

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.: 33354/2026/Ho
Č.J.: 36792/2026-MURI/OSÚ/00023
VYŘIZUJE: Hofmanová
TEL.: 323 618 139
E-MAIL: Ilona.hofmanova@ricany.cz

DATUM: 26.1.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Č. záměru: Z/2025/227669

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 5.12.2025 podal

Karolína Koller, nar. 2.3.1989, Nová 247, 251 62 Mukařov,
kterou zastupuje Thoma Holz s.r.o., IČO 08484961, Litvínovice 119, 370 01 Litvínovice

(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 Mukařov, Mukařov

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 694, parc. č. 728/35 v katastrálním území Mukařov u Říčan.

Stavba obsahuje:

- novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, o dvou nadzemních podlažích, se zastavěnou plochou 206 m², zastřešený pultovou střechou o výšce 7,18m
- 1. NP: vstupní hala, zádveří, WC, chodba, kuchyně, obývací pokoj, jídelna, technická místnost, koupelna, 2x pokoj, ložnice, zádveří, terasa
- 2. NP: schodiště s podestou, zádveří, WC pro galerii a ateliéry, chodba, kuchyňka/zázemí galerie, galerie, sklad galerie, koupelna pro hosty, 2x ateliér, pokoj pro hosty, balkón
- domovní přípojky inž. sítí: vodovodní přípojka z vodoměrné šachty, splašková kanalizační přípojka do přečerpávací jímky, dešťová kanalizace k kumulační nádrži, přípojka elektro do elektroměrového pilíře; vytápění tepelným čerpadlem
- rodinný dům bude umístěn ve vzdálenosti 1,2m od společné hranice s pozemkem parc.č. 728/34 a 14,7m od společné hranice s pozemkem parc.č. 728/1 v k.ú. Mukařov u Říčan

II. Podle § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

výjimku z ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, pro povolení stavby

Novostavba RD Mukařov, Mukařov

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 694 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 728/35 (zahrada) v katastrálním území Mukařov u Říčan.

Popis výjimky:

Není dodržena vyhláškou stanovená odstupová vzdálenost 2m od společných hranic pozemků - stavba je navržena 1,2m od společné hranice s pozemkem parc.č. 728/34.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval CANNIS GROUP COMPLET s.r.o. pod ID SR00X01JLJDJ; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu 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. Dodavatel stavby zaručí, že při stavbě bude prašnost omezena na minimum a hluk ze stavební činnosti nepřekročí hygienické limity dané Nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v chráněném venkovním prostoru. Pro dodržení hlukových hladin musí zhotovitel stavebních prací používat v průběhu prací stroje a mechanismy v dobrém technickém stavu, jejichž hlučnost nepřekračuje hodnoty stanovené v technickém osvědčení. Vzhledem k tomu, že nejde technicky zabezpečit, aby stavební práce byly prováděny bezhlučně, je třeba upozornit obyvatele okolní obytné zástavby na zvýšenou hlučnost po dobu stavby.
6. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která upravuje požadavky na provádění staveb, a příslušné technické normy.
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. 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).
10. Při zakládání a realizaci stavby budou provedena patřičná protiradonová opatření.
11. Realizaci záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.
12. Stavba bude prováděna tak, aby se nepoškodily sousední objekty, porosty a příjezdové komunikace. Nezpevněné příjezdové komunikace je nutné během stavby udržovat sjízdné a schůdné a popř. zpevnit šterkem nebo panely.
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. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:

a) vytýčení stavby

b) 30 dnů před předpokládaným dokončením stavby (stavebník vyzve stavební úřad k provedení závěrečné kontrolní prohlídky za účelem ověření souladu stavby se schválenou dokumentací a splnění podmínek, stanovených tímto opatřením).

16. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu formou žádosti o kolaudační rozhodnutí záměr započít s užíváním stavby, a to nejméně 30 dnů předem na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Karolína Koller, nar. 2.3.1989, Nová 247, 251 62 Mukařov

Odůvodnění:

Dne 5.12.2025 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
- Sdělení k JES od OŽP MěÚ Říčany ze dne 26.11.2025
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 27.11.2025 pod č.j. KHSSC 82791/2025
- Vyjádření správců sítí

Posouzení stavebního úřadu:

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.

Součástí žádosti byla i žádost o povolení výjimky z ust. § 11 odst. 2 vyhl.č. 146/2024 Sb.. Svoji žádost stavebník odůvodnil takto: Novostavba RD kopíruje ze 3 stran základy původního domu (ze čtvrté strany byla přístavba bez kvalitních základů) a severní stranou se dům rozšířil k p.č. 728/34, k.ú. Mukařov u Říčan. Z původní vzdálenosti RD 1,6m od hranice sousedního pozemku p.č. 728/34, k.ú. Mukařov u Říčan se nově novostavba RD přiblížila k danému sousednímu pozemku na vzdálenost 1,2m z důvodu větších požadavků na vnitřní dispozice novostavby RD vč. silnějších obvodových stěn vzhledem k izolačním požadavkům aktuálních norem. Posunutím nedochází k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob. Majitel dané sousední parcely s tímto přiblížením souhlasí.

Povolením výjimky se neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby. Vlastníci sousedního pozemku vyjádřili svůj souhlas s povolením předmětné výjimky. Účelu sledovaného požadavky na výstavbu bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky.

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

Okruh účastníků byl stanoven s přihlédnutím k ust. § 182 stavebního zákona, a byli do něj, krom vlastníka a obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn, zahrnuti vlastníci sousedních pozemků a staveb, jejichž vlastnické právo může být rozhodnutím přímo dotčeno.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Otakar Černý, Dana Jančovičová, Zdenek Jančovič, Jiří Ptáček, Jiří Ptáček, Martin Ptáček, Obec Mukařov

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 jejich 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: Ilona Hofmanová, o.č.23
opatřeno ověřeným elektronickým podpisem

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč, který byl navýšen o poplatek za povolení výjimky ve výši 5000 Kč, celkem 9000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Thoma Holz s.r.o., IDDS: 48qcpsj

sídlo: Litvínovice č.p. 119, 370 01 České Budějovice 1

zastoupení pro: Karolína Koller, Nová 247, 251 62 Mukařov

Otakar Černý, Nová č.p. 219, 251 62 Mukařov

Dana Jančovičová, Spojovací č.p. 324, 251 62 Mukařov

Zdenek Jančovič, Spojovací č.p. 324, 251 62 Mukařov

Jiří Ptáček, IDDS: t2bx964

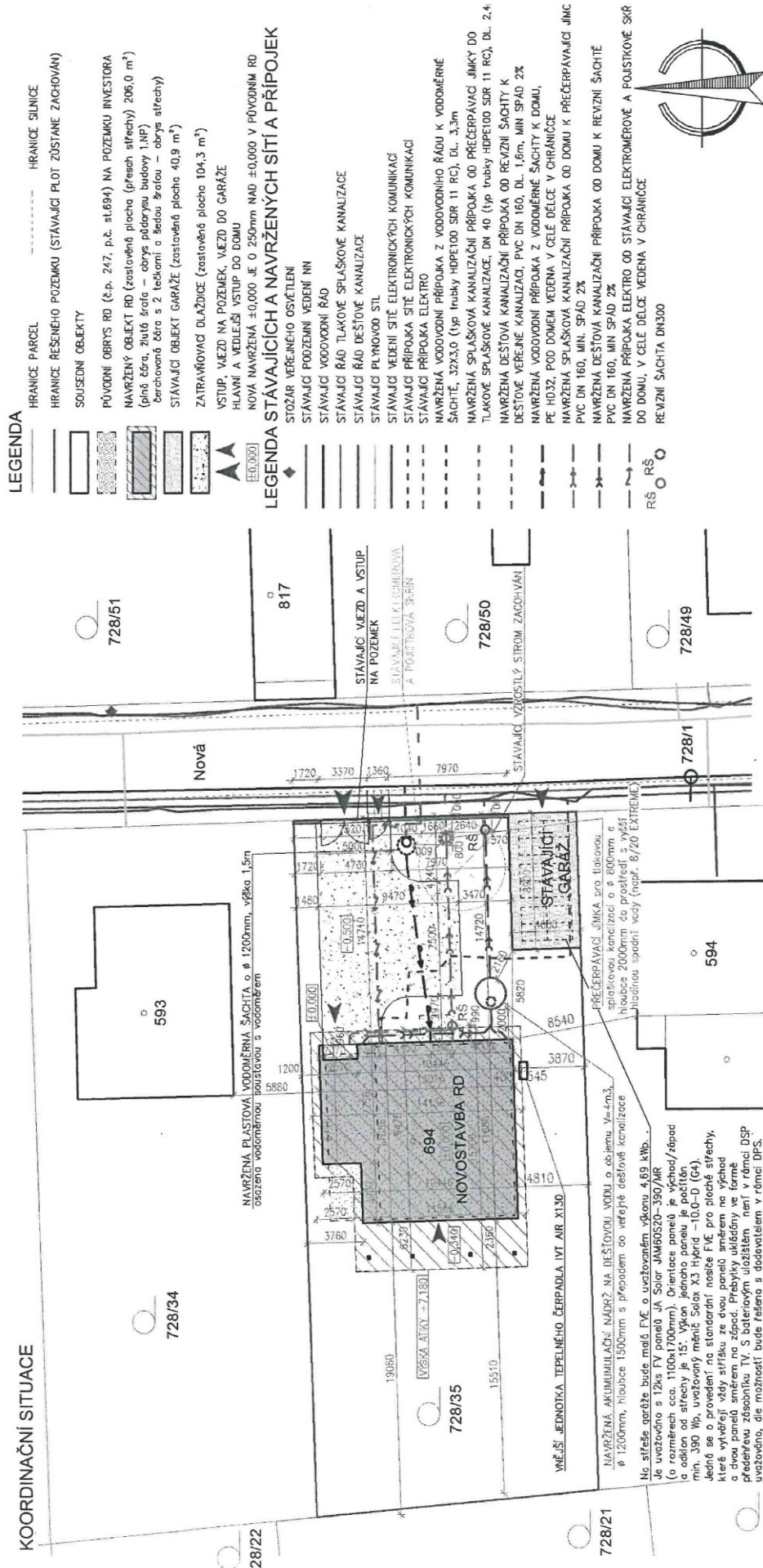
trvalý pobyt: Nová č.p. 213, 251 62 Mukařov

Jiří Ptáček, Nová č.p. 213, 251 62 Mukařov

Martin Ptáček, Bezinková č.p. 111/4, Praha 8-Březiněves, 182 00 Praha 82

Obec Mukařov, IDDS: qyvaxdz

sídlo: Příčná č.p. 11, 251 62 Mukařov



ZMĚNA PROJEKTU 28.11.2025 – NOVĚ RD NAPOJEN NA TLAKOVOU SPLAŠKOVOU KANALIZACI

Autor projektu:	CANNIS GROUP COMPLETE s.r.o.			
Hlavní Ing. projektu:	Ing. arch. Petr Heteša			
Vypracoval:	Ing. arch. Jan Bláček, Ing. Michaela Smutná, Dipl. Ing. Karel Věšek			
Investor	Karolína Koller, Nová 247, 251 82 Mukařov			
Akce	NOVOSTAVBA RD MUKAŘOV parc.č. 728/35, p.č. st.694, k.ú. Mukařov u Říčan			
Výkres	KOORDINAČNÍ SITUACE			
Fáze	Číslo zakázky	Formát	Datum	Číslo výkresu
DSP	01	2 x A4	11/2025	1.: 250 C.3

Thoma
GAMNIS GROUP COMPLETE S.r.l.
370 01 Centre Burdigale
Dhl. Ing. Keren Vucak
tel. +430 750 055 999
Ing arch. Jan Bielek
tel. +430 72 120 301



**Digitálné
podpisné
arch. Petr Heteša**
Datum:
2025.12.05
09:09:52 +01'00'



Autentizační razítko

POZNÁMKY 972 595