska opatření eliminující negativní vlivy – zejména použití techniky a technologických postupů produkujících množství vibrací v rámci realizace záměru stavební úřad uvádí, že stavební úřad může stanovit a nařídít podmínky, které nepřekračují rámec stavebního

zákonu. Projektová dokumentace, konkr. souhrnná technická zpráva v části B. 8 – zásady organizace výstavby, která vychází z akustické studie stanoví jaká stavební technika a technologické postupy mohou být v době realizace navrhovaného záměru použity. Protože projektová dokumentace bude po nabytí právní moci ověřena a bude k dispozici stavebníkovi a zároveň stavba bude podle této projektové dokumentace prováděna, jak je zakotveno v podmínce č. 1 tohoto povolení, stavebník bude povinen zde uvedené údaje respektovat.

K požadavku pasportizace sousedních nemovitostí stavební úřad uvádí, že povinnost provést zdokumentování současného stavu všech pozemků a budov (tzv. pasportizaci) jako podklad pro případné posouzení (vzniklé škody) ze stavebního zákona nevyplývá. Provedení pasportizace je věcí dohody stavebníka a vlastníka sousedních nemovitostí, je však jak v zájmu stavebníka, tak v zájmu vlastníka sousední stavby se na pasportizaci dohodnout, tuto povinnost však nelze uložit“. Pasport slouží primárně vlastníkům staveb pro případné uplatnění náhrad škody, nikoli jako podmínka povolení stavby. Z hlediska veřejného práva postačí, že projektová dokumentace obsahuje technické řešení odpovídající místním podmínkám chránící okolní stavby.

Stavební úřad k tomu dále uvádí, že účastníci řízení ke svému tvrzení o možném ohrožení stability svých nemovitostí realizací navrženého záměru nepodložili žádným relevantním odborným podkladem, znaleckým zjištěním, ani žádným důkazem; jejich námitka tudíž zůstala v rovině obecných a ničím nepodložených obav. Nevysvětlili ani žádný konkrétní mechanismus, jímž by mělo dojít k ohrožení stability domu, ani neprokázali, že řešení realizace stavby bylo navrženo nedostatečně či odborně vadné.

Námitka není důvodná

Námitka č. 15: *Věcně nesprávné posouzení zatížení území*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na námitky č. 2, 5, 10, 11, 12, 13 a 14, ve kterých podrobněji rozebral námitku, týkající se posouzení zatížení území.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 16: *Pražské stavební předpisy*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Dle § 329 odst. (1) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, „*Přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím se jako součást žádosti o povolení stavby nebo rámcové povolení podané do 30. června 2027 lze namísto projektové dokumentace zpracované podle tohoto zákona předložit i dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů, jde-li o písm. d) projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení nebo dokumentaci pro vydání společného povolení. Dle odst. (4) daného paragrafu jako součást žádosti o povolení odstranění stavby podané do 30. června 2027 lze namísto projektové dokumentace zpracované podle tohoto zákona předložit také dokumentaci bouracích prací zpracovanou podle dosavadních právních předpisů*“.

Jak je uvedeno v žádosti a předložené projektové dokumentaci (průvodní list) k povolení stavby (záměru), tak projekční práce byly zahájeny v dubnu roku 2024. Datum uvedené v rozpiskách projektové dokumentace odpovídá termínu vydání verze dokumentace čistopisu po zapracování požadavků dotčených orgánů. Projektová dokumentace je tedy zpracována a stavebním úřadem posuzována podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. K datu zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby platil předpis - Nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se ustanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále jen „Pražské stavební předpisy“), v platném znění, podle kterého stavební úřad předloženou žádost včetně projektové dokumentace posuzoval.

Co se týče projektové dokumentace pro povolení odstranění stavby vodního díla, tak tato je již zpracována podle vyhl. č. 131/2024 Sb., v platném znění. vyhláška je platná pro podání žádosti po 1.7.2024. Žádost o povolení odstranění stavby vodního díla byla podána dne 13.1.2026 pod Z/2025/141624. A posuzuje se podle PSP 12/2024 Sb., v platném znění. jednotlivé paragrafy PSP jsou splněny.

Námitka není důvodná.

Námítka č. 17: Přístup stavebníka k umístování záměru do území**Stavební úřad námítku vypořádal takto:**

K tomu stavební úřad uvádí, že stavebník podal na stavební úřad žádost o povolení navrhovaného záměru dne 30.07.2025, kterou následně doplňoval. Stavební zákon v § 184 přesně definuje, které náležitosti má žádost obsahovat a co je součástí žádosti. Z toho vyplývá, že stavebník nemusí žádat stavební úřad o předběžnou informaci o podmínkách využití území, jelikož tento podklad není náležitostí ani součástí žádosti o povolení záměru. Je na libovůli stavebníka, zda si před podáním žádosti o povolení záměru požádá stavební úřad o předběžnou je v řízení účastníkem řízení podle stavebního zákona. Vyrozumění o zahájení řízení ji bylo doručeno. Ve lhůtě stanovené zákonem měla možnost se k navrhovanému záměru vyjádřit (pozn. ve stanovené lhůtě zákonem, nebyly podány žádné námítky a připomínky). Z podkladů žádosti a projektové dokumentace nevyplývá, že navrhovaným záměrem dojde k zvýšenému nároku na veřejnou infrastrukturu (navrhovaný záměr se napojuje na stávající dešťovou a splaškovou kanalizaci. Vodovodní přípojka bude realizována nová a k tomu se vyjádřil její správce, kterým je PVaK a.s. a PVS a.s. Povolení vodovodní přípojky není předmětem tohoto rozhodnutí, jelikož nepodléhá příslušnému povolení. Nový vjezd se napojuje na komunikaci III. třídy „Dolnojirčanská“, která je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, který vydal své souhlasné stanovisko s dotčením svého vlastnického práva.

Stavební úřad podotýká, že v daném případě se jedná o námítku, která vykazuje znaky námítky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 18: Neuskutečnění jednání na místě

Pro toto řízení se nekonalo žádné veřejné jednání na místě. Tudíž mnoho lidí z okolí vůbec nic nevědělo.

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Podle § 189 odst. 2 stavebního zákona se veřejné ústní jednání koná pouze v území, kde nebyl vydán územní plán, případně při projednávání záměrů EIA. Hlavní město Praha má vydaný územní plán a stavba není záměrem EIA (viz. vydané závazné stanovisko odboru bezpečnosti MHMP ze dne 6.10.2025, čj. MHMP 1008887/2025), proto stavební úřad veřejné ústní jednání nenařídil. Podle § 188 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad nemá povinnost konat ani veřejné ústní jednání, dokonce ani neveřejné ústní jednání. Účastníci řízení byli o zahájení řízení vyrozuměni a veřejnost není účastníkem řízení.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že ústní jednání není ve správním řízení pravidlem. Správní řízení obecně není ovládáno zásadou ústnosti a bezprostřednosti. Ústní jednání je výjimkou z obecné zásady písemnosti, na které je správní řízení postaveno. Účastníci správního řízení tedy obecně nemají na ústní jednání právo, pokud tak výslovně nestanoví zákon. Tím je v dané věci citovaný § 188 odst. 1 stavebního zákona. Ten však v tomto případě nestanoví povinnost konat ústní jednání. Rozhodnutí ponechává na správním orgánu, který od něj může upustit za splnění podmínek, které jsou výše uvedené a která byly naplněny. V dané věci stavební úřad nenařídil, neboť měl za to, že byly splněny výše uvedené podmínky.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 19: Znehodnocení nemovitostí a snížení hodnoty nemovitostí:**Stavební úřad námítku vypořádal takto:**

V souvislosti se snížením hodnoty nemovitosti lze odkázat na rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 18 A 49/2022 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: „Co se týče tvrzení ohledně snížení hodnoty Nemovitostí žalobce, zdejší soud v tomto ohledu poukazuje na usnesení ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. I. ÚS 3197/18, ve kterém Ústavní soud dospěl k závěru, že pokud není prokázáno pochybení z hlediska podústavní úpravy vztahů v území, není namístě závěr o porušení vlastnického práva vlastníka sousedící nemovitosti, neboť tento svou nemovitou věc může dále užívat a nakládat s ní. Doplnil, že „pokles ceny věci daný sousední zástavbou v mezích územního plánu (tj. změnou skutečností 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“. Protože záměr splňuje požadavky právních předpisů a mohl být v území v souladu s územně plánovací dokumentací očekáván (v návaznosti na skutečnost, že stavební záměr a sousední nemovitosti jsou součástí plochy OV – všeobecně obytné, dle územně plánovací dokumentace, kde je

možné v rámci přípustného využití umístit byty v nebytových domech), nemůže navrhovaný záměr způsobit snížení hodnoty okolních nemovitostí.

Dále stavební úřad uvádí, že je výlučně na účastnících řízení, aby v průběhu řízení konkrétně specifikovali, v čem spatřují dotčení svých vlastnických, či jiných práv předmětným záměrem. Neučiní – li tak, respektive, uplatní –li námitku toliko v obecné rovině, stavebnímu úřadu nezbude než podané námitky posoudit taktéž toliko v obecné rovině. Stavební úřad není oprávněn a taktéž není povinen námitky jakkoliv usuzovat nebo je dovozovat. Čím je námitka obecnější, tím obecněji může stavební úřad k nim přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou stavebního úřadu, aby za účastníky řízení námitky jakkoliv dotvářel, nebo spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které podané námitky účastníků řízení podporují.

Stavební úřad k tomu dále uvádí, že účastníci řízení ke svému tvrzení o možném znehodnocení svých nemovitostí a snížení hodnoty svých nemovitostí realizací navrženého záměru nepodložili žádným relevantním odborným podkladem, znaleckým zjištěním, ani žádným důkazem; jejich námitka tudíž zůstala v rovině obecných a ničím nepodložených obav.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 20: *Pohoda bydlení (výfukové plyny, zeleň, místní klid, prach, hluk, zastínění, horší zdraví, nižší životní úroveň atd.):*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

K argumentaci narušení pohody bydlení stavební úřad konstatuje, že pojem pohoda bydlení obsahovala v § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 dnes již zrušená vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění účinném do 30.12.2006. Od 1.6.2016 v Praze platí PSP, které již pojem pohoda bydlení neznají. I kdyby bylo možno tento požadavek z nějakého právního předpisu dovodit, tak žádnému významnému narušení pohody bydlení účastníků řízení nedojde.

Výkladem pohoda bydlení se zabýval nejvyšší správní soud v rozsudku č. 2 As 44/2005 – 116 ze dne 2.2.2006, v němž dospěl k závěru, že pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavební činnosti aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů 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 (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1.11.2012, č.j. 8 As 27/2012 – 113, publ. pod č. 2776/2013 Sb., NSS).

Dále stavební úřad připomíná rovněž závěry Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22.11.2007 č.j. 9 As 5/2007 – 76 nebo ze dne 4.3.2009 č.j. 6 As 38/2008 – 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou – li normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. nelze odhlížet od zásadního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.

Přitom je nutné vzít v potaz, že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovatelných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštěm lokalitě (srov. také rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 1.11.2012, č.j. 8 As 27/2012 – 113).

Stavební úřad uvádí, že popsané důvody účastníků řízení pro pohodu bydlení jsou neurčité, nedoložené a ve své obecnosti typické pro takřka jakoukoliv výstavbu. Jinými slovy, účastníci řízení se za každou cenu brání jakékoliv nové výstavbě. Není zřejmé, oč konkrétně účastníci řízení opírají svá tvrzení o negativním ovlivnění úrovně oslunění a osvit v okolních budovách, výhledu nebo pocitu soukromí na zahradě svých rodinných domů, anebo v jejich bytových jednotkách umístěných v RD. Účastníci řízení bydlí v hustě

zastavěném území hlavního města Prahy a nemohou předpokládat, že v jejich okolí nebude probíhat žádná nová výstavba, pokud bude v souladu se závaznými předpisy. Daný záměr přitom v rozporu s předpisy není, jak vyplývá z odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Rozsah použití míry ochrany práv vlastníků sousedních nemovitostí (v řízeních podle stavebního zákona) se liší druhem či velikostí stavby, jež je pro ochranu práv vlastníků sousedních nemovitostí rozhodné. Ve vedeném řízení o povolení stavby se řeší předně otázky půdorysné velikosti a výšky stavby, odstupové vzdálenosti stavby od hranic se sousedním pozemkem, míra zastavěnosti pozemku, vzhled stavby či způsob jejího užívání. Ochrana zájmů je zakotvena již v obecných ustanoveních a ve společných postupech v územním plánování, spočívající ve veřejném projednání územně plánovací dokumentace, tedy ve schváleném ÚP MHMP, v definici zveřejňování písemností, ve veřejném projednání se zástupci veřejnosti ohledně územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumenty jsou základním východiskem pro umísťování staveb, ale v zásadě pro umístění stavby je třeba celá řada dalších rozhodnutí, a povolení či stanovisek získaných v příslušných řízeních.

Každý, kdo navrhuje vydání rozhodnutí, musí dbát požadavků uvedených ve stavebním zákoně, a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Při plnění povinností podle stavebního zákona musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osoby nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Definice pojmu „šetrnost k sousedství“, ve stavebním zákoně ani v jiných právních předpisech není. Sousedství nelze zužovat pouze na pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, na němž má být uskutečněn stavební záměr, či být realizován, ale je nutné vycházet z nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 96/2000 Sb. Slovem „šetrnost“ lze běžně rozumět hospodárnost, šetrivost, spořivost, ale také ohleduplnost, brání zřetele na něco/někoho.

Šetrnost k sousedství ve smyslu stavebního zákona nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při umístění stavby, přípravě a provádění stavby, tedy dodržování a splnění požadavků veřejného práva, ale spočívá též v seriózním jednání stavebníka vůči sousedům ve smyslu nikomu neškodit, zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného. Tedy při vedeném řízení o povolení stavby zvažovat nejen výhodnost řešení ze svého hlediska, ale také nevýhody a problémy, které mohou vzniknout sousedům, účastníkům řízení.

Ochrana práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení spočívá též v tom, že zahájení řízení oznamuje stavební úřad (je-li v území vydán územní nebo regulační plán) účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě. V oznámení o zahájení řízení jsou účastníci poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek v tom směru, že dotčení vlastníci sousedních nemovitostí mohou uplatňovat námitky v rozsahu, ve kterém je jejich právo přímo dotčeno, obec, že uplatňuje v řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce s tím, že k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Stavební úřad následně ve svém povolení posoudí a vyhodnotí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Stavební úřad nemůže posuzovat námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. Ochranu práv na soukromí řeší nařízení č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky, na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy).

– zejména jeho § 29 odstupy od okolních budov. Soulad s těmito obecnými požadavky na výstavbu zkoumá stavební úřad z úřední povinnosti. V rozsahu těchto požadavků stavební úřad posoudil žádost o vydání povolení včetně přiložené dokumentace k řízení a závěry dotčených orgánů. V daném případě stavební úřad zajistil úplnost podkladů pro povolení a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit námitky (připomínky) k nim. Bližší soulad s tímto paragrafem je uveden na str. 103 tohoto rozhodnutí.

K předložené projektové dokumentaci vydali svá souhlasná stanoviska následující dotčené orgány státní správy:

- z hlediska zajišťování bezpečnosti státu Ministerstvo vnitra dne 31.10.2025, č.j. MV – 163040 – 5/OSM – 2025,
- z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu vydal Jednotné environmentální stanovisko odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12 dne 22.12.2025, č.j. P12 324651/2025 OŽP,

- z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, (dále jen „ZOPK“), v platném znění se závěrem, že záměr se nedotýká významných krajinných prvků, odchýleného postupu při ochraně volně žijících ptáků, povolování výjimek ze zákazů ničit, poškozovat nebo upravovat jeskyně, nezasahuje do ochranných pásem zvláště chráněných území. Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu ZOPK. Vzhledem k absenci krajiny ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou dány předpoklady pro postup dle § 12 odst. 2 ZOPK. Věcné posuzování možného dotčení krajinného rázu je v případě dané lokality bezpředmětné, dle vydaného Jednotné environmentální stanovisko odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12 dne 22.12.2025, č.j. P12 324651/2025 OŽP,
- podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, závazné stanovisko odboru bezpečnosti MHMP ze dne 6.10.2025, č.j. MHMP 1008887/2025, se závěrem, že *záměrem nejsou ohroženy zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu*
- podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, závazné stanovisko odboru bezpečnosti MHMP ze dne 6.10.2025, č.j. MHMP 1008887/2025,
- podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, závazné stanovisko odboru bezpečnosti MHMP ze dne 6.10.2025, č.j. MHMP 1008887/2025,
- z hlediska § 104 odst. 2 a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, podle § 104 odst. 9 vodního zákona Jednotné environmentální stanovisko odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12 dne 22.12.2025, č.j. P12 324651/2025 OŽP, se závěrem, že *ke způsobu odvodnění staveniště předložená projektová dokumentace uvádí, že hladina podzemní vody nebyla provedenými průzkumnými sondami zastížena a během realizace se nepředpokládá vlnění spodní vody. K odstranění stavby studny bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko.*
- z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění p.p., a podle vyhl.č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy – podkladové vyjádření k rozhodnutí, ÚMČ Praha 12, odbor dopravy ze dne 15.září 2025, č.j. P12 234989/2025 ODO,
- z hlediska plynulosti a bezpečnosti podle § 10 odst. 4 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění – Policie české republiky, Krajské ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 22. září 2025,
- z hlediska § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů – závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy vydané dne 10.9.2025, č.j. HSHMP 42814/2025/Bal, a ze dne 27.3.2026 č.j. HSHMP 14991/2026/Bál.

Z hlediska posouzení dalších složek tvořící kvalitu životního prostředí stavební úřad uvádí:

- zastínění okolní zástavby a denní osvětlení záměru – byla předložena studie zastínění a denního osvětlení, kterou zpracoval DEKPROJEKT s.r.o., IČ: 27642411. Závěr studie uvádí, že *bylo provedeno posouzení projektovaného obytného domu v ulici Dolnojiřčanská na parc. č. 1811/2 a 1813/2 V Praze z hlediska jeho vlivu na zastínění okolních objektů a současně bylo posouzeno denní osvětlení všech navrhovaných obytných místností. Z hlediska požadavků na denní osvětlení dle ČSN 73 0580-2 jsou všechny navrhované obytné místnosti vyhovující. Na fasády okolních objektů byly umístěny kontrolní body v místě oken do předpokládaných obytných místností. Hodnoty činitele denní osvětlenosti jsou vyhovující a tím pádem je zastínění z hlediska denního osvětlení vyhovující. Míra stínění okolních objektů vlivem projektované budovy je vyhovující a splňuje požadavky Nařízení 10/2016 Sb.*
- míra ovlivnění dešťovými vodami – bylo doloženo Jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ze dne 22.12.2025, č.j. P12 324651/2025 OŽP, ve kterém je uvedeno, že z hlediska ochrany vodního hospodářství je dáno souhlasné závazné stanovisko s podmínkou stanovenou v souladu s § 39 odst. 1 vodního zákona. Tato podmínka je zahrnuta pod bodem č. 25 výrokové části IV tohoto rozhodnutí.

- hluk ze stavební činnosti, dopravy a ze stacionárních zdrojů – stavební úřad k tomu podotýká, že v daném případě nelze tuto stavbu považovat za rozsáhlejší stavební činnost (viz. odůvodnění tohoto pojmu v námitce č. 2 tohoto rozhodnutí) v daném území s nadměrným účinkem hluku na okolní zástavbu. Za silnější hluk by se mohl považovat např. hluk ze stavebního záměru řešeného v rámci společně řešeného celku (bytové domy + dopravní stavby + vodoprávní stavby apod.). Dále k tomu stavební úřad uvádí, že jakákoliv stavba nese zvýšenou zátěž na okolí (platí i u odstraňování stavby). Je nepochybné, že při provádění stavby dojde vždy v době probíhajících prací v přilehlém okolí k nárůstu hluku a k většímu zatížení komunikací v době stavebních prací. Provoz na stavbě se předpokládá v denní době, kdy nedochází k rušení v době nočního klidu a v době pracovního volna obyvatel bydlících v okolí předmětné stavby. Provádění prací v denní době však samozřejmě více zatíží okolní provozy (a jednotlivé rodinné domy, či ostatní stavby), které se odehrávají v denní době, jako např. podnikatelské provozy jednotlivých zařízení, nacházejících se v okolí předmětné stavby rodinného domu. Aby nepříznivé vlivy stavebních činností nepřekračovaly přípustnou mez, jsou stanoveny právními předpisy limity hluku, povinnost chránit okolí před nepříznivými účinky hluku, vibrací, vlivy na životní prostředí. Stavebník je povinen tyto limity dané zákonnými předpisy dodržovat a navrhnout organizaci stavebních prací tak, aby byly dodrženy. Do řízení jsou dokládána závazná stanoviska dotčených orgánů, dohlížejících na dodržování stanovených přípustných limitů. Do řízení byla doložena stanoviska dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví a dotčeného orgánu ochrany životního prostředí. Stavební práce budou prováděny při sedmidenním pracovním týdnem v době od 7 – do 21 hodin v pracovní dny (po – pá), a v době od 8 do 19 hodin mimo pracovní dny. Pokud by došlo ke zkrácení pracovní doby, mělo by to zákonitě vliv na následek prodloužení výstavby tohoto stavebního záměru a tím i prodloužení působení všech negativních vlivů na okolí. Co se týče pracovní doby, tak Ministerstvo zdravotnictví uvedlo ve svém sdělení ze dne 13.6.2018, „*že nařízení vlády č. 272/2011 Sb., stanovuje v době od 7 do 21 hodin hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti cv chráněném venkovním prostoru staveb 65 dB. Provádění stavební činnosti není omezeno na pracovní dny, legislativa tedy neumožňuje orgánu ochrany veřejného zdraví nařídít omezení pracovní doby např. jen na všední dny*“.
 - Hluk ze stacionárního zdroje - ve výpočtu je uvažováno s nepřetržitým provozem trojice TČ na maximální výkon a příprava pro čtveřici klimatizačních jednotek,
 - Hluk ze stavební činnosti - vypočtené hladiny akustického tlaku A ve vzdálenosti 2 m před fasádami sousedních chráněných objektů pro zařízení s uvažovanou hlučností a pracovním nasazením ve všech etapách stavební činnosti splňují hygienický hlukový limit: $L_{Aeq,s} = 65 \text{ dB}$ pro dobu 07.00 - 21.00 hod K dočasnému zhoršení vlivů na životní prostředí dojde pouze v průběhu výstavby, případné dopady průběhu výstavby budou v maximální možné míře eliminovány – udržování čistoty komunikací, používání strojů s minimální možnou hlučností v denní době, po časově omezenou dobu. Hluk ze stavební činnosti je podrobně řešen v hlukové studii, která je součástí projektové dokumentace.
 - Hluk z dopravy - dle hlukových map hodnoty ekvivalentních hladin akustického tlaku v chráněném venkovním prostoru řešené stavby z automobilové dopravy splňují hygienický limit pro pozemní komunikace, které byly umístěny a povoleny rozhodnutím nebo opatřením podle jiného právního předpisu před 1. lednem 2001: $L_{Aeq,16h} = 68 \text{ dB}$ pro denní dobu i $L_{Aeq,8h} = 58 \text{ dB}$ pro noční dobu venkovního chráněného prostoru objektu BD. Je uvažován hluk z provozu parkoviště osobních automobilů (navržené parkoviště má celkem 12 krytých parkovacích míst v 1. PP).
 - hluk z budoucí stavby – V úvahu tedy připadá možný hluk ze všech stacionárních zdrojů.
- V závazném stanovisku Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 10.9.2025, čj. HSHMP 42814/2025/Bal, aktualizace dne 27.3.2026. Na základě předložené akustické studie, i její aktualizace, nebylo prokázáno, že dojde z hlediska hluku k ohrožení veřejného zdraví. Z hlediska omezení hluku z budoucí stavby byla stanovena podmínka, která se váže na měření hladin hluku z provozu všech stacionárních zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou, která prokáže splnění hygienických limitů pro denní a noční dobu v chráněných vnitřních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb.
- míra ovlivnění z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, vlivů na životní prostředí, ochrany odpadů, ochrany veřejného zdraví, ochrany požární bezpečnosti, stavební úřad odkazuje na vydaná závazná stanoviska dotčených správních orgánů k předmětné stavbě podle zvláštních právních předpisů z hlediska sledovanosti jejich zájmů a cílů (tyto jsou konkrétně ocitována na str. 118 a 119 tohoto rozhodnutí). Dále k tomu ještě stavební úřad konkr. uvádí, že:

- z hlediska ovzduší, týkajícího se stacionárními zdroji vytápění – vytápění bude tepelnými čerpadly, které se považují za bezemisní zdroje znečišťování. Navržená stavební činnost je v souladu s ustanovením § 2 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, dle rozsahu stavebních prací posuzována jako ostatní stacionární zdroj znečišťování ovzduší neuvedený v příloze č. 2 k citovanému zákonu. Stavební úřad uvádí skutečnost, že účastníci řízení, konkr. spoluvlastníci rodinného domu č.p. 451 v katastrálním území Kamýk (mezující sousedé) svůj rodinný dům vytápějí zemním plynem, kdy plynový kotel je emisní zdroj, čímž mohou především oni v přiměřené míře ovlivňovat negativně životní prostředí v daném území.
- z hlediska ovzduší, při provádění stavební činnosti – v průběhu stavebních prací může docházet k přechodnému zhoršení kvality ovzduší v lokalitě. Plochy, na kterých jsou stavební činnosti prováděny, představují v současné době hlavní skupinu plošných zdrojů prašnosti. Navržená stavební činnost je v souladu s ustanovením § 2 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší, dle rozsahu stavebních prací posuzována jako ostatní stacionární zdroj znečišťování ovzduší neuvedený v příloze č. 2 k citovanému zákonu. Pro zmírnění dopadu na imisní situaci v předmětné lokalitě, stanovil orgán ochrany ovzduší, tj. stavební úřad, podmínky týkající se minimalizování šíření prachových částic do okolí stavby v průběhu provádění stavebních prací atd. Tyto požadavky orgánu ochrany ovzduší, jsou zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí ve výrokové části č. IV pod bodem č. 2, kdy stavba bude provedena podle schválené projektové dokumentace, jejíž součástí jsou „Zásady organizace výstavby“, zpracovatel Archidest s.r.o., Ing. Ondřej Šteger, Ph.D., odpovědný projektant části: Ing. Bc. Václav Dvořák, ČKAIT 0013419. Stavební úřad dále uvádí, že se v tomto případě jedná o dočasné zhoršení kvality ovzduší v této lokalitě, a zejména v blízkém okolí stavebního záměru, který bude trvat cca 17 měsíců, a nikoliv trvalé.
- z hlediska ochrany veřejného zdraví byly pro stavební záměr stanoveny požadavky pro budoucí užívání stavby ve výrokové části č. V pod bodem č. 2 tohoto rozhodnutí. Součástí žádosti o vydání povolení na předmětný záměr je závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy, který je příslušným orgánem z hlediska ochrany veřejného zdraví. Byla doložena Akustická studie, která je výše ocitována, včetně její aktualizace. Akustická studie, včetně její aktualizace prokázala, že za předpokladu splnění podmínek v ní stanovených nedojde k ohrožení veřejného zdraví.
- z hlediska ochrany přírody a krajiny – nedojde ke kácení zeleně v návaznosti na vydané jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Prahy 12 ze dne 22.12.2025. Dále stavební úřad uvádí, že součástí projektové dokumentace je výsadba vzrostlých stromů a úprava zeleně na nezastavěném pozemku dotčeného záměrem, jejímž hlavním smyslem je dotvoření prostoru vhodnou vegetací tak, aby došlo k jejímu nenásilnému začlenění do území (předzahrádky u jednotlivých bytů apod.). Stavební úřad v tomto odkazuje na judikatury (vedle rozsudku NSS č.j. 7 As 23/2014 – 57 z 11.6.2014 též z rozsudku NSS č.j. 6 A 83/2002 – 65 z 28.12.2006 a na něj navazující usnesení Ústavního soudu sp. Zn. III. ÚS 1746/07 z 5.8.2010), podle které vysoce urbanizované městské prostředí bez významných krajinných prvků, bez výskytu druhů planě rostoucích rostlin, a volně žijících živočichů, nalezišť nerostů atd. vůbec nemá znaky krajiny, kterou § 3 odst. 1 písm. m) zákona č. 114/1992 Sb. definuje, jako *část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem tvořená souborem funkčních propojených ekosystémů s civilizačními prvky, a nemá tedy krajinný ráz*. Dle „JES“ odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ze dne 22.12.2025 je záměr situován do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.
- z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – k posouzení dodržení požadavků na dotčení zemědělského půdního fondu, je dotčeným orgánem, příslušným k posouzení záměru odbor životního prostředí ÚMČ Prahy 12. Tento dotčený orgán ve svém „JES“ ze dne 22.12.2025 se závěrem, že *souhlasu orgánu ZPF s odnětím zemědělské půdy není dle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) bodu 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, třeba, neboť se jedná o umístění záměru na nezastavěné části zastavěného pozemku*.
- z hlediska požární ochrany bezpečnosti - stavební úřad uvádí, že každý, kdo navrhuje vydání povolení, je povinen dbát na soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.

Stavby se umísťujú tak, aby stavba alebo jej časť nepresahovala na susedný pozemok. Umístěním stavby nebo změnou stavby nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. V normě ČSN 730802 je m.j.v čl. 10.2.1. stanoveno, že požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku kromě veřejného prostranství, a dále, že požárně nebezpečný prostor se určuje pro objekty nově navrhované, tak pro sousední objekty stávající. Podmínka, že „nemá zasahovat“, chrání zájmy vlastníků sousedních zastavitelných pozemků, které by mohly být přesahem PNP znehodnoceny a jejich zastavitelnost omezena. Jak vyplývá z ustanovení § 162 stavebního zákona, je projektant osobou odpovědnou za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace, je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu, tedy mimo jiných i vyhlášky č. 246/2001 §41Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Z toho vyplývá, že projektant by měl najít takové řešení (respektováním velikosti a tvaru pozemku a vhodným materiálovým a dispozičním řešením záměru), které naplní ustanovení čl. 10.2.1. ČSN 73 0802, tedy, že stavba bude navržena bez zásahu PNP na zastavitelné sousední pozemky. V každém případě musí být vlastník sousedního pozemku seznámen s rozsahem přesahu PNP, kterým zasahuje do jeho pozemku. Práva a oprávněné zájmy jiných účastníků řízení ani třetích osob tak nejsou dotčeny. V rámci řízení bylo doloženo požárně bezpečnostní řešení stavby z 28.3.2025, ve kterém byly zhodnoceny navržené stavební konstrukce, rozdělení posuzovaného domu do požárních úseků, stanovení požárního rizika, stanovení stupně požární bezpečnosti a posouzení velikosti požárních úseků, zhodnocení možnosti provedení požárního zásahu, evakuace osob, zvířat a majetku a stanovení druhu a počtu únikových cest, jejich kapacity, provedení a vybavení, dále stanovení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečného prostoru, stanovení počtu a druhů a způsobu rozmístění hasicích přístrojů, zhodnocení technických, popřípadě technologických zařízení stavby z hlediska požadavků požární bezpečnosti, posouzení požadavků na zabezpečení stavby požárně bezpečnostními zařízeními, stanovení podmínek a návrh způsobu jejich umístění a instalace do stavby. Toto provedl Ing. Lukáš Kuklík, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 0015307), který ve svém závěru uvedl podmínky, za kterých je možné předmětný záměr povolit a následně ji užívat. K přesahu PNP na sousední pozemky (mimo veřejné prostranství) nedochází.

- zastínění sousedních zahrad a staveb - k tomu stavební úřad uvádí, že míra stínění pozemku se obvykle neposuzuje, protože na ní neexistují závazné limity. Posuzuje se však, zda nemůže dojít k omezení, které neodpovídá míře obvyklé v lokalitě. Pro úplnost lze doplnit, že v roce 2019 byla do českých technických norem zavedena nová evropská norma ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov, která byla v červnu 2022 nahrazena normou ČSN EN 170037 – AJ 2022 (73 05582). Platí, že pro všechny prostory, které mohou být po delší dobu pravidelně užívány lidmi, s výjimkou případů, kdy je použití denního světla vyloučeno. Nová norma definuje parametry hodnocení denního osvětlení, obsahuje principy pro výpočet a ověřování těchto parametrů, ale neobsahuje normové hodnoty těchto parametrů. K námitce, týkající se možného stínění stavební úřad dále uvádí, že slunce dopadající na zahradu může být stíněno stavbou. Jedná se o obecně platnou skutečnost, jelikož každá stavba generuje při dopadajícím slunečním svitu stín, proto jsou v normách stanoveny limity, které předmětná stavba splňuje (viz. výše). Pokud je stavba přiměřených parametrů umístěna v odstupových vzdálenostech od okolních budov obdobných, jako jsou umístěny ostatní stavby v lokalitě, což lze v posuzovaném případě potvrdit, není důvodné se domnívat, že dojde k obtěžování nad míru obvyklou daným poměrům. Stavba svým charakterem a objemem nevybočuje z charakteristiky lokality (podrobněji rozebráno výše v údajích o souladu navrhovaného záměru s § 20 PSP). Dále k tomu stavební úřad uvádí, že bylo provedeno posouzení projektovaného bytového domu v ulici Dolnojirčanská na parc. č. 1811/2 a 1813/2 v k.ú. Kamýk z hlediska jeho vlivu na zastínění především rodinného domu č.p. 451 v katastrálním území Kamýk na pozemku parc. č. 1811/5 v katastrálním území Kamýk (mezující sousední stavba a zahrada) pro různá roční období, které zpracoval zodpovědný projektant Ing. arch. Pavel Paseka – ČKA 05009 s následujícím závěrem:
 - *v letním období letní období začíná řešený objekt v odpoledních hodinách stínit sousední objekt. je důležité zmínit, že v uvedeném časovém intervalu stín objektu nezasahuje na zahradu sousední nemovitosti, z toho je zřejmé, že pobytová kvalita zahrady nebude negativně dotčena.*
 - *v podzimním období vyplývá, že řešený objekt v odpoledních hodinách částečně zastíní sousední pozemek. V širším měřítku je však zřejmé, že podstatnější vliv na zastínění okolí má již existující*

řadová zástavba bytových domů, která se nachází ve stejné funkční ploše OV jako řešený objekt, konkr. bytové domy č.p. v katastrálním území Kamýk. Vzhledem k zastínění od panelového domu v ul. Dolnojirčanská je vliv objektu na zastínění sousedního pozemku bezpředmětné.

- *v zimním období existující řadová zástavba bytových domů má podstatnější vliv na zastínění okolí, čímž negativně ovlivňuje užívání sousedních staveb,*
- *v jarním období vyplývá, že začíná řešený objekt v odpoledních hodinách stínit sousední objekt.*

V bodě 3 předmětného posouzení pro navrhovaný stavební záměr je uvedeno, že *stavební záměr respektuje charakter okolní zástavby a reaguje na rozdílné měřítko. Řešené území se nachází na rozhraní dvou struktur – modernistické panelové a zahradnické zástavby. Cílem návrhu bylo nalezení vhodného hmotového řešení, které navazuje na čtyřpodlažní panelový dům a zároveň citlivě přizpůsobuje nižší zástavbě rodinných domů. Autoři pracovali s 3D modelem okolní zástavby (poskytnutého z geoportálu Praha) a s 3D modelem navrženého objektu. Byly posouzeny dvě varianty řešení (obr. 14 a 15). V obou variantách jsou splněny PSP z hlediska zastínění, a obě varianty vyhovují z hlediska pohody bydlení. Stavební úřad podotýká, že varianta č. 2 – obr. 15 řeší návrh bytového domu s terasami, které směřují do veřejného prostranství, tzn. bytový dům je „otočen“ na dotčeném pozemku záměrem o 180 stupňů. K této variantě autor posouzení uvádí, že *pro další rozvoj záměru byla zvolena varianta č. 1* (terasy směřující k sousednímu rodinnému domu č.p. 451 v katastrálním území Kamýk), *kteřá díky ustupujícím terasám snižuje dopad na zastínění sousedního pozemku. Terasy zároveň oddalují nejvyšší bod stavby od sousedního objektu, čímž je zajištěno splnění odstupových úhlů od okolních budov (viz. obr. 16 – 17). Naopak varianta č. 2 s rovnou fasádou by měla na zastínění sousedního objektu podstatně větší negativní vliv.* Dále je v daném posouzení uvedeno, že *po zvolení varianty č. 1, hmotové řešení je ověřeno v analýze zastínění sousední stavby na pozemku parc. č. 1811/5 a parc. č. 1811/3 pro různá roční období. Z provedené analýzy lze konstatovat, že bude docházet ke částečnému zastínění sousedního pozemku, avšak **přípustná míra zastínění je splněna.*** Stavební úřad dále k tomu uvádí, že nepožadoval po stavebníkovi zpracování posouzení zastínění pro další domy a zahrady účastníků řízení, kteří podali námítky, z hlediska pohody bydlení, jelikož pokud je splněna přípustná míra pro tzv. „mezující“ rodinný dům č.p. 451 v katastrálním území Kamýk, včetně jeho zahrady, tak rodinné domy vzdálené od navrhovaného záměru - č.p. 927 v katastrálním území Kamýk cca 72 m, č.p. 866 v katastrálním území Kamýk cca 50 m, č.p. 806 v katastrálním území Kamýk cca 15 m, č.p. 851 v katastrálním území Kamýk cca 12 m, č.p. 205 v katastrálním Kamýk cca 15 m, tak je splněna i přípustná míra zastínění pro výše uvedené domy, včetně jejich zahrad.*

- z hlediska světelného znečištění stavební úřad uvádí, že světelné znečištění (alternativní označení rušivé světlo) je v obecnějším smyslu jakékoli člověkem vytvořené světlo s nežádoucími vedlejšími účinky (oslnění, pronikání světla do příbytků, osvětlování toho, co není žádoucí, atd.), specificky se toto označení používá pro rozptýl světla, zejména v rozsáhlejších městských aglomeracích ze svítidel veřejného osvětlení, intenzivního nasvícení reklamních ploch, nešetrného architektonického osvětlení, velkých sportovišť, parkovišť, v menší míře i světlem unikajícím z budov a dalších zdrojů světla. Částečně lze omezit kvalifikovaným návrhem osvětlovacích soustav tak, aby světlo co nejméně unikalo do prostoru. Světlo se však odráží k obloze i od osvětlovacích objektů (terénu vozovek), čemuž v principu zabránit nelze. Původní verze zákona o ochraně ovzduší (číslo 86/2002 Sb.) účinná od 1. Června 2002 v § 2 odst. 1 písm. R) definovala, že se pro účely zákona rozumí světelným znečištěním „*každá forma osvětlení umělým světlem, který je rozptýleno mimo oblasti, do kterých je určeno, zejména pak míří-li nad hladinu obzoru*“. Ve znění novel zákona o ochraně ovzduší se možná regulace světelného znečištění rozsahem měnila a předcházela z přenesené do samostatné působnosti obcí. Současná verze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, s účinností od 1. Zář 2012 již světelné znečištění neupravuje. Zákon byl již několikrát novelizován, nyní je v platnosti ve znění zák. č. 369/2016 Sb., přičemž pojem světelného znečištění též neupravuje. Z uvedeného vyplývá, že právní předpisy konkrétně řeší pouze nadměrné rušivé světlo pocházející z veřejného osvětlení. Osvětlení vyzařující z oken není v žádném předpisu konkrétně zmiňováno, lze tedy říci, že předpokladem je, že světlo vyzařující z oken budovy do venkovního prostředí (při běžném provozu) nemůže být takové intenzity, aby bylo zapotřebí jeho samostatného hodnocení. Nad rámec stavební úřad uvádí, že parametry jsou stanoveny pouze u venkovního veřejného osvětlení,
- ztráta výhledu z okolních rodinných domů – k tomu stavební úřad uvádí, že omezení výhledu ze sousedních staveb žádný obecně závazný právní předpis neřeší a právo na výhled není vymahatelné.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že předmětný stavební záměr není umístěn přímo před budovu (rodinný dům) účastníka (ů) řízení (pozn. myslí se tím na hranici se sousedními pozemky), vzdálenost mezi nimi činí 9,20 m v nejbližším bodě, a ustupujícími terasami u navrhovaného záměru se výhled na okolní domy, zejména rodinný dům č.p. 451 v katastrálním území Kamýk a jeho zahradu, vzdaluje a nikoliv přibližuje. Totéž se týká i např. rodinného domu na pozemku parc. č. 1803/3 v katastrálním území Kamýk, – 18,9 m, domu na pozemku parc. č. 1857/72 v katastrálním území Kamýk – 16,5 m, domu na pozemku parc. č. 1810/3 v katastrálním území Kamýk – 33,5 m.

Stavební úřad dále dodává, že PSP ani jiný obecně právní předpis žádné právo, či požadavky na výhled nestanoví. A dále konstatuje, že z hlediska estetičnosti výhledu stavební zákon ani související zákony estetičnost výhledu neřeší. Jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umístovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

- pohled na zahrady okolních staveb – stavební úřad k tomu uvádí, že je nutno vzít v úvahu, že se jedná o stavební záměr realizovaný v území, o kterém v daném případě nelze hovořit o rozvolněné zástavbě, či řídce osídleném území. Jedná se o exponované urbanizované prostředí v hl.m. Praze, zejména z jeho západní části (kde lze hovořit o sídlištní zástavbě) a v husté zástavbě hlavního města Prahy je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní (viz. např. *Rozsudek NSS ze dne 17.9.2015, čj. 4 As 134/2015*). Na východní straně pozemku se navrhuje výsadba vzrostlejších stromů v keřovité formě, která bude sloužit jako zelená clona zajišťující soukromí a vizuální oddělení mezi pozemky parc. č. 1811/2, 1813/2, a 1811/3, 1811/5, vše v katastrálním území Kamýk. Podél sousedícího pozemku parc. č. 1811/5 – zastavěná plocha a nádvoří – č.p. 451 – rodinný dům bude realizována dále opěrná stěna, aby se zamezilo z hlediska ochrany ovzduší a vniknutí imisí na tento pozemek např. výfukovými plyny apod. z aut, vjíždějících do 1. PP (parkingu). Stavební úřad podotýká, že mezi pozemky parc.č. 1811/3 - 1811/2, oba v katastrálním území Kamýk, se již nacházejí vzrostlé stromy, tvořící v dnešní i budoucí době zahradní clonu, a která zamezuje výhledu na zahradní část rodinného domu č.p. 451 v katastrálním území Kamýk. Předmětný záměr svým architektonickým návrhem se snaží přizpůsobit přímému mezujícímu rodinnému domu č.p. 451 v katastrálním území Kamýk, a to svojí ustupující hmotou, které tvoří v každém patře ustupující terasy a balkony. Ty slouží nejen pro obyvatele bytového domu, ale zároveň vytvářejí odstup od sousedů a nechávají více volného prostoru pro průchod slunečního světla a zmenšení zorného úhlu pohledu na sousední rodinný dům č.p. 451 v k.ú. Kamýk a jeho zahradu a další rodinné a jiné domy v okolí. Zvolená forma domu dotváří lokální nároží v ulici a otevírá se směrem dozadu do zahrady. Dále svojí formou a velikostí reaguje na různé měřítko okolních budov. Plochá střecha navazuje na okolní zástavbu ze západní strany a svým členěním a ustupujícími podlažími reaguje na nižší rodinné domy v uliční frontě Dolnojiřčanská. Půdorysný tvar domu reaguje na nejbližší okolí, stěnami se odvrací od přímého pohledu do oken sousedního rodinného domu č.p. 451 v k.ú. Kamýk. Ustupující podlaží a balkony rozehrávají jednoduchou hmotu a zároveň vycházejí z přírodních podmínek okolí – snaha o maximální zachování přímého slunečního světla na sousední pozemky, a to především pozemek parc. č. 1811/3 v k.ú. Kamýk. Dále k tomu stavební úřad uvádí, že předmětný záměr na pozemku parc. č. 1811/2 má podlažnost 4.NP (výšková hladina IV), zastavěnou plochu 324 m² a max. výšku atiky 4.NP 12,250 m (4.NP ustupuje z východní strany). Záměr tedy mírně převyšuje jenom sousední objekt na pozemku parc.č 1811/5 (č.p. 451 v k.ú. Kamýk) a převýšení činí 1,8 m). Stavební záměr na tuto výškovou odlišnost reaguje ustoupením posledního podlaží z jeho východní strany, čímž dochází k hmotovému a měřítkovému přizpůsobení navrhované stavby k nižší obytné zástavbě rodinných domů v řešeném okolí. Možný pohled na sousední nemovitost č.p. 851, č.p. 806 a č.p. 359, vše v katastrálním území Kamýk je z nově realizovaných teras (pouze částečně) a balkonů nově navrženého záměru. Tento pohled však není jednostranný, ale vzájemný, jelikož i v RD č.p. 851 v k.ú. Kamýk se nacházejí okna obytných místností konkr. v 1. NP a 2.NP, směřující do komunikace Dolnojiřčanská, a ze kterých je taktéž možný pohled na nově navržený stavební záměr, dále v RD č.p. 806 v k.ú. Kamýk je v 2. NP umístěna zimní zahrada s výhledem směřujícím do komunikace Dolnojiřčanská, a dále v RD č.p. 359 v k.ú. Kamýk, kdy je výhled do komunikace Dolnojiřčanská z pokoje, který je umístěn v 1. NP RD (vše bylo zjištěno z archivních spisů jednotlivých RD, uložených v archívu stavebního úřadu, který

dané rozhodnutí vydává). V souvislosti se subjektivním tvrzením o dopadu záměru na zahrady a domy účastníků řízení stavební úřad připomíná závěry vyslovené v rozsudcích NSS č.j. 9 As 5/2007 – 76 z 22.11.2007 nebo č.j. 6 As 38/2008 – 123 z 4.3.2009, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou – li normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že tyto normy svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí. Pro stavební úřad je přitom zásadní, že v dané věci nebyly normy porušeny (obdobně srov. rozsudek městského soudu č. 18A 49/2022 – 175 z 29.9.2022). NSS rovněž setrvale judikuje, že je především na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení (např. žaluzie, záclony, závěsy, neprůhledné sklo apod. v případě možného pohledu do oken nemovitostí, či zelené atrium, pergola, slunečník apod. v případě možného pohledu na zahradu) zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti (např. rozsudky č.j. 7 As 172/2017 – 29 z 31.5.2018, bod 25, č.j. 4 As 62/2017 – 37 z 31.5.2017, bod 19). V rozsudku č.j. 7 As 13/2010 – 145 (i citované navazující judikatuře) NSS zdůraznil, že vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Stavební úřad dodává, že na pozemku již stála stavba rodinného domu, která již umožňovala vzájemný pohled do oken jejich domů a zahrad, a tento stav bude přetrvávat nově realizovaným záměrem. Vlastník vůči sousednímu pozemku „nevydržuje“ žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu. Dle rozsudku NSS č.j. 4 As 62/2017 – 37 z 31.5.2017 pak sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi, i když se jedná o potencionálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o mimořádnou situaci, kdy předmětná stavební úprava (stavba) neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob, tj. například pokud je prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda. Takový úmysl zde stavební úřad nespatřuje, jelikož terasy a balkóny, které jsou od sousedních zahrad a staveb (především od RD č.p. 451 v k.ú. Kamýk a zahrada parc. č. 1811/3 v k.ú. Kamýk) navrženy ustupujícím směrem tak, aby pronikalo více světelného svitu na dotčené zahrady a domy v okolí. Dále stavební úřad uvádí, že terasy a balkóny budou sloužit vlastníkům jednotlivých bytových jednotek k jejich oddychu, uskladnění apod., zejména v době příznivých klimatických podmínek tzn. příležitostně (zejména v době jarních a letních dnů) a nikoliv trvale. Pohled na sousední zahrady a domy tudíž nebude v návaznosti na předešlé konstatování trvalý. V současné době je běžnou praxí, že vlastníci bytových jednotek, jejíž součástí je vlastní terasa či balkón, především v bytových domech, si je osazují sazenicemi zeleniny, či ovocnými dřevinami („zakrslými“), anebo okrasnými rostlinami (muškáty apod.), aby je využili k tzv. soukromému „zahrádkaření“, a tím si zpestřili svůj pobyt na nich, a těšili se ze svého omezeného terasového (či balkonového) prostoru. Tímto si i sami sobě omezují pohled na okolní stavby a zahrady. Součástí tohoto prostoru může být i instalace slunečníků a markýz, za účelem omezení silného slunečního svitu, a tím se taktéž omezí pohled na okolní stavby a zahrady. Totéž řešení mají možnost uplatnit i majitelé sousedních zahrad a domů, kteří se cítí být obtěžováni „možným“ pohledem z teras a balkónů navrhovaného záměru. Stavební úřad zastává názor, v návaznosti na rozbor, který je uveden v odůvodnění výroku č. IV. tohoto rozhodnutí, že navržený záměr nevybočuje z parametrů stávající zástavby a je v souladu s charakterem stabilizovaného území, jak je zřejmé z heterogenní zástavby v daném území. Stavební úřad ve shodě s vydanými závaznými stanovisky, stanovisky apod. dotčených orgánů neshledal, že by umístěním a provedením navrhovaného záměru došlo k nezákonnému navýšení hlukové či emisní zátěže.

Na základě všech uvedených skutečností a vzájemného posouzení jednotlivých složek tvořící kvalitu prostředí došel stavební úřad k závěru, že v daném případě nebude narušena pohoda bydlení účastníka řízení, nad míru přiměřenou daným poměrům.

Pokud žádost splňuje požadavky a náležitosti požadované stavebním zákonem a její posouzení splňuje požadavky právních předpisů, může stavební úřad účastníkům řízení ukládat práva a povinnosti jen na základě zákona a v rozsahu zákona. Stavební úřad nemůže vyhovět požadavkům, které jdou nad rámec stavebního zákona a prováděcích předpisů zejména požadavkům, které se stavebním zákonem a příslušnými právními předpisy nesouvisí,

Dále k tomu nad rámec stavební úřad uvádí, že v řízení posuzuje, zda předložený záměr splňuje zákonem dané požadavky stavby. Tedy např. zda překračuje limity stanovené územním plánem. V případě, že záměr těmto požadavkům vyhovuje, nemá stavební úřad pravomoc po stavebníkovi požadovat jiné optimálnější řešení. To platí rovněž z hlediska skladby bytového domu (a jeho bytů apod.).

Stavba soukromého subjektu na jeho pozemcích podléhá posuzování souladu se zákonnými předpisy, kdy se mimo jiné hodnotí i např. zda jejím umístěním nedojde k nepřiměřenému zatěžování okolí. Vlastníci sousedních pozemků si však nemohou nárokovat, aby stavba postavená na soukromém pozemku soukromým subjektem přinášela do území prospěch pro vlastníky sousedních nemovitostí.

Vlastníci okolních pozemků nemají právo na neměnnost toho kterého pozemku, avšak v rámci každé stavby je nutné individuálně posoudit, zda nedojde k zatížení okolních pozemků nad míru přiměřenou poměrům, a tyto závěry také řádně zdůvodnit, což ostatně vyplývá i z ustálené judikatury, např. z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005- 116 zveřejněný Sbírce rozhodnutí NSS pod č. 850/2006 Sb., kde Nejvyšší správní soud judikoval, že „Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodu bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů 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 (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněně nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat.“

Na závěr k tomu stavební úřad odkazuje na závěr Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22.11.2007 č.j. 9 As 5/2007 – 76 nebo ze dne 4.3.2009 č.j. 6 As 38/2008 – 123), dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou –li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí. Nelze připustit, aby neurčitý právní pojem pohoda bydlení sám o sobě bránil vzniku dalších staveb v okolí, kde bydlí účastníci řízení. Popsané důvody pro nepohodu bydlení jsou neurčité, nedoložené a ve své obecnosti typické pro takřka jakoukoliv výstavbu. Jinými slovy, účastníci řízení se za každou cenu brání jakékoliv nové výstavbě. Není zřejmé, oč konkrétně účastníci řízení opírají své tvrzení o negativním ovlivnění úrovně oslunění a osvitu v okolních budovách, výhledu nebo pocitu soukromí v bytech. Účastníci řízení bydlí v hustě zastavěném území hl. m. Prahy a nemohou předpokládat, že v jejich okolí nebude probíhat žádná nová výstavba, pokud bude v souladu se závaznými předpisy. Stavební úřad přezkoumal předmětnou podanou žádost, spolu s doloženou projektovou dokumentací a ostatními podklady a zjistil, že daný záměr není v rozporu se závaznými předpisy, jak vyplývá z odůvodnění tohoto rozhodnutí.

A nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že je výlučně na účastnících řízení, aby v průběhu řízení konkrétně specifikovali, v čem spatřují dotčení svých vlastnických, či jiných práv předmětným záměrem. Neučiní – li tak, respektive, uplatní –li námitku toliko v obecné rovině, stavebnímu úřadu nezbude než podané námítky posoudit taktéž toliko v obecné rovině. Stavební úřad není oprávněn a taktéž není povinen námítky jakkoliv usuzovat nebo je dovozovat. Čím je námitka obecnější, tím obecněji může stavební úřad k nim přistoupit a posuzovat její. Není přitom úlohou stavebního úřadu, aby za účastníky řízení námítky jakkoliv dotvářel, nebo spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které podané námítky účastníků řízení podporují.

Námitka není důvodná

Námítka č. 21: Odstranění stavby studnyStavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavebník podal na předepsaném formuláři dne 18.01.2026 žádost o povolení odstranění stavby, zařízení a terénních úprav pod Z/2025/141624, která se týkala stavby studny na pozemku parc. č. 1813/2 v katastrálním území Kamýk, tzn. pod stejným číslem záměru, který se týká žádosti o povolení záměru pro stavbu bytového domu na pozemcích prac. č. 1811/2 a 1813/2, oba v katastrálním území Kamýk, včetně povolení připojení sousední nemovitosti apod. Stavba studny (vodní dílo) je realizována na soukromém pozemku, tudíž je používána pro soukromé účely vlastníků dotčených pozemků. Stavební úřad v rámci správní úvahy této námítky vychází z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25.6.2009, č. 7 As 10/2009 – 86, který konstatoval, že „(i)nstitut ohlášení stavby vychází ze zásady, že omezovat svobodu jedince při výkonu vlastnického práva nebo jiného práva, jež mu z hlediska soukromoprávního zakládá možnost stavět, lze veřejnoprávními požadavky (v procesní rovině např. vyžadováním stavebního povolení nebo jiného obdobného souhlasu ke stavbě) jen v té míře, v jaké je to nezbytné k ochraně veřejného zájmu“. Na uvedené nejvyšší správní soud navázal v rozsudku ze dne 6.8.2010, č.j. 7 As 54/2010 – 121, kde uvedl, že (t)ento závěr lze vztáhnout i na postup vlastníka stavby, který se rozhodne stavbu na svém vlastnictví zbourat. Nezpochybnitelnou součástí vlastnického práva je právo naložit s předmětem vlastnictví i realizace vlastnického práva i způsobem, jenž spočívá v odstranění tohoto předmětu (demolice stavby). Stavební úřad pak může na základě zákona do realizace vlastnického práva autoritativně zasáhnout, a tím základní právo omezit, ovšem jen z důvodů specifikovaných ve stavebním zákoně, jimiž jsou ohrožení veřejného zájmu a práv jiných osob. Stavební zákon za účelem ochrany veřejného zájmu a dotčených práv jiných osob upravil režim postupu stavebního úřadu, který odpovídá prioritě soukromého vlastnického práva před ingerencemi státu, které nejsou ve velké řadě případů potřebné. Stavební zákon tedy nezakotvil u všech staveb např. pouze povolovací režim, ale naopak s ohledem na povahu vlastnického práva jako jednoho ze základních práv zakotvil režim ohlašovací spojený se vznikem práva odstranit stavbu bez povolení, pokud stavební úřad v zákonné lhůtě nedojde k závěru, že jsou v případě předmětné stavby dány důvody pro uplatnění režimu povolovacího. Stavební úřad je proto povinen na základě ohlášení vlastníka stavby ve vymezené lhůtě posoudit, zda je nutno odstranění stavby projednat s dotčenými orgány pro možnost narušení veřejného zájmu, např. ochrana památek, přírody a krajiny, a s osobami, jejichž práva by byla výkonem vlastnického práva (demolice nemovitosti) zasažena, např. osoby, jimž svědčí zástavní či jiná věcná práva k předmětné stavbě. Rozhodně ovšem stavební úřad není v rámci své úvahy oprávněn posuzovat budoucí stavební záměry vlastníka, jenž se rozhodne svoji stavbu zbourat. Ochrana veřejných zájmů přísluší v právním státě pouze státním orgánům, které k prosazení ochrany veřejného zájmu disponují pravomocemi, které vykonávají v souladu se zásadami zákonitosti, rovnosti, proporcionality a dobré správní praxe“. Ačkoli se zákonná úprava ve stavebním zákoně v průběhu let změnila, citované závěry Nejvyššího správního soudu jsou na projednávání případ aplikovatelné i nyní (srov. např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26.9.2023, č.j. 15 A 21/2022 – 63). Dle zákonné úpravy stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, která platí od 1.7.2024, že stavba, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby (§ 247 stavebního zákona). V daném případě tak vlastník požádal na předepsaném tiskopise o povolení jejího odstranění, spolu s přiloženou dokumentací pro povolení odstranění stavby. V této dokumentaci uvedl, kdy byla stavba povolena atd. Pro řízení o odstranění platí, že stavební úřad záměru odstranit stavbu zásadně vyhoví, není –li tento v rozporu s důležitým veřejným zájmem (viz. shora citované rozhodnutí NSS). Uvedené vychází z priority vlastnického práva ke stavbě je také právo s ní nakládat, tedy i právo stavbu odstranit. Stavební úřad pak může na základě zákona do realizace vlastnického práva autoritativně zasáhnout, a tím základní právo omezit, ovšem jen z důvodů specifikovaných ve stavebním zákoně, jimiž jsou ohrožení veřejného zájmu (např. ochrana památek, přírody a krajiny), a práv jiných osob. Z žádného právního předpisu nevyplývá veřejný zájem na zachování studny, z důvodu zalévání rostlin v okolí ze studny a nikoliv pitnou vodou a dále s blíže nedefinovatelným rozporem s ochranou životního prostředí a zdravým rozumem. Na závěr stavební úřad uvádí, že v rozsudku sp. zn. 7 As 54/2010 Nejvyšší správní soud zdůraznil prioritu soukromého vlastnického práva před ingerencemi státu, mající za důsledek, že až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nelze nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá –li na tom zájem a chce –li ji odstranit, a to ať již z jakýkoliv důvodů. V posuzované věci stavební úřad neshledal existenci důležitého veřejného zájmu, a proto odstranění stavby vodního díla – studny v rámci tohoto rozhodnutí povolil. Skutečnost, že odstraněním stavby mohou být dotčena práva třetích osob, hraje roli pouze v tom směru, že ve věci nemůže být uplatněn proces, kdy podle § 247 stavebního zákona stavební úřad na základě úplné žádosti vydá povolení odstranění jako první úkon stavebního úřadu v řízení, ale je vedeno

řízení, v němž stavební úřad, v závislosti na zjištěné zájmy a dotčení práv třetích osob stanoví podmínky odstranění stavby či žádost zamítne.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že výše uvedená námitka vykazuje znaky námítky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

Námitka není důvodná

Námitka č. 22: *Ochrana stávající zeleně na pozemku stavebníka a v okolí navrhovaného záměru*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

V rámci navrhovaného záměru nedojde ke kácení zeleně v návaznosti na vydané jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Prahy 12 ze dne 15. září 2025 a dne 22.12.2025 č.j. P12 324651/2025 OŽP. Dále stavební úřad uvádí, že součástí projektové dokumentace je výsadba vzrostlých stromů a úprava zeleně na nezastavěném pozemku dotčeného záměrem, jejímž hlavním smyslem je vytvoření prostoru vhodnou vegetací tak, aby došlo k jejímu nenásilnému začlenění do území (předzahrádky u jednotlivých bytů apod.). Stavební úřad v tomto odkazuje na judikatury (vedle rozsudku NSS č.j. 7 As 23/2014 – 57 z 11.6.2014 též z rozsudku NSS č.j. 6 A 83/2002 – 65 z 28.12.2006 a na něj navazující usnesení Ústavního soudu sp. Zn. III. ÚS 1746/07 z 5.8.2010), podle které vysoce urbanizované městské prostředí bez významných krajinných prvků, bez výskytu druhů planě rostoucích rostlin, a volně žijících živočichů, nalezišť nerostů atd. vůbec nemá znaky krajiny, kterou § 3 odst. 1 písm. m) zákona č. 114/1992 Sb. definuje, jako *část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem tvořená souborem funkčních propojených ekosystémů s civilizačními prvky, a nemá tedy krajinný ráz*. Dle jednotného environmentálního stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 ze dne 22.12.2025 je záměr situován do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Z výše uvedeného vyplývá, že odstranění keřů, stromů, záhonů i trávy na soukromém pozemku, resp. pozemcích, kterých se navrhovaný záměr dotýká, lze provést, jelikož předmětné odstranění zeleně na pozemcích stavebníka nepodléhá žádnému povolení, a tudíž není v rozporu s veřejným zájmem.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že výše uvedená námitka vykazuje znaky námítky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

Námitka není důvodná

Námitka č. 23: *Doručení oznámení o zahájení řízení*

Účastník řízení:

MUDr. Bedřich Mosinger, CSc., bytem Dolnojiřčanská 846/12, Praha 12,

Eva Branislavová, Dolnojiřčanská 846/12, Praha 12,

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Nejprve stavební úřad upřesňuje, že účastníkem řízení jsou podle § 182 stavebního zákona účastníci řízení, kterým vyplývá jejich účastenství ze zákona (např. obec a jiné), a dále osoby, jejíž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Přímým dotčením se rozumí taková možná změna poměrů v lokalitě vyvolaná zamýšleným záměrem, která má bezprostřední vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných věcných práv k sousedním nemovitostem (NSS 7 As 54/2011 a 9 As 13/2024). Zvažovat je třeba reálnou existenci a míru dotčení vlastníků nebo nositelů jiných věcných práv k nemovitostem v okolí záměru, které nemůže být jen hypotetické či marginální nebo jen zprostředkované. Nutno zdůraznit, že se vždy musí jednat o přímé dotčení vyvolané záměrem, jenž je předmětem řízení; musí zde tedy být kauzalita (příčinná souvislost) mezi záměrem a dotčením práv souseda. V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č.j. 7 As 17/2013-25 se konstatuje, že *vymezení okruhu účastníků územního řízení (§ 85 stavebního zákona z roku 2006) vyžaduje s ohledem na konkrétní okolnosti případu komplexní posouzení situace v území a zohlednění nejrůznějších vlivů, neboť v úvahu přichází u vlastníků sousedních staveb a pozemků dotčení nejrůznějšího druhu*. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2015, sp. zn. 11 A 174/2014 – 67 uvádí, že *účastníkem řízení tedy bude souseď pouze v případě, že jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, a to vzhledem k velikosti stavebního pozemku a umístění stavby na něm, tzv. odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby,*

účelu jejího užívání a podobně. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem a podobně, tj. různými imisemi. Těmi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se s ohledem na konkrétní okolnosti neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 4. 2010, č. j. 9 As 18/2010-122 dospěl k závěru, že ze strany stavebního úřadu nelze bez předchozího vymezení okruhu účastníků řízení (v tomto řízení jsou to dle § 87 odst. 1 stavebního zákona vlastníci pozemků) pouze konstatovat domněnku jejich velkého počtu a na základě toho následně doručovat rozhodnutí o nařízení terénních úprav veřejnou vyhláškou. To platí tím spíše, je-li úvaha o velkém počtu účastníků odvíjena jen od územního rozsahu předmětné stavby. Ačkoli teoreticky nelze vyloučit, že v tomto konkrétním případě bylo použito veřejné vyhlášky pro oznámení rozhodnutí v souladu se zákonem, předložená dokumentace stavebního úřadu neposkytovala dostatečný podklad pro takový závěr, což mohlo zcela jistě ovlivnit zákonnost rozhodnutí správních orgánů v obou stupních řízení. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14. 8. 2014, č. j. 1 A 168/2013-38, [3144/2015 Sb. NSS] uvádí, že Nebyly-li splněny zákonem stanovené podmínky pro doručování rozhodnutí o umístění stavby veřejnou vyhláškou (§ 42 odst. 2 stavebního zákona z roku 1976), pak nemohly být splněny podmínky doručování veřejnou vyhláškou i ve vztahu k jednotlivým úkonům stavebního úřadu, takže také v případě těchto úkonů došlo nesprávným postupem správního úřadu prvního stupně ke zkrácení práv a právem chráněných zájmů žalobců, neboť za situace, kdy nebyly splněny podmínky stanovené zákonem pro doručování veřejnou vyhláškou, bylo povinností stavebního úřadu individuálně informovat účastníky řízení o jeho zahájení a průběžně o jeho stavu, tj. o konaných úkonech správního úřadu, aby bylo zaručeno právo účastníků řízení uplatnit své námitky, připomínky a případné návrhy na doplnění dokazování.

Stavební úřad se otázkou okruhu účastníků řízení v daném řízení podrobněji zabýval a vyhodnotil, že v daném případě jsou podle § 182 písm a), b) a c) účastníci řízení níže uvedené právnické osoby: UPSTRUCTURE s.r.o. (zástupce stavebníka a hlavní projektant), obec - Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Městská část Praha 12, Pražská teplárenská a.s., PREdistribuce, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, CETIN a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a. s., Technologie hlavního města Prahy, a. s., Odbor evidence majetku MHMP, T-Mobile Czech Republic a.s., Vodafone Czech Republic a.s. (jejich počet je 14), a dále podle § 182 písm. d) osoby, kteří jsou vlastníky níže uvedených pozemků a staveb:

➤ Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

k. ú. Kamýk - č. parc. 1805/1, 1805/2, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1803/1, 1803/3, 1802/1, 1802/2, 1801/1, 1801/2, 1826/1, 1826/2, 1826/3, 1857/71, 1857/72, 1811/3, 1811/5, 1810/1, 1810/3, 1857/130, 1810/2, 1816/1, 1816/2, 1817, 1857/154, 1825/2, 587/2, 1857/33, 1800/1, 1800/2, 1808/1, 1808/2, 1808/3, 1809/1, 1809/2, 1857/94, 1827/1, 1827/2, 1819/1 a 1819/2.

➤ Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

k. ú. Kamýk - č. p. 846 (rod. dům), č.p. 806 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 851 (rod. dům), č.p. 359 (bydlení), č.p. 384 (rod. dům), č.p. 439 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 669 (bydlení), č.p. 670 (bydlení), č.p. 451 (bydlení), č.p. 382 rod. dům), č.p. 671 (adminis.), č.p. 923 (bydlení), č.p. 453 (rod. dům), č.p. 927 (bydlení), bez čp/če (garáž), č.p. 866 (rod. dům), č.p. 824 (bydlení), č.p. 1006 (rod.dům)

Součet osob s vlastnickými, či jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám činí dle výpisu z katastru nemovitostí cca 22. V rámci vedeného řízení se přihlásil k účastenství další účastník (Lukáš Rypáček), který se taktéž domáhal účastenství v daném řízení z důvodu dotčení svých vlastnických práv navrhovaným záměrem (zastínění, prach, hluk apod.). Stavební úřad vydal dne 4.5.2026 usnesení, kterým uznal, že pan Lukáš Rypáček a spoluvlastník nemovitostí č.p. 1006 v katastrálním území Kamýk a Bc. Jana Rypáčková, jsou účastníky vedeného řízení o povolení předmětného navrhovaného záměru. Tímto se počet účastníků řízení navýšil o dvě osoby. Součet osob, kteří byli vyrozuměni o zahájení řízení o povolení předmětného stavebního záměru, tudíž přesáhl počtu 30 a tím byl naplněn § 188 odst. 4 stavebního zákona ve spojení s § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Svou úvahu o účastenství osob s vlastnickými, či jinými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich opírá o skutečnost, že vzal dotčené pozemky a stavby na nich v uliční frontě z východní, západní, jižní a severní části navrhovaného záměru, při ulici Dolnojiřčanská (možnost dotčení prachem, hlukem, zastíněním a staveništní dopravou apod.). Vzhledem k tomu, že se v rámci řízení přihlásil k účastenství další účastník

řízení, který se cítí být dotčen navrhovaným stavebním záměrem ve svých vlastnických, či jiných právech a jeho pozemek se stavbou nachází cca 70 m od navrhovaného záměru, zastává stavební úřad názor, že vyhodnocení účastníků řízení bylo správné, jelikož se jedná o účastníky řízení, kteří jsou vzdálení od navrhovaného záměru cca 50 m, a i přesto se přihlásil k účastenství účastník řízení, který je vzdálenější než 50 m.

V oznámení o zahájení řízení č.j. P12 315833/2025 , Sp. Zn: OVY/231205/2025 Ve, stavební úřad řádně zdůvodnil, proč oznámení o zahájení řízení o povolení předmětného záměru je oznámeno účastníkům řízení *(toto řízení je ve smyslu § 144 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád řízením s velkým počtem účastníků. Dle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou. Dle § 144 odstavce 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád se řízení s velkým počtem účastníků řízení rozumí řízení s více než 30 účastníky. Dle § 188 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. se účastníci řízení podle § 182 písmeno d) ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí*“. Žádný právní předpis nestanovuje stavebnímu úřadu, aby účastníky řízení kontaktoval v rámci řízení osobně. Pokud má účastník řízení podezření ohledně vyrozumění o zahájení řízení v předmětné věci, zejména z hlediska vývěsky na městském úřadu ohledně plánované stavby, má právo se obrátit na příslušné orgány činné v trestním a jiném řízení. Co se týče odstranění vzrostlých borovic na sousedním pozemku (jak uvádí účastník řízení) blíže k budově Policie ČR, tak stavební úřad uvádí, že navrhovaný záměr bude umístěn a proveden pouze na pozemcích, které jsou uvedené ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Borovice se nacházejí již mimo dotčené pozemky. Měli by tedy zůstat v neměnné podobě. Pokud by došlo navrhovaným záměrem k jejich dotčení, je nutno tuto skutečnost nahlásit na odbor životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12, který je v daném případě správním úřadem, který zajišťuje dohled nad ochranou životního prostředí a krajiny.

Námítka není důvodná

Námítka č. 24: *Chyby v materiálu „vyrozumění o zahájení řízení....“*

Účastníci řízení:

**Ing. Milena Kynčlová, Dolnojiřčanská 10, 142 00 Praha 4,
Jaroslav Kynčl, Dolnojiřčanská 10, 142 00 Praha 4,**

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Údaje uvedené ve vyrozumění o zahájení řízení jsou správné, vycházejí z dokumentace pro povolení odstranění stavby, a týkají se odstranění stavby studny a nikoliv navrhovaného záměru, kterým je bytový dům a ostatní stavby, které jsou v oznámení dále definovány.

Námítka není důvodná

Námítka č. 25: *Záměr je nadměrný, ničí životní prostředí, ohrožuje na životě, žádost o dodržení pravidla IRD, 2 podlaží, 30% zastavěnost (bod 1 podaných námitek ze dne 13.2.2026)*

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 459/7, Praha 12

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad je vázán podanou žádostí stavebníkem. Nemůže podanou žádost libovolně měnit, či jakkoliv upravovat. Stejně tak nařizovat stavebníkovi, aby změnil svůj navrhovaný záměr, který je předmětem žádosti. Dle článků 4 Listiny základních práv a svobod *mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod*. Pokud stavebník v rámci řízení sám ze své vůle neupraví svůj navrhovaný záměr v návaznosti na podané námítky účastníků řízení, je stavební úřad posoudit záměr, který je předmětem žádosti. V podaných námítkách č. 1 až 25 se stavební úřad zabýval a posoudil, námítky účastníka řízení, týkající se „jeho *hmoty, objem, ničení životního prostředí a ohrožení na životě apod.*“ (pozn. konkrétní obsah podané námítky účastníka řízení je uveden v tomto rozhodnutí v části *shrnutí průběhu řízení*. A ve vypořádání této námítky stavební úřad na ně odkazuje.

Námítka není důvodná

Námítka č. 26: *Stavebník dá finanční příspěvek P12 (bod 2 podaných námitek ze dne 13.2.2026)*

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 459/7, Praha 12

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad uvádí, že se podrobně zabýval podanou námitkou v této věci a zkoumal její obsah. Účastník řízení jasně propojuje svou námitku s trestním zákonem, čímž dává své námitce rámec. K tomu stavební úřad uvádí, že Hlavní město Praha a statutární města, mohou některé působnosti statutem delegovat dále na své samosprávné městské části nebo městské obvody. do základního rozsahu výkonu přenesené působnosti patří např. evidence obyvatel, pověřený obecní úřad také vydává např. stavební povolení.

Pokud Městská část Prahy 12 schválila usnesením ze dne 26.2.2025 Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12, tak se jedná o úkon, provedený v její samostatné působnosti, což je samostatný výkon samosprávy u obcí nebo krajů.

Samostatná působnost v České republice

Stát může do výkonu samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona a jen způsobem, který zákon stanoví. Také rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem, nikoli tedy např. vyhláškou. Rozlišení mezi samostatnou a přenesenou působností se řídí pravidlem, že pokud zákon výslovně nestanoví, že jde o přenesenou působnost, jde vždy o samostatnou působnost. Jde zejména o správu vlastního majetku, vytváření a realizování rozpočtu, zřizování a rušení příspěvkových organizací, právnických osob a obecní policie, vydávání obecně závazných vyhlášek, rozhodování o vyhlášení místního referenda, pojmenovávání částí obcí i ulic a dalších veřejných prostranství a udělování a odnímání čestného občanství.

Jejím protikladem resp. doplňkem je přenesená působnost, kdy obce a kraje vykonávají státní správu, kterou na ně stát v určitém rozsahu přenesl. Stavební úřad vykonává svou činnost v rámci přenesené působnosti. Přenesená působnost územní samosprávy znamená, že obsah výkonu státní správy je v určitém rozsahu státem přenesen (delegován) na územní samosprávu. V podstatě tedy stát vykonává státní správu v přenesené působnosti prostřednictvím úředníků, kteří nejsou zaměstnanci státu, ale zaměstnanci územně samosprávných jednotek, zařazení do jejich úřadů, které ji vykonávají vedle samostatné působnosti svého územně-samosprávného celku. Ve státech se smíšeným modelem veřejné správy je tak přiblížena státní správa občanům. Přenesená působnost se týká i vydaného jednotného environmentálního stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že stavební úřad vede řízení v předmětné věci v rámci své přenesené působnosti. Městská část Praha 12 je v rámci vedeného řízení účastníkem řízení. Její postavení, jako účastníka řízení, vychází ze stavebního zákona. Účastník řízení se nemusí ztotožnit s názorem stavebního úřadu, uvedeném ve vypořádání této námítce, a může se v této věci obrátit na příslušné orgány činné v trestním řízení, či na příslušné soudy.

Pokud se účastník domnívá, že v rámci řízení mohlo dojít k porušení zákona, či zákonů, má právo se obrátit na příslušný soud, či jiný orgán.

Námítka není důvodná

Námítka č. 27: *Nezákonně vydané „JES“ odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 (bod 3 až 13 podaných námitek ze dne 13.2.2026)*

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 459/7, Praha 12

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

V úvodu stavební úřad uvádí, že závazné stanovisko odboru životního prostředí je oficiální dokument vydaný v rámci procesu posuzování vlivů plánovaného záměru na životní prostředí a veřejné zdraví. Tento dokument hodnotí potenciální dopady záměru a může být kladné (souhlasné) nebo záporné (nesouhlasné). Závazné stanovisko slouží jako podklad pro další rozhodnutí v navazujících správních řízeních a musí být platné v době vydání těchto rozhodnutí. Proces vydání stanoviska zahrnuje posouzení projektové dokumentace. Od 1. července 2024 platí zákon o jednotném environmentálním stanovisku (JES), který integruje více správních úkonů do jednoho závazného stanoviska, čímž zjednodušuje a

zrychluje proces povolování záměrů s vlivem na životní prostředí. **Závazné stanovisko tedy představuje klíčový dokument, který potvrzuje, zda plánovaný záměr může být realizován bez negativních dopadů na životní prostředí, a je nezbytné pro další povolovací řízení.**

V daném případě bylo vydáno naposledy Jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Prahy 12 dne 22.12.2025 pod č.j. P12 324561/2025 OŽP, Sp. Zn: P12 313870/2025 OŽP/HI, ve kterém daný odbor životního prostředí konstatoval, že *záměr byl shledán z vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný, za podmínky, která je zakotvena ve výrokové části č. IV. tohoto rozhodnutí pod bodem č. Z toho vyplývá, že navrhovaný záměr byl přezkoumán podle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění – vodní zákon; zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění - o ochraně přírody a krajiny. Vaše podané námitky se týkající ochrany ekosystému, půdy, stromů, studny, CO₂ apod.*

V pravomoci stavebního úřadu není možnost stanoviska dotčených orgánů přezkoumávat. Stavební úřad je stanoviskem vázán. Přezkum závazného stanoviska je proces, při kterém správní orgány z úřední povinnosti přezkoumávají, zda bylo závazné stanovisko vydáno v souladu s právními předpisy. Tento přezkum je součástí přezkumného řízení, které je dozorčím institutem ve správním řízení. Přezkum může být proveden například v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které se závazným stanoviskem souvisí. Proces přezkumu zahrnuje podání podnětu nebo odvolání proti rozhodnutí, které závazné stanovisko využívá, a následné posouzení správním orgánem, zda bylo stanovisko vydáno v souladu s platnou legislativou. Přezkum není automatický nárok účastníka řízení, ale správní orgán jej provádí z úřední povinnosti, pokud je podnět podán.

A dále k tomu stavební úřad uvádí, že uvedená námitka vykazuje znaky námitky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

Námitka není důvodná

Námitka č. 28: Pravidla staveb 1 RD, 2 podlaží, 30% zastavěnost, model BD 1:1, pohoda bydlení, způsobení škody velkého rozsahu, trvalé škody, utrpení, stres, strach z vyčerpání, způsobení psychické a fyzické bolesti, ponížení atd., škody na nemovitosti, škody na zdraví a zvýšených nákladech na život, trvalé prochlazování nemovitosti z důvodu umístění tepelných čerpadel, zvýšené náklady na vytápění RD, stín z BD, ztráta pěstování potravin vysoké hodnoty, platba za léčbu, léky a lázně z důvodu narušení zdraví výstavbou BD, návrh na uhrazení škody, způsobené stavebníkem (body 14 až 84 podaných námitek ze dne 13.2.2026)

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 459/7, Praha 12

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad je vázán podanou žádostí stavebníkem. Nemůže podanou žádost libovolně měnit, či jakkoliv upravovat. Stejně tak nařizovat stavebníkovi, aby pozměnil svůj navrhovaný záměr, který je předmětem žádosti. Dle článků 4 Listiny základních práv a svobod *mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod*. Pokud stavebník v rámci řízení sám ze své vůle neupraví svůj navrhovaný záměr v návaznosti na podané námitky účastníků řízení, je stavební úřad posoudit záměr, který je předmětem žádosti. Stavební úřad posoudil námitky účastníka řízení, týkající se „jeho nadměrného ničení životního prostředí a ohrožení na životě apod.“ (pozn. konkrétní obsah podané námitky účastníka řízení je uveden v *shrnutí průběhu řízení* v tomto rozhodnutí). V této věci stavební úřad odkazuje na vypořádání námitek č. 1 až 27. Pravidlo, které účastník ve svých podaných námitkách uplatňuje, a týká se *1 RD, 2 podlaží, 30% zastavěnost* apod. nemá oporu v zákoně. Uvedené námitky vykazují znaky námitky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

Náležitosti a podklady, které má obsahovat žádost o vydání povolení záměru, jsou uvedené v § 184 odst. 1) a 2) stavebního zákona. Je-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr uskutečněn, nebo je-li oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, ověří stavební úřad tuto skutečnost v katastru nemovitostí. Vlastnické právo ke stavbě, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, doloží stavebník čestným prohlášením. Není-li stavebník vlastníkem pozemku,

na němž má být záměr uskutečněn, a není –li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. Dle § 187 stavebního zákona. Záměr se navrhuje na pozemcích parc. č. 1813/2, a 1811/2, oba v katastrálním území Kamýk, které jsou ve vlastnictví stavebníka. A dále na pozemku parc. č. 1666/1 v katastrálním území Kamýk, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, který vydal svůj souhlas k navrhovanému stavebnímu záměru dne 12.11.2025). Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaný záměr se neumísťuje na pozemcích či stavbě účastníka řízení a proto stavební úřad nepožadoval jeho souhlas. Požadavek, aby stavebník doložil souhlas majitele sousedního pozemku, jde nad rámec zákona.

K námitce týkající se možného podvodu (z hlediska podstrčení - manipulativní obrázky, manipulace s rozměry, hysterie developerů, vydělávání peněz apod.) stavební úřad uvádí, že tato námitka překračuje rámec stavebního zákona. Pokud se účastník řízení domnívá, že stavebník jedná v rozporu se zákonem, anebo se stavebník dopustil podvodu v daném řízení (z hlediska doložení nesprávných dokladů a podkladů k žádosti), může se domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu. Toto se týká i námitek, které se týkají konfliktů mezi stavebníkem a majitelem sousedního pozemku z hlediska vzájemného ponižování a povyšování, obtěžování, vyvolání konfliktů, práva na ochranu soukromí, zdraví, lidské důstojnosti, stresování a na závěr i nabídky bytů s výhledem do zahrady apod.

K námitce týkající se způsobení lokální přelidněnosti, provoz a ruch všeho druhu a to příbuzenských sešlostí, všelijakých návštěv na oslavy, kamarádké a příbuzenské sešlosti atd., kolony dodávek, které vozí nějaké zásilky nájemníkům BD aj., dále pak změnu společenské sklady a vztahy mezi lidmi (jde o sociální experiment), závist, odlišný způsob a zájmy a jiný hodnotový žebříček a morálku, jiné etnikum, neplatiči, závist a nenávist, nepochopení životních hodnot a náboženství, tak stavební úřad uvádí, že se jedná o námitky týkající se stavu budoucího a nikoliv jsoícího. Rozsah této námítky překračují rámec stavebního zákona a navíc vykazují znaky námítky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv. A dále stavební úřad v této věci poukazuje na Listinu základních práv svobod (která představuje základní kámen českého právního řádu a nejvýznamnější pramen lidských práv), zejména na její obecná ustanovení (čl. 1 až 4). V této listině jsou řešena i práva národnostních a etnických menšin, a dále hospodářská, sociální a kulturní práva.

K námitce týkající se umístění navrhovaného záměru do stávající zástavby vilových domů, a dále posouzení souladu navrhovaného záměru s územním plánem stabilizovaného území, parkování, tepelných čerpadel (zdroj hluku, infekce, nákladů na vytápění, změny směru a rychlosti proudění vzduchu, ochlazení zahrady, zničení užítosti a produktivity zahrady, stavební úřad odkazuje na námitky č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 25, ve kterých námitky týkající se předmětného rozsahu podrobněji rozebral.

K námitce týkající se výšky navrhovaného záměru, zastínění, odstupové vzdálenosti, ztráty soukromí, zastavěnosti, statiky a stability, výhledy, osvětlení a oslunění RD a zahrady, stavební úřad odkazuje v této věci na námitky č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 25 tohoto rozhodnutí.

K námitce týkající se možné „kyberšikany“ stavební úřad odkazuje na zákon o ochraně osobních údajů č. 101/2000 Sb., v platném znění. Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

K námitce týkající se chyby v územním plánu, stavební úřad uvádí, že v rámci rozhodování a posouzení navrhovaného stavebního záměru vychází z platného územního plánu. Pokud účastník řízení namítá chyby v územním plánu (špatné vybarvení zástavby existujících rodinných domů, zakreslení dávno existující ulice apod.), má možnost se v této věci obrátit na zpracovatele a schvalovatele územně plánovací dokumentace, popř. na příslušný soud v této věci.

K námitce týkající se spravedlivého rozhodování stavebního úřadu, stavební úřad uvádí, že navrhovaný stavební záměr posoudil především z hlediska stavebního zákona a jiných souvisejících právních předpisů, nařízení a vyhlášek, a na základě podrobného rozboru navrhovaného záměru s nimi vydal předmětné rozhodnutí. Pokud účastník řízení nesouhlasí s jeho závěrem, má možnost se v zákonné odvolací lhůtě vůči němu odvolat (viz. poučení o odvolání, které je uvedeno v závěru tohoto rozhodnutí). V případě, že se účastník řízení domnívá, že stavební úřad jedná v rozporu se zákonem, může se domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.

K námitce týkající se doručování písemností při projednávání navrhovaného záměru, a sice doručování do datové schránky účastníka řízení, stavební úřad konstatuje, že v daném případě se jedná o tzv. řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu ust. § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v aktuálním znění (dále jen „správní řád“), když oznámení o zahájení řízení bylo doručováno veřejnou vyhláškou, jelikož se jedná o doručování přes 30 účastníkům řízení. Lze tedy opakovaně uvést, že rozhodnutí v předmětném řízení, budou doručována veřejnou vyhláškou ve smyslu ust. § 144 správního řádu a stavebního zákona. Jakmile je zvolen postup dle § 144 správního řádu, tedy doručování veřejnou vyhláškou, nelze z tohoto pravidla uplatnit výjimky (které ani zákon nepřipouští), jednalo by se o zvýhodnění účastníků řízení, a tím by došlo k porušení zásady rovnosti stran. Stavební úřad v tomto případě stanovil okruh účastníků řízení, kteří mohou být ve svých vlastnických a jiných právech přímo dotčeni. Tento okruh nebyl stanoven stavebním úřadem ze své libovůle, ale

K námitce týkající se světelného smogu stavební úřad odkazuje na námitku č. 20 tohoto rozhodnutí.

K námitce týkající se nedodržení odstupových vzdáleností u stavby rampy, tak stavební úřad k tomu uvádí, že opěrná zeď u vjezdové rampy je vzdálena od hranice sousedního pozemku 0,5 m (dle § 29 odst. (2) písm. d) PSP 10/2016 Sb., v platném znění. Jedná o část stavby, která nepřesáhne výšku 2,5 m – soulad s PSP). Totéž se týká i vjezdové rampy.

K námitce týkající se postavení modelu 3D bytového domu 1:1 stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona. Dle článků 4 Listiny základních práv a svobod mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. Podklady žádosti jsou uvedeny v § 184 stavebního zákona. Obsah dokumentace je stanoven ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., v platném znění. Z toho vyplývá, že stavební zákon, ani vyhláška o dokumentaci staveb nepožaduje po stavebníkovi doložit k žádosti o vydání povolení navrhovaného záměru model 3D v rozsahu 1:1 na vlastní náklady.

K námitce na přepracování projektu, z důvodu vybudování plotu podél celé hranice mezi pozemkem účastníka řízení a stavebníkem, stavební úřad uvádí, že je vázán podanou žádostí stavebníkem. Stavební úřad nemůže podanou žádost libovolně měnit, či jakkoliv upravovat. Stejně tak nařizovat stavebníkovi, aby pozměnil svůj navrhovaný záměr, který je předmětem žádosti. Dle článků 4 Listiny základních práv a svobod *mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod*. Pokud stavebník v rámci řízení sám ze své vůle neupraví svůj navrhovaný záměr v návaznosti na podané námítky účastníků řízení, stavební úřad posoudí záměr, který je předmětem žádosti.

K námitce týkající se požáru stavební úřad uvádí, že součástí vložené projektové dokumentace ze dne 22.5.2026 (verze 10 PID SR00X021T2X5) je i požárně bezpečnostní řešení stavby – část D.1.3 010 a D.1.3.011, kterou zpracoval Ing. Lukáš Kuklík, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb – ČKAIT – 0015307, v souladu s vyhl. č. 246/2001 Sb. Dále je v požárně bezpečnostním řešení (str. 14) uvedeno, že požárně nebezpečný prostor od objektu nezasahuje do požárně otevřených ploch sousedních objektů. Objekt sám neleží v požárně nebezpečném prostoru objektů sousedních. Požárně nebezpečný prostor na západní straně přesahuje hranici pozemku investora akce a zasahuje na pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy, jedná se o veřejné prostranství. Povolněním záměr, anebo změnou záměru nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. V normě ČSN 730802 je m.j.v čl. 10.2.1. stanoveno, že požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku kromě veřejného prostranství, a dále, že požárně nebezpečný prostor se určuje pro objekty nově navrhované, tak pro

sousední objekty stávající. Podmínka, že „nemá zasahovat“, chrání zájmy vlastníků sousedních zastavitelných pozemků, které by mohly být přesahem PNP znehodnoceny a jejich zastavitelnost omezena. Jak vyplývá z ustanovení § 162 stavebního zákona, je projektant osobou odpovědnou za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace, je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu, tedy mimo jiných i vyhlášky č. 246/2001 §41Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Z toho vyplývá, že projektant by měl najít takové řešení (respektováním velikosti a tvaru pozemku a vhodným materiálovým a dispozičním řešením záměru), které naplní ustanovení čl. 10.2.1. ČSN 73 0802, tedy, že stavba bude navržena bez zásahu PNP na zastavitelné sousední pozemky. V každém případě musí být vlastník sousedního pozemku seznámen s rozsahem přesahu PNP, kterým zasahuje do jeho pozemku. Práva a oprávněné zájmy jiných účastníků řízení ani třetích osob tak nejsou dotčeny. V rámci řízení bylo doloženo požárně bezpečnostní řešení stavby z 28.3.2025, ve kterém byly zhodnoceny navržené stavební konstrukce, rozdělení posuzovaného domu do požárních úseků, stanovení požárního rizika, stanovení stupně požární bezpečnosti a posouzení velikosti požárních úseků, zhodnocení možnosti provedení požárního zásahu, evakuace osob, zvířat a majetku a stanovení druhu a počtu únikových cest, jejich kapacity, provedení a vybavení, dále stanovení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečného prostoru, stanovení počtu a druhů a způsobu rozmístění hasicích přístrojů, zhodnocení technických, popřípadě technologických zařízení stavby z hlediska požadavků požární bezpečnosti, posouzení požadavků na zabezpečení stavby požárně bezpečnostními zařízeními, stanovení podmínek a návrh způsobu jejich umístění a instalace do stavby. Toto provedl Ing. Lukáš Kuklík, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 0015307), který ve svém závěru uvedl podmínky, za kterých je možné předmětný záměr povolit a následně ji užívat. K přesahu PNP na sousední pozemky (mimo veřejné prostranství) nedochází.

K námitce týkající se projektové dokumentace, tak v tomto případě stavební úřad poukazuje na § 160 stavebního zákona, kdy stavebník je povinen pro účely projednání záměru podle stavebního zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Vyžaduje –li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám. Podle § 162 stavebního zákona je projektant při projektové činnosti povinen respektovat veřejné zájmy chráněné na základě stavebního zákona nebo jiného právního předpisu, požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování a požadavky na výstavbu a jednat v součinnosti s dotčenými orgány. Projektant je povinen zpracovat i mimo jiné projektovou dokumentaci v souladu s právními předpisy, statické a jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly přezkoumatelné. Stavebnímu úřadu byla k žádosti o povolení stavby předložená projektová dokumentace a dokumentace pro povolení stavby, která byla zpracována oprávněným projektantem.

K námitkám ohledně léčby zdraví, pěstování potravin vysoké hodnoty, způsobeného stresu apod., stavební úřad uvádí, že je výlučně na účastníkovi řízení, aby v průběhu řízení konkrétně specifikoval, v čem spatřuje a z čeho usuzuje jeho názor na zhoršení zdraví apod. Neučiní – li tak, respektive, uplatní – li námitku toliko v obecné rovině, stavebnímu úřadu nezbude než podané námitky posoudit taktéž toliko v obecné rovině. Stavební úřad není oprávněn a taktéž není povinen námitky jakkoliv usuzovat nebo je dovozovat. Čím je námitka obecnější, tím obecněji může stavební úřad k nim přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou stavebního úřadu, aby za účastníka řízení námitky jakkoliv dotvářel, nebo spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které podané námitky účastníka řízení podporují. V průběhu řízení účastník řízení na podporu svých podaných námitek nedoložil žádnou důkazní listinu ani jiný podklad, který by prokázal, že navrhovaným záměrem dojde k jeho snížení pěstování potravin, zhoršení zdraví atd. Navíc stavební úřad k tomu sděluje, že tyto námitky překračují rámec stavebního zákona. Ale pokud účastník řízení cítí, že stavebník jedná v rozporu se zákonem, anebo se stavebník dopustil podvodu v daném řízení (z hlediska doložení nesprávných dokladů a podkladů k žádosti), může se domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu. Stavební úřad při posouzení navrhovaného stavebního záměru vycházel z doložených závazných stanovisek dotčených orgánů, které zhodnotily navrhovaný záměr z hlediska sledovanosti jejich zájmů (ochrana zdraví osob a zvířat, ochrana životního prostředí atd.), a všechny doložená stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Z této skutečnosti tudíž vyplývá, že navrhovaným záměrem nedojde k ohrožení života a zdraví osob, životního prostředí apod.

K námitce týkající se návrh na uhrazení škody, způsobené stavebníkem, stavební úřad uvádí, že pokud účastník řízení cítí, že stavebník jedná v rozporu se zákonem, anebo se stavebník dopustil podvodu

v daném řízení (z hlediska doložení nesprávných dokladů a podkladů k žádosti), anebo způsobil škodu účastníku řízení, může se domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.

Námítka není důvodná

Námítka č. 29: Opomenutý účastník řízení

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad vydal, po podané námítce panem Lukášem Rypáčkem, usnesení ze dne 4.5.2026, čj. P12 82847/2026 OVY, ve které uvedl, že pan Lukáš Rypáček a Bc. Jana Rypáčková, jsou účastníky řízení vedeného pod Sp. Zn OVY 231205/2025. Dne 29.5.2026 bylo vydáno stavebním úřadem oznámení o pokračování v řízení a seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí, ve kterém již bylo s těmito osobami jednáno, jako s účastníky řízení. A dále bylo v této věci vydáno stavebním úřadem vyrozumění o usnesení o účasti v řízení ze dne 26.6.2026.

Námítka není důvodná

Námítka č. 30: Nepřiměřený hlukový dopad – hraniční hodnoty v akustické studii

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námítky na námítky č. 5 a 12 tohoto rozhodnutí.

Dále k tomu uvádí, že pokud byly naměřené hodnoty, uvedené v akustické studii (i její aktualizace) z hlediska hlukového dopadu vyhovující u domu č.p. 670 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru 16,5 m), a „mezujícího domu“ č.p. 451 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru 9,2 m), a č.p. 851 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru 18,9 m), tak je zde předpoklad, že vzdálenější dům č.p. 1006 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru cca 66,6 m), nemůže být hlukem ze stacionárních zdrojů, budoucí dopravy dotčen. Může být dotčen pouze hlukem ze stavební činnosti, ale tento je dočasný (pouze po dobu výstavby záměru).

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námítkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námítky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námítka není důvodná

Námítka č. 31: Nedostatečné posouzení zastínění navrhovaného záměru na okolí

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námítky na námítky č. 13 tohoto rozhodnutí.

Dále k tomu uvádí, že pokud byly naměřené hodnoty, uvedené studii zastínění a denního osvětlení, zpracované DEKPROJEKT s.r.o. 2026/04 vyhovující u domu č.p. 670 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru 16,5 m), a „mezujícího domu“ č.p. 451 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru 9,2 m), a č.p. 851 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru 18,9 m), tak je zde předpoklad, že vzdálenější dům č.p. 1006 v katastrálním území Kamýk (vzdálenost od záměru cca 66,6 m), nemůže být nově navrhovaným záměrem dotčen.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námítkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námítky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále

konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umíst'ovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námítka není důvodná

Námítka č. 32: Ztráta soukromí – pohled z vyšších podlaží do sousedních a okolních zahrad

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námítky na námítky č. 20 tohoto rozhodnutí.

Dále k tomu stavební úřad uvádí, že ze západní strany navrhovaného záměru se nacházejí 13 – ti podlažní domy, které mohou mít ze svých vyšších pater pohled na sousední i vzdálenější domy a zahrady výrazně přímější pohled, včetně na ulici Vranskou a její domy a zahrady.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námítky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umíst'ovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námítka není důvodná

Námítka č. 33: Nesoulad s charakterem zástavby – stabilizovaného území

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námítky na námítky č. 1, 2, 3 a 4 tohoto rozhodnutí.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námítky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umíst'ovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námítka není důvodná

Námítka č. 34: Nedostatečný počet parkovacích stání a dopravní zátěž

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námítky na námítky č. 10 tohoto rozhodnutí.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námítky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umíst'ovaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námítka není důvodná

Námítka č. 35: Odvodnění, studna a vliv na podzemní vody

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námitky na námitky č. 21 tohoto rozhodnutí.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námitka není důvodná

Námitka č. 36: Ochrana před hlukem – nedostatky v HVAC dokumentaci

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námitky na námitky č. 5 a 12 tohoto rozhodnutí.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námitka není důvodná

Námitka č. 37: Stavební činnost – dopad na okolí

Účastník řízení:

Lukáš Rypáček, Vranská 1006/37, Kamýk

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje na vypořádání této námitky na námitky č. 5, 11, 12, 13, 14 a 20 tohoto rozhodnutí.

Nad rámec k tomu stavební úřad uvádí, že jak již bylo judikováno Nejvyšším správním soudem (např. rozsudek ze dne 17.9.2015, 4 As 134/2015) o námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, je stavební úřad povinen rozhodnout na základě právní úpravy – stavebního zákona, typicky se jedná o námitky směřující proti předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. NSS dále konstatoval, že určité zhoršení komfortu účastníka (ů) okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístěvaného záměru, muselo by se jednat o zhoršení kvalifikované, které by muselo účastníkem (y) dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno.

Námitka není důvodná

Námitka č. 38: Odkazy na soudní judikáty

Účastník řízení:

Eva Salajková, Dolnojiřčanská 851/8, Kamýk

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Účastník řízení ve svých námitkách podaných dne 14.2.2026 pod číslem podání 34633/2026 odkazuje na soudní judikaturu ve věci posouzení pohody bydlení a balkónů (str. 6 a 7 podaných námitek). Stavební úřad k tomu uvádí, že při hodnocení námitky vycházel z předložené žádosti a projektové dokumentace, dokladů a podkladů, které byly v dané věci předložené stavebníkem. V českém právním systému nejsou soudní rozhodnutí formálně závazná jako v angloamerickém právu, ale klíčové judikáty mají tzv. kvaziprecedenční význam, tedy slouží jako důležitý vodítko pro rozhodování (i soudů) a nejsou tudíž formálně závazná. Existují souhrnné přehledy judikatury, které pomáhají při aplikaci práva v konkrétních oblastech. Z výše uvedeného vyplývá, že ocitované soudní judikáty účastníkem řízení se mohou týkat podobných případů, ale stavební úřad má povinnost posoudit, vždy jednotlivě, nezávisle a samostatně

daný záměr, na základě podané žádosti, a i podle jiných právních předpisů a soudních judikátů apod.
Námítka není důvodná

Námítka č. 39: *Odkazy na soudní judikáty*

Účastník řízení:

Iva Mistrová, Dolnojiřčanská 451/7, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Účastník řízení ve svých námitkách podaných dne 14.2.2026 pod číslem podání 34633/2026 odkazuje na soudní judikaturu ve věci posouzení pohody bydlení a balkónů (str. 6 a 7 podaných námitek). Stavební úřad k tomu uvádí, že při hodnocení námítky vycházel z předložené žádosti a projektové dokumentace, dokladů a podkladů, které byly v dané věci předložené stavebníkem. V českém právním systému nejsou soudní rozhodnutí formálně závazná jako v angloamerickém právu, ale klíčové judikáty mají tzv. kvaziprecedenční význam, tedy slouží jako důležité vodítko pro rozhodování (i soudů) a nejsou tudíž formálně závazná. Existují souhrnné přehledy judikatury, které pomáhají při aplikaci práva v konkrétních oblastech. Z výše uvedeného vyplývá, že ocitované soudní judikáty účastníkem řízení se mohou týkat podobných případů, ale stavební úřad má povinnost posoudit, vždy jednotlivě, nezávisle a samostatně daný záměr, na základě podané žádosti, a i podle jiných právních předpisů a soudních judikátů apod.
Námítka není důvodná

Námítka č. 40: *Požadavky na umístění nájezdové rampy na západní stranu domu, nebo z jižní strany uvnitř BD, odvětrání garáží na západní stranu,*

Účastník řízení:

Iva Mistrová, Dolnojiřčanská 451/7, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad je vázán podanou žádostí stavebníkem. Nemůže podanou žádost libovolně měnit, či jakkoliv upravovat. Stejně tak nařizovat stavebníkovi, aby pozměnil svůj navrhovaný záměr, který je předmětem žádosti. Dle článků 4 Listiny základních práv a svobod *mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod*. Pokud stavebník v rámci řízení sám ze své vůle neupraví svůj navrhovaný záměr v návaznosti na podané námítky účastníků řízení, stavební úřad posuzuje záměr, který je předmětem žádosti.

Námítka není důvodná

Námítka č. 41: *Námítka systémové podjatosti*

Účastník řízení:

Eva Salajková, Dolnojiřčanská 851/8, Kamýk

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Opatřením ze dne 17.2.2026 pod č.j. P12 36087/2026 OVV požádal odbor výstavby Úřadu městské části Prahy 12 starostu Městské části Prahy 12 k vyjádření se k podání ze dne 10.2.2026 pod č.j. P12 34633/2026 paní Evy Salajkové, Dis k podané námítce systémové podjatosti ve vedeném řízení.

Dne 5.3.2026 pod číslem podání 46189/2026 obdržel stavební úřad vyjádření starosty Ing. Vojtěcha Kose k námítce systémové podjatosti Úřadu městské části Prahy 12.

Dne 7.4.2026 pod číslem podání 58823/2026 obdržel stavební úřad usnesení Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 30.3.2026 pod číslem jednacího MHMP 253075/2026, Sp. Zn: S – MHMP 215590/20296/STR, který námítku podjatosti zamítl a uvedl, že starosta městské části Prahy 12 Ing. Vojtěch Kos, MBA není vyloučen z úkonů ve věci řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ v katastrálním území Kamýk.

Dne 20.4.2026 pod číslem podání 76367/2026 obdržel stavební úřad usnesení starosty MČ Prahy 12, jako příslušný nadřízený Mgr. Jana Tvrdka, tajemníka Úřadu městské části Prahy 12, kterým rozhodl, že Mgr. Jan Tvrděk, tajemník úřadu městské části Prahy 12 není vyloučen z projednávání a rozhodování v řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“, které je vedeno Úřadem městské části Prahy 12, odborem výstavby pod Sp. zn: OVY/231205/2025/Da/Ve.

Dne 22.4.2026 pod číslem podání 79896/2026 obdržel stavební úřad usnesení tajemníka Úřadu městské části Praha 12, jako příslušný nadřízený JUDr. Evžena Teršla, vedoucího odboru výstavby Úřadu městské části Praha, kterým bylo rozhodnuto, že JUDr. Evžen Teršl není vyloučen z vedeného řízení pod Sp. Zn. OVY/231205/2025/Da/Ve.

Dne 29.4.2026 bylo vydáno usnesení JUDr. Evženem Teršlem, vedoucím odboru výstavby, jako příslušný nadřízený Žanety Veličkové, techničky odboru výstavby ÚMČ Praha 12, kterým bylo rozhodnuto, že není vyloučena z projednávání a rozhodování v řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ v katastrálním území Kamýk, vedeném pod Sp. Zn. OVY/231205/2025/Da/Ve.

Námítka není důvodná

Námítka č. 42: umístění vzácného stromu

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 459/7, Praha 12

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

V řízení o povolení stavebního záměru bylo vydáno naposledy Jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 dne 22.12.2025 pod č.j. P12 324561/2025 OŽP, Sp. Zn: P12 313870/2025 OŽP/HI, ve kterém daný odbor životního prostředí konstatoval, že záměr byl shledán z vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný. Z toho vyplývá, že navrhovaný záměr byl přezkoumán podle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění – vodní zákon; zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění - o ochraně přírody a krajiny.

V pravomoci stavebního úřadu není možnost stanoviska dotčených orgánů přezkoumávat. Stavební úřad je stanoviskem vázán. Přezkum závazného stanoviska je proces, při kterém správní orgány z úřední povinnosti přezkoumávají, zda bylo závazné stanovisko vydáno v souladu s právními předpisy. Tento přezkum je součástí přezkumného řízení, které je dozorcím institutem ve správním řízení. Přezkum může být proveden například v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které se závazným stanoviskem souvisí. Proces přezkumu zahrnuje podání podnětu nebo odvolání proti rozhodnutí, které závazné stanovisko využívá, a následné posouzení správním orgánem, zda bylo stanovisko vydáno v souladu s platnou legislativou. Přezkum není automatický nárok účastníka řízení, ale správní orgán jej provádí z úřední povinnosti, pokud je podnět podán.

A dále k tomu stavební úřad uvádí, že uvedená námitka vykazuje znaky námítky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

Námítka není důvodná

Námítka č. 43: požadování aktivního a vědomého souhlasu se stavbou od účastníka řízení a bez tohoto našeho souhlasu stavební úřad nerozhodl bez toho

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr, Dolnojiřčanská 459/7, Praha 12

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební zákon v § 184 (*Žádost*) odst. 1 stanovuje, jaké podklady jsou součástí žádosti. V § 184 odst. 2 stanovuje, co je součástí žádosti. Konkrétně v § 184 odst. 2 písm. d) se uvádí, že součástí žádosti je *souhlas účastníků se záměrem, pokud stavební úřad žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení*. Stavební úřad vychází ze žádosti stavebníka, ve které je „zaškrtnutý čtvereček“ u řízení o povolení stavby, a nikoliv u zrychleného řízení o povolení stavby. Stavební úřad je vázán podanou žádostí stavebníkem. Nemůže podanou žádost libovolně měnit, či jakkoliv upravovat. Pokud je navrhovaný záměr povolován v rámci řízení o povolení záměru (nikoliv zkráceného řízení), tak není nutno dokládat souhlas účastníků řízení k žádosti, pokud není navrhovaným záměrem dotčeno jejich vlastnické či jiné právo k pozemkům a stavbám na nich.

Námítka není důvodná

Co se týče zaslání emailu účastníkem řízení Mgr. Pavlem Mistrem dne 31.3.2026 pod číslem podání 57738/2026 ve věci zaslání Zápisu č. 23/2026 z jednání komise územního rozvoje a veřejného prostoru Rady městské části Praha 12, stavební úřad k tomu uvádí:

Komise při obcích jsou iniciativní a poradní orgány rady obce, které řeší a projednávají otázky správy věcí a záležitostí města a jeho občanů. Konkrétní oblasti jejich činnosti zahrnují:

- Posuzování podnětů, stížností a připomínek občanů, institucí a zájmových sdružení v oblasti územního rozvoje a veřejného prostoru.
- Vyjadřování se ke studiím na úpravu veřejných prostranství, architektonickým, urbanistickým a dopravním studiím.
- Hodnocení záměrů na změny využití území, přestavbu, rekonstrukci objektů, výstavbu nových budov a umístění drobných staveb, které ovlivňují charakter prostředí.
- Posuzování projektů k územnímu řízení a stavebním záměrům.
- Hodnocení kumulativních dopadů plánované výstavby na životní prostředí a koncepcí v oblasti územního plánování a regionálního rozvoje.
- Předkládání radě městské části nebo obce stanoviska, náměty a doporučení v oblasti územního rozvoje a veřejného prostoru.
- Spolupráce na aktualizaci programů regenerace území a podpora architektonických či urbanistických soutěží.
- Vyjadřování se k návrhům na prohlášení nebo vyřazení kulturních památek.

Komise jsou zřizovány radou obce, která také jmenuje jejich předsedu a členy, a fungují podle potřeby. Jejich činnost je flexibilní a přizpůsobuje se aktuálním potřebám obce. A dále komise při obcích konkr. při Hlavním městě Praze mají fakultativní postavení jako iniciativní a poradní orgány rady obce. To znamená, že rada obce je může zřídit, ale nemusí, a může je také kdykoliv během volebního období rušit. Komise nejsou samostatným orgánem obce, ale orgánem rady obce, která jim svěřuje konkrétní úkoly. Komise tedy nemají samostatnou rozhodovací pravomoc, ale slouží jako poradní a iniciativní orgán, který radě obce pomáhá při správě věcí veřejných a zajišťuje lepší informovanost a participaci občanů. Výjimkou může být situace, kdy komise vykonává i přenesenou působnost, tedy určité výkonné pravomoci, pokud jí to rada obce svěřila.

Co se týče zaslaného emailu účastníkem řízení Mgr. Pavlem Mistrem dne 2.4.2026 pod číslem podání 58399/2026 ve věci zaslání Zápisu č. 23 -24/2026 z jednání komise životního prostředí Rady městské části Praha 12, stavební úřad k tomu uvádí:

Komise při obcích jsou iniciativní a poradní orgány rady obce, které řeší a projednávají otázky správy věcí a záležitostí města a jeho občanů. Konkrétní oblasti jejich činnosti zahrnují:

- Předkládání iniciativních návrhů, stanovisek a námětů týkajících se životního prostředí a veřejné zeleně v obci.
- Posuzování vlivu projektů a záměrů, které výrazně zasahují do životního prostředí.
- Upozorňování na nezákonné jednání v oblasti životního prostředí.
- Spolupráce s obecním úřadem při úpravách veřejných prostranství, rozšiřování zeleně a zlepšování vzhledu a čistoty obce.
- Řešení podnětů, stížností a žádostí občanů týkajících se životního prostředí.
- Organizace a podpora opatření v oblasti odpadového hospodářství, ochrany vody a šetrných ekologických opatření.
- Příprava podkladů a doporučení pro radu obce a podílení se na plánování projektů v oblasti životního prostředí.

Komise jsou zřizovány radou obce, která také jmenuje jejich předsedu a členy, a fungují podle potřeby. Jejich činnost je flexibilní a přizpůsobuje se aktuálním potřebám obce. A dále komise při obcích konkr. při Hlavním městě Praze mají fakultativní postavení jako iniciativní a poradní orgány rady obce. To znamená, že rada obce je může zřídit, ale nemusí, a může je také kdykoliv během volebního období rušit. Komise nejsou samostatným orgánem obce, ale orgánem rady obce, která jim svěřuje konkrétní úkoly. Komise tedy nemají samostatnou rozhodovací pravomoc, ale slouží jako poradní a iniciativní orgán, který radě obce pomáhá při správě věcí veřejných a zajišťuje lepší informovanost a participaci občanů. Výjimkou může být situace, kdy komise vykonává i přenesenou působnost, tedy určité výkonné pravomoci, pokud jí to rada obce svěřila.

Účastníkem řízení v předmětném řízení je Městská část Prahy 12. V průběhu řízení nevzněl citovaný účastník řízení žádné námitky ani připomínky (*pozn. i přesto, že příslušná komise, jako poradní orgán obce, nesouhlasila s daným navrhovaným záměrem*) vůči navrhovanému záměru.

Současně stavební úřad v této věci i odkazuje na obsah vypořádání námítky č. 26 tohoto rozhodnutí.

Námítka č. 44: *Ve výpočtu studie zastínění a denního osvětlení, jsou použity rozdílné hodnoty odrazivosti stávajících a nových hlavních venkovních ploch. V posudku není zobrazena výpočtová tabulka osvitu oken okolních objektů. Nelze tedy posoudit, zda jsou požadované hodnoty splněny*

Účastník řízení:

Dis. Eva Salajková

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

K námítce týkající se rozdílných hodnot činitele odrazu venkovních povrchů a údajné neúplnosti výsledků studie zastínění a denního osvětlení uvádí stavební úřad následující:

Ve výpočtu studie zastínění a denního osvětlení jsou pro jednotlivé venkovní povrchy použity hodnoty činitele odrazu světla odpovídající jejich předpokládanému charakteru. Pro průčelí stávajících okolních objektů je uvažována hodnota $\rho = 0,30$ a pro průčelí projektovaného objektu hodnota $\rho = 0,40$. Rozdílné hodnoty tedy nepředstavují nesrovnalost výpočtu, ale vstupní parametry jednotlivých typů povrchů. Podle technické pomůcky ČKAIT TP 1.8.8 *Denní osvětlení budov*, která uvádí směrné hodnoty činitele odrazu světla běžných povrchů podle ČSN 73 0580-1, se například pro světle šedé povrchy pohybuje činitel odrazu v rozmezí $\rho = 0,40$ – $0,60$, pro krémové a béžové povrchy v rozmezí $\rho = 0,60$ – $0,70$ a pro světlý písek je uvedena hodnota přibližně $\rho = 0,50$. U projektovaného objektu je architektonicky uvažována světle šedá až písková barevnost fasády. Hodnota $\rho = 0,40$ použitá ve výpočtu tak odpovídá spodní hranici hodnot uváděných pro světle šedý povrch a je nižší než směrná hodnota uváděná pro světlý pískový povrch. Výpočet tedy nepracuje s mimořádně světlou nebo výhodně zvolenou fasádou, ale naopak s konzervativní hodnotou odpovídající tmavší variantě uvažovaného barevného řešení. Obdobně je u okolních stávajících objektů ve výpočtu jednotně uvažován činitel odrazu $\rho = 0,30$. Okolní objekty mají přitom převážně světlé fasády. U světle šedých, béžových či obdobně světlých povrchů se podle výše uvedených směrných hodnot může skutečný činitel odrazu pohybovat okolo $\rho = 0,50$ a výše. Hodnota $0,30$ použitá ve výpočtu je tedy i v tomto případě konzervativním předpokladem. Tento postup je z hlediska posouzení denního osvětlení okolních objektů na straně bezpečné. ČKAIT TP 1.8.8 uvádí, že výsledný činitel denní osvětlenosti je tvořen součtem oblohové, vnější odražené a vnitřní odražené složky; vnější odražená složka zahrnuje světlo odražené od okolních budov a dalších vnějších povrchů. Použití nižších hodnot činitele odrazu tak při jinak nezměněných parametrech výpočtu vede k nižšímu příspěvku odraženého světla, a tedy k méně příznivému výsledku posouzení. Skutečné provedení světlejších povrchů proto nemůže z tohoto hlediska vést ke zhoršení denního osvětlení okolních objektů oproti posuzovanému stavu. Současně bude výsledná barevnost a materiálové řešení fasády projektovaného objektu zvoleno tak, aby činitel odrazu světla fasádních povrchů odpovídal minimálně hodnotě $\rho = 0,40$ použité ve světelně-technickém výpočtu, případně hodnotě vyšší. Tím bude zajištěno, že skutečné provedení nebude z hlediska odrazu denního světla pro okolní objekty méně příznivé než stav, který byl předmětem posouzení. K tvrzení, že ve studii nejsou doloženy výsledky posouzení oken okolních objektů, uvádíme, že výsledky jsou součástí přílohy A studie – Výstupy z programu Building Design (zastínění z hlediska denního osvětlení), kde jsou hodnoty uvedeny přímo u jednotlivých kontrolních bodů na posuzovaných fasádách F1, F2 a F3. Pro posuzovanou kategorii 2 je ve studii stanovena minimální požadovaná hodnota činitele denní osvětlenosti roviny zasklení $D_w = 32 \%$. Výpočtové výstupy tuto hodnotu ve všech posuzovaných kontrolních bodech splňují; nejnižší zobrazená hodnota činí 33% . Studie proto v závěru konstatuje, že hodnoty činitele denní osvětlenosti na fasádách okolních objektů jsou vyhovující a míra stínění okolních objektů vlivem projektované budovy splňuje stanovené požadavky. Skutečnost, že jsou výsledky posouzení okolních objektů prezentovány graficky přímo ve výstupech výpočtového programu, a nikoliv duplicitně v samostatné souhrnné tabulce, nemá vliv na úplnost ani průkaznost provedeného posouzení. Již při konzervativně zvolených hodnotách činitele odrazu jsou požadované hodnoty splněny. Z hlediska zastínění a denního osvětlení tak není prokázáno dotčení práv vlastníka sousedního objektu.

K námítce týkající se klimatizačních jednotek uvádíme, že v rámci předmětného stavebního záměru je navržena pouze technická příprava pro jejich případné budoucí osazení. Projektová dokumentace v části chlazení výslovně uvádí, že všechny klimatizační jednotky jsou řešeny pouze formou přípravy, tj. zejména vedením potrubí chladiva, komunikačních kabelů a odvodu kondenzátu. Samotné klimatizační jednotky tedy nejsou součástí aktuální realizace. Z hlediska vytápění objektu je navržen samostatný systém, jehož hlavním zdrojem je kaskáda tří venkovních jednotek tepelných čerpadel typu monoblok, doplněná akumulacním zásobníkem, zásobníkem TV a bivalentním elektrokotlem. Klimatizační jednotky nejsou součástí tohoto systému vytápění a případně jsou uvažovány pouze pro chlazení pobytových

místností. Posuzování jejich hypotetického provozu v režimu vytápění proto neodpovídá navrženému provoznímu konceptu objektu. Konkrétní typy klimatizačních jednotek uvedené v dokumentaci představují referenční zařízení sloužící zejména pro předběžné ověření prostorových, výkonových a akustických parametrů případného budoucího řešení. Akustické posouzení jejich možného umístění je tak provedeno nad rámec samotné realizace současného záměru a nelze jej chápat jako závazné určení konkrétního výrobku, který bude na objekt instalován. Technická zpráva ostatně pracuje u venkovních jednotek s referenčními hodnotami a současně stanovuje pouze jejich předpokládané výkonové parametry. Pokud v budoucnu k instalaci klimatizačních jednotek skutečně dojde, bude nutné jejich konkrétní typ, umístění a způsob provozu navrhnout tak, aby byly splněny veškeré v té době platné hygienické a akustické požadavky, zejména požadavky na hluk v chráněných venkovních prostorech. Případná instalace tak bude muset být posouzena podle konkrétně zvoleného zařízení a skutečných provozních parametrů stejně jako jakákoliv jiná dodatečná instalace technického zařízení na jakémkoliv jiném objektu.

Není důvod považovat vydané závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy za nerelevantní či zpochybněné. HSHMP s předloženou dokumentací výslovně souhlasila a konstatovala, že akustická studie předpokládá dodržení hygienických limitů hluku jak ze stavební činnosti, tak z provozu stacionárních zdrojů souvisejících se záměrem. Následně zpracovaná aktualizovaná akustická studie tento závěr nezpochybňuje; naopak při uvažovaném souběhu provozu tepelných čerpadel a klimatizačních jednotek prokazuje splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru nejbližších okolních staveb. Samotné vznesení námítky proto nepředstavuje důvod, pro který by závazné stanovisko HSHMP mělo pozbývat relevance. Nadto HSHMP stanovila jako podmínku před zahájením užívání stavby provedení měření hluku všech stacionárních zdrojů, kterým bude skutečné splnění hygienických limitů v denní i noční době ověřeno. Hygienické limity hluku tedy budou v rámci realizace a následného užívání stavby závazně respektovány.

Námítka není důvodná

***Námítka č. 45:** Dále prohlašuji, že dříve podané námítky považuji i nadále za relevantní, a žádám jejich plné vypořádání.*

Účastník řízení:

Dis. Eva Salajková

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje při vypořádání této námítky na námítky č. 1 až 22 tohoto rozhodnutí. A dále na vypořádání námítky č. 38 a 41.

Námítka není nedůvodná

***Námítka č. 46:** všechny dříve uplatněné námítky zůstávají i nadále platné (bod 85 podaných námítek ze dne 28.6.2026, dále týkající se bourání rodinného domu č.p. 266 v katastrálním území Kamýk, proti stavbě bytového domu a podvodnému „JES“, obnovu ŽP, náhradu škody za utrpení, náhrada škody za podvodné jednání rady MČ Prahy 12, nesouhlas se stavbou BD Dolnojiřčanská (Imise apod.), veřejné jednání rady ze dne 22.6.2026, uzavření smlouvy o spolupráci s MČ Prahy 12, podvodné stanovisko IPR Praha, nezákonné vykácení stromů, obnova ekosystémů, žádost o obnovu životního prostředí, podvodné praktiky stavebníka a Rady P12 a OŽP, vedení stavebního řízení (sehrané kouzelnické představení)tj. podvod § 209 TZ, vyhrůžky stavebníka účastníkům řízení,*

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje při vypořádání této námítky na námítky č. 1 až 22 tohoto rozhodnutí. A dále na vypořádání námítky č. 25 až 28, 42 a 43.

Námítka není nedůvodná

Námitka č. 47: záměr není ve veřejném zájmu, veřejnosti přináší jen škody a utrpení (bod 86 podaných námitek ze dne 28.6.2026)

Účastník řízení:
Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci odkazuje na vypořádání námítky č. 1 až 22 tohoto rozhodnutí. A dále na vypořádání námítky č. 25 až 28, 42 a 43.

Námitka není důvodná

Námitka č. 48: veřejné zasedání rady z 22.6.2026 (bod 87a 88 podaných námitek ze dne 28.6.2026)

Účastník řízení:
Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Účastník řízení jasně propojuje svou námitku s trestním zákonem, čímž dává své námitce rámeček.

Samostatná působnost v České republice

Stát může do výkonu samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona a jen způsobem, který zákon stanoví. Také rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem, nikoli tedy např. vyhláškou. Rozlišení mezi samostatnou a přenesenou působností se řídí pravidlem, že pokud zákon výslovně nestanoví, že jde o přenesenou působnost, jde vždy o samostatnou působnost. Jde zejména o správu vlastního majetku, vytváření a realizování rozpočtu, zřizování a rušení příspěvkových organizací, právnických osob a obecní policie, vydávání obecně závazných vyhlášek, rozhodování o vyhlášení místního referenda, pojmenovávání části obcí i ulic a dalších veřejných prostranství a udělování a odnímání čestného občanství.

Jejím protikladem resp. doplňkem je přenesená působnost, kdy obce a kraje vykonávají státní správu, kterou na ně stát v určitém rozsahu přenesl. Stavební úřad vykonává svou činnost v rámci přenesené působnosti. Přenesená působnost územní samosprávy znamená, že obsah výkonu státní správy je v určitém rozsahu státem přenesen (delegován) na územní samosprávu. V podstatě tedy stát vykonává státní správu v přenesené působnosti prostřednictvím úředníků, kteří nejsou zaměstnanci státu, ale zaměstnanci územně samosprávných jednotek, zařazení do jejich úřadů, které ji vykonávají vedle samostatné působnosti svého územně-samosprávného celku. Ve státech se smíšeným modelem veřejné správy je tak přiblížena státní správa občanům. Přenesená působnost se týká i vydaného jednotného environmentálního stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že stavební úřad vede řízení v předmětné věci v rámci své přenesené působnosti. Městská část Praha 12 je v rámci vedeného řízení účastníkem řízení. Její postavení, jako účastníka řízení, vychází ze stavebního zákona. Rada je výkonným orgánem obce a má rozhodovací pravomoci. Zajišťuje přípravu návrhů pro zastupitelstvo, řeší běžné hospodaření obce, spravuje majetek a vykonává rozhodnutí zastupitelstva.

Námitka přesahuje rámeček stavebního zákona, nicméně stavební úřad k tomu podotýká, že trestní odpovědnost členů rady obce (stejně jako členů zastupitelstva) není automatická, ale vztahuje se k jejich konkrétnímu jednání v rámci výkonu veřejné moci. Pokud se účastník domnívá, že v rámci řízení mohlo dojít k porušení zákona, či zákonů, má právo se obrátit na příslušný soud, či jiný orgán.

Námitka není důvodná

Námitka č. 49: se stavbou BD nesouhlasíme a nikdy souhlasit nebudeme, zničení ŽP, nezákonnému vykácení stromů, podvodné „JES“, žádost o obnovu životního prostředí atd. (bod 89 až 130 podaných námitek ze dne 28.6.2026)

Účastník řízení:
Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad odkazuje při vypořádání této námítky na námítky č. 1 až 22 tohoto rozhodnutí. A dále na vypořádání námítky č. 25 až 28 a 42 a 43.

Námítka není důvodná

Námítka č. 50: Námítky proti podvodným praktikám (bod 131 až 165 podaných námítek ze dne 28.6.2026)

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci odkazuje na vypořádání námítky č. 26, 48 tohoto rozhodnutí.

Námítka není důvodná

Námítka č. 51: Podjatost (body 166 až 176) podaných námítek ze dne 28.6.2026)

Účastník řízení:

Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Dne 18.8.2026 bylo vydáno usnesení Magistrátu hlavního města Prahy pod číslem jednacího MHMP 794457/2026, Sp. Zn: S – MHMP 712984/2026/STR, který námitku podjatosti zamítl a uvedl, že starosta městské části Prahy 12 Ing. Vojtěch Kos, MBA není vyloučen z úkonů ve věci řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ v katastrálním území Kamýk.

Dne 14. 9.2026 bylo pod čj. P12 198024/2026 OKT vydáno usnesení, kterým starosta městské části Prahy 12, jako nadřízený tajemníka Úřadu městské části Prahy 12, rozhodl o námitce podjatosti Mgr. Jana Tvrdeka, tajemníka Úřadu městské části Prahy 12, tak, že Mgr. Jan Tvrdek, tajemník Úřadu městské části Prahy 12, není vyloučen z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ a řízení o jeho povolení.

Dne 17. 9.2026 bylo pod čj. P12 204549/2026 OKT vydáno usnesení, kterým Mgr. Jan Tvrdek, tajemník Úřadu městské části Prahy 12, jako nadřízený vedoucího Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12 rozhodl o námitce podjatosti JUDr. Evžena Teršla, vedoucího Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12 tak, že JUDr. Evžen Teršl, vedoucí Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12, není vyloučen z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ a řízení o jeho povolení.

Dne 21.9.2026 pod čj. P12 206211/2026/ Ovy vydal Odbor výstavby Úřadu městské části Prahy 12 usnesení, kterým JUDr. Evžen Teršl, vedoucí Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12, jako nadřízený vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby rozhodl o námitce podjatosti Ing. Ivany Nidlové, vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby, uplatněné Mgr. Pavlem Místrem ve věci řízení o povolení záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“, vedeného Odborem výstavby Úřadu městské části Prahy 12 pod Sp. Zn. OVY 231205/2025/Ve tak, že Ing. Ivana Nidlová, vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12 není vyloučena z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ a řízení o jeho povolení.

Dne 2.10.2026 pod čj. P12 219707/2026/ Ovy vydal Odbor výstavby Úřadu městské části Prahy 12 usnesení, kterým Ing. Ivana Nidlová, vedoucí Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12, jako bezprostředně služebně nadřízená technika Žanety Veličkové rozhodla o námitce podjatosti tak, že Žaneta Veličková, technik Oddělení stavebního řízení a speciální výstavby Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 12 není vyloučen z projednávání a rozhodování ve věci záměru „Rezidence Dolnojiřčanská“ a řízení o jeho povolení.

Stavební úřad dále k tomu uvádí, že vůči všem vydaným usnesením se Mgr. Pavel Mistr, jako účastník řízení vydaného usnesení odvolal. V jednotlivých vydaných usneseních o podjatosti je však v jeho „poučení“ uvedeno, že *odvolání proti tomuto usnesení nemá podle § 76 odst. 5 správního řádu odkladný účinek*. Stavební úřad k tomu uvádí, že odkladný účinek znamená, že obvykle má odvolání tzv.

„suspenzivní účinek“. To znamená, že pokud se někdo odvolá, původní rozhodnutí se „pozastaví“ a nemůže se podle něj jednat, dokud o věci nerozhodne vyšší orgán (v daném případě se jedná o vydaná usnesení o podjatosti osob, vůči kterým byla v daném řízení podaná námitka podjatosti). Pokud zákon (v tomto případě § 76 odst. 5 správního řádu) výslovně uvádí, že odvolání nemá odkladný účinek, znamená to, že:

- Usnesení zůstává vykonatelné: Účinky usnesení nastupují okamžitě.
- Žádné „zastavení času“: Podání odvolání samo o sobě nezastavuje procesy nebo povinnosti, které toto usnesení ukládá nebo upravuje.

Podání odvolání v tomto případě pouze slouží k tomu, aby vyšší orgán přezkoumal správnost usnesení, ale nemění nic na okamžité platnosti a provádění tohoto usnesení.

Námitka není důvodná

***Námitka č. 52:** lidská práva (na ochranu životního prostředí, zdraví, osobnost aj.), záměr bude trvale poškozovat účastníka řízení, návrh, aby stavební úřad P12 stavební povolení na BD preventivně nevydal a předešel dalším škodám ... (bod 177 až 179) podaných námitek ze dne 28.6.2026)*

Účastník řízení:
Mgr. Pavel Mistr

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci odkazuje na vypořádání námitek č. 1 až 51 tohoto rozhodnutí.

Námitka není důvodná

***Námitka č. 53:** námitky ze dne 29.6.2026 pod číslem podání 121286/2026 a 1.7.2026 pod číslem podání 123105/2026, týkající se (pozn. ve zkratce) pošlapání lidských práv, důstojnosti, narušení pohody bydlení, ohrožení bezpečnosti, ublížení na zdraví hlukem z aut a tepelných čerpadel, žádost o šetření na místě, žádost o osobní návštěvu na místě (starosta, Pajkr, Tučková), nekontaktování účastníka řízení panem Boučkem- jednatelem společnosti (stavebník), neustoupení developera ze svého záměru, nesnížení, nezmenšení projektu, přesunutí rampy, podpora starosty a vedení radnice viz. jednání rady ze dne 22.6.2026, nesouhlas se stavebním záměrem apod.*

Účastník řízení:
Iva Mistrová

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci odkazuje na vypořádání námitek č. 1 až 53 tohoto rozhodnutí.

Námitka není důvodná

***Námitka č. 55:** týkající se aktualizované hlukové studie, stanoviska Hygienické stanice k aktualizované studii, nerespektování charakteru území, zastínění, zhoršení životních podmínek obyvatel domu Bytového domu Dolnojirčanská, obavy o zachování statiky našeho domu apod. (podané dne 30.6.2026 pod číslem podání 122253/2026)*

Účastník řízení:
Bytové družstvo Dolnojirčanská 669

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci odkazuje na vypořádání námitek č. 1 až 22 tohoto rozhodnutí. Co se týče námitek k aktualizované akustické studii, tak bylo stavebníkem doloženo aktualizované závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy. Co se týče aktualizovaného závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy, tak v pravomoci stavebního úřadu není možnost stanoviska dotčených orgánů přezkoumávat. Stavební úřad je stanoviskem vázán. Přezkum závazného stanoviska je proces, při kterém správní orgány z úřední povinnosti přezkoumávají, zda bylo závazné stanovisko vydáno v souladu s právními předpisy. Tento přezkum je součástí přezkumného řízení, které je dozorčím institutem ve správním řízení. Přezkum může být proveden například v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které se závazným stanoviskem souvisí. Proces přezkumu zahrnuje podání podnětu nebo odvolání proti rozhodnutí, které závazné stanovisko využívá, a následné posouzení správním orgánem,

zda bylo stanovisko vydáno v souladu s platnou legislativou. Přezkum není automatický nárok účastníka řízení, ale správní orgán jej provádí z úřední povinnosti, pokud je podnět podán. A dále k tomu stavební úřad uvádí, že uvedená námitka vykazuje znaky námítky, která není propojena s právní sférou účastníka řízení, a která směřuje k ochraně veřejného zájmu, který však účastník není oprávněn chránit, nemůže totiž vystupovat v roli veřejného ochránce práv.

K ohrožení statiky stavební úřad uvádí, že se týče požadavku na stavebníka z hlediska opatření eliminující negativní vlivy – zejména použití techniky a technologických postupů produkujících množství vibrací v rámci realizace záměru stavební úřad uvádí, že stavební úřad může stanovit a nařídí podmínky, které nepřekračují rámec stavebního zákona. Projektová dokumentace, konkr. souhrnná technická zpráva v části B. 8 – zásady organizace výstavby, která vychází z akustické studie stanoví, jaká stavební technika a technologické postupy mohou být v době realizace navrhovaného záměru použity. Protože projektová dokumentace bude po nabytí právní moci ověřena a bude k dispozici stavebníkovi a zároveň stavba bude podle této projektové dokumentace prováděna, jak je zakotveno v podmínce č. 1 tohoto povolení, stavebník bude povinen zde uvedené údaje respektovat.

Stavební úřad k tomu dále uvádí, že účastníci řízení ke svému tvrzení o možném ohrožení stability svých nemovitostí realizací navrženého záměru nepodložili žádným relevantním odborným podkladem, znaleckým zjištěním, ani žádným důkazem; jejich námitka tudíž zůstala v rovině obecných a ničím nepodložených obav. Nevysvětlili ani žádný konkrétní mechanismus, jímž by mělo dojít k ohrožení stability domu, ani neprokázali, že řešení realizace stavby bylo navrženo nedostatečně či odborně vadné.

Námitka není důvodná

Námitka č. 56: námitky ze dne 1.7.2026 pod číslem podání 122251/2026, týkající se (pozn. ve zkratce) hrubého porušení výškové hladiny a charakteru stabilizovaného území, ohrožení hydrogeologických poměrů a statického narušení okolí, destrukce životního prostředí a vzrostlé zeleně, neakceptovatelné umístění rampy garáží a zásah do chodníku, parkování apod.

Účastník řízení:

Ing. Milena Kynčlová

JUDr. Jaroslav Kynčl

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci odkazuje na vypořádání námítky č. 1 až 22 tohoto rozhodnutí.

K ohrožení hydrogeologických poměrů stavební úřad uvádí, že navržený způsob její likvidace je plně v souladu se závěry IGP/HGP, které byly zpracovány společností AREA G.K. spol. s r. o. autorizovanými osobami RNDr. Renátou Vatrsovou a RNDr. Ivanem Vatrsem. Z hlediska odtokových poměrů nebude mít likvidace studny negativní vliv. Studna není zapojena do systému odvodnění pozemku ani do systému likvidace srážkových vod. Zásyp inertním drceným kamenivem a překrytí železobetonovou deskou zabrání vzniku preferenčních drenážních cest a nebude mít negativní vliv na povrchový ani podpovrchový odtok. Vybudování podzemního podlaží nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Založení objektu bylo navrženo v souladu se závěry IGP/HGP, které byly zpracovány společností AREA G.K. spol. s r. o. autorizovanými osobami RNDr. Renátou Vatrsovou a RNDr. Ivanem Vatrsem. Navržený způsob zajištění stavební jámy odpovídá doporučením IGP a během realizace nebude docházet k sesuvům zeminy. Základová spára se nachází nad úrovní hladiny podzemní vody, proto výstavba spodní stavby podzemní vody neovlivní. Konstrukce spodní stavby je řešena jako „bílá vana“, která je navržena z vodotěsného betonu. Bílá vana zajišťuje hydroizolační ochranu proti podzemní vodě a zároveň brání případnému úniku škodlivých látek do podloží v případě poruchy. Rodinný dům č. p. 266, který se dříve nacházel na řešeném pozemku, byl rovněž navržen s podzemním podlažím určeným pro technickou místnost. Tato skutečnost potvrzuje technickou proveditelnost podzemního podlaží v dané lokalitě s ohledem na místní geologické a hydrogeologické podmínky. Výstavba podzemního podlaží určeného pro parkování je navíc běžným řešením v městské zástavbě. Navržené jedno podzemní podlaží a jeho železobetonová spodní stavba představují standardní stavebně-technické řešení běžně používané u staveb tohoto charakteru. Konstrukční a zakládací řešení nebylo navrženo bez znalosti místních podmínek, ale vychází z inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu provedeného přímo na dotčeném pozemku, který zahrnoval rešerši geologických podkladů, terénní průzkum, průzkumné sondy a posouzení základových a hydrogeologických poměrů. Provedenými průzkumnými pracemi nebyla do hloubky 3,60 m pod terénem zastižena hladina podzemní vody. Ve stávající studni na pozemku byla při

průzkumu zjištěna hladina podzemní vody přibližně 4,90 m pod povrchem terénu. Zpracovatel průzkumu připouští pouze možnost lokálních drobných přítoků srážkových vod do stavební jámy po déle trvajících deštích; nejde tedy o zjištění souvislého mělkého horizontu podzemní vody ani podzemního „pramene“, který by navržená stavba měla přehrazovat či odklánět. Inženýrskogeologický průzkum současně vyhodnotil základové poměry a stanovil doporučení pro provedení základové spáry a zakládání stavby. Závěr průzkumu výslovně konstatuje, že realizace stavebního záměru je z hlediska inženýrské geologie a hydrogeologie při dodržení uvedených doporučení možná. V průběhu realizace je dále doporučena kontrola základové spáry po odstranění stávajícího objektu a případné lokální přizpůsobení zakládání skutečně zastiženým podmínkám, což je standardní postup při zakládání staveb v proměnlivém geologickém prostředí. Dále k tomu stavební úřad uvádí, že vodoprávní orgán při posouzení záměru dále konstatoval, že vzhledem k navrženému řešení lze předpokládat, že uskutečněním záměru nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, a záměr shledal z hlediska novostavby bytového domu i odstranění studny přípustným. Lokalita se současně nenachází v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje. Projekt rovněž řeší hospodaření se srážkovými vodami tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění okolních pozemků. Srážkové vody jsou akumulovány v retenční nádrži s regulovaným odtokem, část vody je využívána pro závlahu a podél hranice pozemku je navrženo drenážní opatření, jehož účelem je mimo jiné zabránit nežádoucímu podmáčení sousedního objektu. Hydrogeologické vyjádření uzavírá, že navržené hospodaření se srážkovými vodami je v souladu se zpracovaným hydrogeologickým průzkumem. Námitka, že podzemní podlaží může „odklonit podzemní prameny“, způsobit vyschnutí okolních studní nebo narušit statiku okolních staveb a komunikace, tak není doložena konkrétními odbornými podklady. Naopak dostupné průzkumy provedené přímo v místě stavby a následná stanoviska odborně způsobilých osob a vodoprávního orgánu potvrzují, že záměr je při respektování stanovených technických opatření realizovatelný a nepředstavuje předpokládané riziko pro hydrogeologické poměry lokality ani okolní zástavbu.

K námitce týkající se statického narušení okolí navrhovaným záměrem, destrukce životního prostředí a vzrostlé zeleně, neakceptovatelné umístění rampy garáží a zásah do chodníku, parkování apod., stavební úřad odkazuje na námitku č. 53 tohoto rozhodnutí.

Námitka není důvodná

Námitka č. 57: námitky ze dne 1.7.2026, týkající se (pozn. ve zkratce) hrubého porušení výškové hladiny a charakteru stabilizovaného území, ohrožení hydrogeologických poměrů a statického narušení okolí, destrukce životního prostředí a vzrostlé zeleně, neakceptovatelné umístění rampy garáží a zásah do chodníku, parkování apod.

Účastník řízení:

Petr Samec

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Stavební úřad v této věci konstatuje, že námitky jsou téměř shodné, jako námitky podané paní Ivou Mistrovou ze dne 29.6.2026 pod číslem podání 121286/2026 a 1.7.2026 pod číslem podání 123105/2026 a tudíž v této věci odkazuje na vypořádání námitky č. 53 tohoto rozhodnutí.

Námitka není důvodná

K vyjádření ze dne 15.6.2026, týkající se (pozn. ve zkratce) hrubého porušení výškové hladiny a charakteru stabilizovaného území, ohrožení hydrogeologických poměrů a statického narušení okolí, destrukce životního prostředí a vzrostlé zeleně, zvýšení parkování, likvidace smysluplného života apod., které podal Jan Vízner, stavební úřad uvádí, že se jedná o připomínky, které nebyly podány účastníkem řízení v tomto řízení. Stavební úřad k tomu uvádí, že z obsahu emailu je zřejmé, že pan Vízner vyslovil svůj názor k navrhovanému záměru. Jeho připomínky jsou obdobné, jako všechny podané námitky účastníků řízení a stavební úřad v tomto na ně odkazuje (námitky č. 1 až 57 tohoto rozhodnutí).

Námitka č. 58: nesouhlas s druhým vjezdem (email ze dne 11.8.2026 pod číslem podání 165599)

Účastník řízení:

J. Kletečka

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Z koordinační situace (výkres č. C 3), která je součástí naposledy vložené verze projektové dokumentace (verze č. 10 PID SR00X021T2X5) je jednoznačné, že vjezd bude pouze jeden, a to z ulice „Dolnojiřčanská“ v katastrálním území Kamýk. Ze západní strany je navržen pouze vchod do navržené stavby bytového domu.

Námítka není důvodná

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit námítky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost o vydání povolení záměru z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že uskutečněním (ani užíváním) stavby nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a na základě toho rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Upozornění pro stavebníka:

Povolení podle ustanovení § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Stavební úřad v souladu s § 197 odst. 3 stavebního zákona po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

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 nepřipustné.

JUDr. Evžen Teršl v.r.
vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení: Žaneta Veličková

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč, položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč, položky 18 odst. 11 písm. a) ve výši 1000 Kč, celkem 11500 Kč byl zaplacen.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Rozdělovník:

I. Účastník řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona (do vlastních rukou):

- 1) Společnost UPSTRUCTURE s.r.o., IDDS: xz3q79m,
sídlo: U Průhonu 1493/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice,
zastoupení pro: Rezidence Dolnojirčanská Kamýk s.r.o., IČ: 21612927

II. Účastník řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona (do vlastních rukou):

- 2) Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2
zastoupení pro: Hlavní město Prahu

III. Účastníci řízení dle § 182 písm. c), písm.d) a písm. e) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou):

3) Úřad MČ Praha 12 - **úřední deska**

pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění (účastníci řízení podle § 182 písm. d) identifikovaní označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí):

- Pozemky: k. ú. Kamýk - č. parc. 1805/1, 1805/2, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1803/1, 1803/3, 1802/1, 1802/2, 1801/1, 1801/2, 1826/1, 1826/2, 1826/3, 1857/71, 1857/72, 1811/3, 1811/5, 1810/1, 1810/3, 1857/130, 1810/2, 1816/1, 1816/2, 1817, 1857/154, 1825/2, 587/2, 1857/33, 1800/1, 1800/2, 1808/1, 1808/2, 1808/3, 1809/1, 1809/2, 1857/94, 1827/1, 1827/2, 1819/1, 1819/2
- Stavby: k. ú. Kamýk - č.p. 846 (rod. dům), č.p. 806 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 851 (rod. dům), č.p. 359 (bydlení), č.p. 384 (rod. dům), č.p. 439 (rod. dům), bez čp/če (garáž), č.p. 669 (bydlení), č.p. 670 (bydlení), č.p. 451 (bydlení), č.p. 382 (rod. dům), č.p. 671 (adminis.), č.p. 923 (bydlení), č.p. 453 (rod. dům), č.p. 927 (bydlení), bez čp/če (garáž), č.p. 866 (rod. dům), č.p. 824 (bydlení), č.p. 1006 (rod.dům)
- osoby, které mají jiná věcná práva k výše uvedeným pozemkům a stavbám,
- Městská část Praha 12, IČO 00231151, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412
- účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona:
 - Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
 - PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr
 - Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
 - CETIN a.s., IDDS: qa7425t
 - Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
 - Pražské vodovody a kanalizace, a. s., IDDS: ec9fspf
 - Technologie hlavního města Prahy, a. s., IDDS: u5hgkji
 - Odbor evidence majetku MHMP, IDDS: 48ia97h
 - T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
 - Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

IV. Dotčené orgány:

- 4) Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská 1595/62, 120 00 Praha 2 – Nové Město
- 5) Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1 – Staré Město
- 6) Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí,
Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412

- 7) Magistrát hlavního města Prahy, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor bezpečnosti
- 8) Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y
- 9) Ministerstvo vnitra, Náměstí Hrdinů 3, IDDS: 6bnaawp

V. Hlavní projektant:

- 10) Ing. Arch. Pavel Paseka, UPSTRUCTURE s.r.o., IDDS: xz3q79m, se sídlem U Průhonu 1493/11, 170 00 Praha 7 – Holešovice,

Na vědomí:

- 11) Odbor dopravy ÚMČ Praha 12, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha
- 12) Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3

spisovna
spis