

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.: 420728/2025/Glo
Č.J.: 34199/2026-MURI/OSÚ/1935
VYŘIZUJE: Ing. Iva Gloserová
TEL.: 323618147
E-MAIL: iva.gloserova@ricany.cz

DATUM: 25.1.2026

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 **Z/2025/221513** ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 27.11.2025 podal

Ing. Martin Konečný, MIM, nar. 1.4.1989, Na Ježově 337, 251 66 Mirošovice

(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:

**Stavební úpravy domu č.p. 262 Říčany, 17. listopadu, spojené s vestavbou dvou bytů a tím
změnou užívání z rodinného domu na dům bytový**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 269/1 v katastrálním území Říčany u Prahy, číslo záměru v ISSŘ
Z/2025/221513

Stavba obsahuje:

- *Ubourání zá dveří při dvorní fasádě*
- *Vestavbu dvou bytových jednotek v podstřeší, nemění se nosná konstrukce střechy, pouze lokálně v případě zjištění napadení*
- *Změna užívání stříhárny psů na kočárkárnu*
- *V souvislosti s vestavbou bytových jednotek dojde k osazení 16 ks střešních oken*
- *Dojde k zesílení stropní konstrukce nad 2.NP*
- *Budou osazeny dvě nadzemní nádrže na dešťovou vodu s pojistným přepadem na pozemek investora (přepojení střešních svodů z kanalizace do nádrží na pozemku investora)*
- *Po provedených úpravách bude bytový dům obsahovat 6 bytových jednotek a jednu provozovnu*
- *Parkování je zajištěno z části na vlastním pozemku a z části na základě smlouvy na pozemku sousedním ve vlastnictví jiného vlastníka*

Po provedených úpravách bude bytový dům obsahovat:

- 1.PP – (jen pod částí půdorysu) - sklep
- 1.NP – průjezd, vstupní chodba, schodiště, provozovna, bytč.1, první úroveň bytu č.2
- 2.NP – schodiště, společná chodba, byt č. 3, byt č. 4, druhá úroveň bytu č. 2
- 3.NP (podkrovi) – schodiště, byt č. 5, byt č. 6

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Miroslav Pecka, autorizoval Ing. Vladimír Pecka, ČKAIT 0001863; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. V průběhu provádění zesilování stropní konstrukce nad 2.NP nebudou prostory v 1.NP a 2.NP užívány.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po zesílení stropu nad 1.NP, před zaklopením
 - b) Po dokončení stavby
5. Stavba bude prováděna svépomocí, stavebník zajistí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Minimálně 15 dní před zahájením prací sdělí stavebník stavebnímu úřadu Říčany jméno osoby stavbyvedoucího.
6. Stávající 4 bytové jednotky budou zásobovány vodou z vlastní studny, nově budované byty budou napojeny stávající vodovodní přípojkou na veřejný vodovod, likvidace splaškových odpadních vod bude do veřejné kanalizace.
7. 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.
8. 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. Škody na sousedních nemovitostech budou řešeny občanskoprávní cestou.
9. 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.
10. Odvodnění střechy bude nově do retenčních nádrží s pojistným přepadem na pozemek ve vlastnictví investora.
11. Budou dodrženy podmínky požárně bezpečnostního řešení z 09/2025 vypracovaného Janem Fojtem DiS., autorizované Ing. Vladimírem Peckou, ČKAIT 0001863
12. Parkování bude zajištěno pro dva osobní automobily na pozemku investora (stávající napojení na veřejnou komunikaci 17. listopadu se nemění) a dalších 6 parkovacích míst na pozemku parc. č. 2107 a 1196/10 v souladu s ověřenou dokumentací na základě smlouvy s vlastníkem uvedených pozemků.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ing. Martin Konečný, MIM, nar. 1.4.1989, Na Ježově 337, 251 66 Mirošovice

Odůvodnění:

Dne 27.11.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace z 09/2025, kterou vypracoval Ing. Miroslav Pecka, autorizoval Ing. Vladimír Pecka, ČKAIT 0001863
- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru, územní odbor Kolín č.j. HSKL - 215-3/2026-KO ze dne 13.1.2026
- Vyjádření správců sítí
- Vyjádření odboru životního prostředí MěÚ Říčany č.j. 324405/2025-MURI/OŽP-1460 ze dne 8.10.2025
- Souhrnné vyjádření ke stavbě Město Říčany, č.j. 324047/2025-MURI/Sek/776 ze dne 27.11.2025
- Souhlasy vlastníků sousedních nemovitostí
- Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu parkovacího stání ze dne 8.9.2025

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 platným územním plánem. Záměr se nachází v ploše SC plochy smíšené obytné v centrech měst, kde bydlení v bytových domech patří mezi přípustné využití. Max. počet bytových jednotek musí odpovídat množství vypouštěných splaškových vod 864m³/rok/budova, předmětný bytový dům předpokládá vypouštění 438m³/rok/budova, což je v souladu. U bytových domů s plochou bytů nad 40 m² jsou požadována dvě parkovací stání, s plochou do 40 m² je požadováno 1 parkovací místo na byt – byt č.1 až 3 jsou považovány za stávající a parkování se nově neposuzuje, byt č. 4-6 mají více než 40 m², požadavek je tedy 6 parkovacích stání - záměr splňuje. Zastavěná plocha budovami se mírně zmenšuje. Záměr se nachází zároveň v území, kde platí regulační plán centra města Říčany, žádné z požadavků regulačního plánu nejsou dotčeny.

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.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení uvedených změn dokončené stavby, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Pavel Petrášek, PharmDr. Nizam Douba, Alena Doubová, Petr Čápek, Jaroslav Fousek, Město Říčany

Upozornění:

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky.

Při provádění stavby je stavebník povinen:

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 stavebního zákona,
- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; 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 pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, stavební deník (u jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) přílohy č. 2 stavebního zákona, postačí jednoduchý záznam o stavbě) a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,
- od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací, uvedených v § 167 písm. c) a d) (tj. uvedených v předchozím bodě) a není-li stavebník současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby,
- 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,
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

O případném převodu práv a povinností z tohoto povolení vyrozumí právní nástupce stavebníka stavební úřad.

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 nepřípustné.

Poplatek:

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

Obdrželi:

účastníci (doručenky)

Ing. Martin Konečný, MIM, Na Ježově č.p. 337, Mirošovice, 251 66 Senohraby

Pavel Petrášek, IDDS: 4fihqvt

trvalý pobyt: 17. listopadu č.p. 162/23, 251 01 Říčany u Prahy

PharmDr. Nizam Douba, Lucemburská č.p. 2434/17, 130 00 Praha 3-Vinohrady

Alena Doubová, IDDS: 5firaq3

trvalý pobyt: Černokostelecká č.p. 108/108, Radošovice, 251 01 Říčany u Prahy

Petr Čapek, Přemyslova č.p. 1194/2, 251 01 Říčany u Prahy

Jaroslav Fousek, IDDS: zrmx7gn

trvalý pobyt: Jordánská č.p. 863/6, 251 01 Říčany u Prahy

Město Říčany, Masarykovo nám. č.p. 53/40, 251 01 Říčany u Prahy

dotčené orgány státní správy

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, IDDS: dz4aa73

sídlo: Jana Palacha č.p. 1970, 272 01 Kladno 1

ostatní (projektant)

Ing. Vladimír Pecka, IDDS: vnrf3u8

místo podnikání: Hrusická č.p. 107, Mirošovice, 251 66 Senohraby

