

M Ě S T S K Ý Ú Ř A D Ř Í Č A N Y

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: 113562/2025/Do
Č.J.: 174450/2025-MURI/OSÚ/00622
VYŘIZUJE: Ing. Radka Doušová
TEL.: 323 618 146
E-MAIL: radka.dousova@ricany.cz

DATUM: 8.7.2025

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 12.5.2025 podal

**Zuzana Pilzová, nar. 16.5.1983, Světlce 44, 251 01 Světlce,
Ondřej Vosátka, nar. 14.9.1981, Světlce 44, 251 01 Světlce,
kterého zastupuje Cake Houses s.r.o., IČO 14105390, Kubelíkova 1258/43, 130 00 Praha**

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Novostavba RD Cake - Světlce

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 492/7 v katastrálním území Světlce u Říčan.

Stavba obsahuje:

- *Rodinný dům: jednopodlažní s obytným podkrovím, se sedlovou střechou, o max. výšce 7,8 m od ±0 objektu, základního obdélníkového půdorysného tvaru o rozměrech 6,25x13,125 m, o zastavěné ploše 85,2 m²; umístěný na pozemku parc.č. 492/7, ve vzdálenosti 3,125 m od hranice s pozemkem parc.č.492/8 a 19,18 m od hranice s pozemkem parc.č. 492/6; v k.ú. Světlce u Říčan.
1.np: zádveří, obývací pokoj, chodba, toaleta, ložnice
Podkroví: pokoj 2x, chodba, koupelna, ložnice*
- *Přípojka vodovodní a splaškové kanalizace (s napojením na veřejné řady na p.č.492/8), domovní přípojka elektro (s napojením u hranice s p.č.492/8), domovní přípojka dešťové kanalizace s akumulací jímku (4 m³) s přepadem do vsaku na pozemku*

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala Ing.arch. Pavel Špringl, ČKA 05216; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby.
3. Stavba bude dokončena do 3 let ode dne nabytí právních účinků tohoto opatření.

4. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek obsahující identifikační údaje o povolení stavby, který obdrží stavebník od stavebního úřadu po nabytí právních účinků, umožňujících realizaci stavby. Štítek bude na místě ponechán až do dokončení stavby.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) vytýčení stavby
 - b) dokončení stavby (stavebník vyzve stavební úřad k provedení závěrečné kontrolní prohlídky za účelem ověření souladu stavby se schválenou dokumentací a splnění podmínek, stanovených tímto opatřením).
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, limity stanovené Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
7. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem; zhotovitel ručí za bezpečné provádění stavby dle schváleného projektu a platných předpisů. Minimálně 15 dní před zahájením prací sdělí stavebník stavebnímu úřadu Říčany jméno odpovědné osoby zhotovitele stavby za provádění stavby.
8. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození a dodržení podmínek jednotlivých správců sítí tak, jak byly stanoveny v jejich vyjádřeních.
9. Při stavbě, umístěné v ochranném pásmu dráhy, budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Správy železnic s.o. zn. S21538/S-3641/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS ze dne 3.2.2025.
10. Stavba bude prováděna tak, aby se nepoškodily sousední objekty, porosty a příjezdové komunikace.
11. Realizaci záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.
12. V případě jakýchkoliv výkopových prací je stavebník v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., už od doby přípravy stavby povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR Praha, Letenská 4, 118 01 Praha 1 a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. V případě, že v souvislosti s přípravou stavby nebo při jejím provádění dojde k archeologickým nálezům, je stavebník ve smyslu § 23 odst. 7 zák.č. 20/87 Sb. povinen ihned podat oznámení stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče, případně Archeologickému ústavu AV ČR Praha a učinit nezbytná opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen (§ 127 stavebního zákona).
13. Stavba bude prováděna tak, aby nedošlo k nadměrnému obtěžování vlastníků okolních nemovitostí. Stavebník nebude provádět stavební činnosti, které způsobují nadměrný hluk, prašnost či jiným způsobem obtěžují okolí v pozdních večerních hodinách, o nedělích, ve dnech státem uznaných svátků atd.
14. Při veškeré stavební činnosti bude maximálním způsobem respektována ochrana životního prostředí, bude dbáno na důslednou kontrolu stavu stavebních strojů, jejich seřízení, při pracovních přestávkách budou stavební stroje vypínány a bude snižován počet vozidel jejich vytížením. Prašné vozovky budou za suchého počasí kropeny vodou. Zhotovitel stavby zajistí, aby vozidla před výjezdem ze staveniště na komunikaci byla řádně očištěna.
15. Budou splněny podmínky orgánu životního prostředí obsažené v jednotném enviromentálním stanovisku č.j. 73830/2025- MURI/OŽP-1460 ze dne 22.4.2025:
 - Před započatím prací na pozemku č.kat. KN 492/7 v k.ú. Světice u Říčan budou v terénu vytýčeny hranice záboru.
 - V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) se stanovuje na pozemku č.kat. KN 492/7 v k.ú. Světice u Říčan povinnost skryvky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,3 m.
 - Sejmutá ornice o objemu 58,11 m3 bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 492/7 v k.ú. Světice u Říčan, bude zajištěna její ochrana před zaplevelením, znehodnocením a ztrátami. Po dokončení stavebních prací bude použita zpětně pro zahradní úpravy u novostavby rodinného domu.
 - O činnostech souvisejících se skryvkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělského půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona protokol v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního

fondy. Do protokolu se zaznamená ochrana a ošetřování skrývky, objem skrývky, přemístění a rozproštění pro její hospodárné využití.

- Pozemek přilehlý ke stavbě rodinného domu bude sloužit jako zahrada. Vlastník je povinen zemědělskou půdu užívat nebo udržovat v souladu s charakteristikou druhu pozemku podle § 3 odst. 4 zákona.
- Budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fondy a jeho 'vegetační kryt.
- Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy je povinen podle § 11 odst. 4 zákona orgánu ochrany ZPF příslušnému rozhodnutí o odvozech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením.
- Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a příslušnému k rozhodnutí o odvozech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.
- Platební povinnost původnímu povinnému zaniká s výjimkou nedoplateků, dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena povinnému - § 11 odst. 6 zákona.
- Dešťové vody budou zachycovány v akumulační nádrži a využity na zálivku zahrady. Přebytková dešťová voda bude likvidována vsakem na pozemku investora pomocí vsakovacího zařízení.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ondřej Vosátka, nar. 14.9.1981, Světlá 44, 251 01 Světlá
Zuzana Pilzová, nar. 16.5.1983, Světlá 44, 251 01 Světlá

Odůvodnění:

Dne 12.5.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace
- Souhlasy vlastníků sousedních pozemků a obce Světlá
- JES odboru ŽP MěÚ Říčany ze dne 22.4.2025
- Vyjádření vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury
- Stanovisko Krajské hygienické stanice pro Středočeský kraj se sídlem v Praze ze dne 9.4.2025

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

Záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací:

- Pozemek parc.č. 492/7 v k.ú. Světlá u Říčan je určen pro plochy Bydlení individuální (BI) lokalita Z3, s hlavním využitím pro rodinné domy, o max. zastavěnosti pozemku 35% vč.z pevněných ploch /max. zastavěnost dle projektové dokumentace 19,4% -je dodrženo, max. výška 9m -je dodrženo,

min. velikost stavebního pozemku 800 m² /velikost pozemku p.č.492/7 k.ú.Svěstice u Říčan 995 m² - je dodrženo.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Svěstice, Zdeňka Sadílková, Zdeněk Sadílek, Ondřej Vodička, Luboš Krška, Zdeněk Jirota, Renáta Jirotová, Vít Pešek, Ing.arch. Michal Dohnal, Ing. Alena Dohnalová Táboříková, Zdeněk Sadílek

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje 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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejích zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radka Doušová, o.č.622
-opatřeno ověřeným elektronickým podpisem

„otisk úředního razítka“

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Cake Houses s.r.o., IDDS: 8tz2v9f

sídlo: Kubelíkova č.p. 1258/43, 130 00 Praha 3-Žižkov

zastoupení pro: Ondřej Vosátka, Světlce 44, 251 01 Světlce

zastoupení pro: Zuzana Pilzová, Světlce 44, 251 01 Světlce

Obec Světlce, IDDS: tfzakyz

sídlo: U Hřiště č.p. 151, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Zdenka Sadílková, U Křížku č.p. 227, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Zdeněk Sadílek, U Křížku č.p. 227, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Ondřej Vodička, IDDS: m22a8xd

trvalý pobyt: Nad Studánkou č.p. 121, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Luboš Krška, U Křížku č.p. 284, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Zdeněk Jirota, U Křížku č.p. 229, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Renáta Jirotová, U Křížku č.p. 229, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Vít Pešek, U Křížku č.p. 234, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Ing.arch. Michal Dohnal, U Křížku č.p. 402, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Ing. Alena Dohnalová Táboříková, IDDS: x57fw78

trvalý pobyt: U Křížku č.p. 402, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

Zdeněk Sadílek, U Křížku č.p. 227, Světlce, 251 01 Říčany u Prahy

dotčené orgány státní správy

MěÚ Říčany, odbor životního prostředí, Komenského náměstí č.p. 1619, 251 01 Říčany u Prahy

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e

sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město

ostatní

Ing.arch. Pavel Špringl, IDDS: 4y5iqmk