

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.: 267232/2024/Ho
Č.J.: 371903/2025-MURI/OSÚ/00023
VYŘIZUJE: Hofmanová
TEL.: 323 618 139
E-MAIL: Ilona.hofmanova@ricany.cz
DATUM: 3.9.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 11.7.2023 podal

**POP Invest spol. s r.o., IČO 14276275, Nebozítek 1276/17, 360 01 Karlovy Vary,
kterou zastupuje Ing. arch. Ondřej Novosad, nar. 28.9.1983, Rybářská 2029/7, 466 01
Jablonec nad Nisou**

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

- I.** Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu:

Stavební úpravy a nástavba na stávající kotelnu, Velké Popovice

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 577 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 204/8 (ostatní plocha) v katastrálním území Velké Popovice.

Stavba obsahuje:

- Stavební úpravy a nástavba objektu na pozemku st.p. 577 o zastavěné ploše 315 m² a navrhované maximální výšce 12m od ±0,00 k atice ploché střechy (severní blok).
- Stávající objekt, původně využívaný jako kotelna je obdélníková zděná stavba jednopodlažní, založena na zděném soklu navazující na okolní svažité terén. Objekt kotelny má otevřený technický prostor přes celou výšku objektu, prostor je rozdělen pouze středovými dělicími zdmi, není zateplen. Podlahy jsou v různých výškách, severní část objektu je zahloubena pod terén. Střecha je plochá. Původní strop je ocelový (ocelové vazníky, trapézový plech). Podélné obvodové zdi jsou prolomeny okenními otvory a vstupními vraty. Objekt původní kotelny bude vyčištěn, zbaven technologií a bouraných vnitřních konstrukcí. Základy původního dříve ubouraného mohutného komínu budou také odstraněny. Nerezový komín sloužící pro č.p. 284 bude po dohodě s majitelem (bytové družstvo) přeložen, zároveň bude nutno vyřešit přeložku domovního rozvodu plynu, který v současnosti vede přes objekt kotelny. Okenní otvory budou převážně zazděny. Fasády budou vyspraveny a vzhledem k požadavkům na energetickou náročnost budovy budou obvodové stěny kontaktně zatepleny. Hlavní pěší vstup do objektu je ze severní strany z p.č.204/16 (stávající přístup), vjezd do garáže bude z východní a západní strany objektu, přes p. č.192/18 (sjezd povolen samostatným rozhodnutím) a p.č.204/17 (stávající vjezd).

- V 1. NP jsou navržena parkovací stání v celkovém počtu 12 stání (součástí stání jsou dva zakladače) a hlavní vstupní komunikace domu, stávající částečný podzemní prostor bývalé kotelny (1.PP) bude využit pro parkovací plošinu, sklepní kóje a technickou místnost. V objektu je ve druhém, třetím a ustupujícím čtvrtém nadzemním podlaží navrženo celkem 6 bytů (2x2+kk, 3x3kk, 1x4+kk).
- Stávající objekt byl napojen na veřejné rozvody elektrické energie, vody a plynu. Veřejné rozvody NN jsou vedeny v ulici Žižkova. V ní je umístěn i veřejný kanalizační splaškový a dešťový řad a STL plynovod. Vodovodní řad je veden kolmo na tuto komunikaci ze severozápadu objektu. Elektrická přípojka NN je dovedena do přípojkové skříně na východní fasádě kotelny, kde je i hlavní rozvaděč. Plyn je veden do východního přístavku u kotelny, kde je hlavní uzávěr. Plynovodní přípojka dnes slouží pro soukromou kotelnu v č.p.284. V rámci dalších stavebních úprav bude nutné provést přeložku domovního rozvodu plynu od HUP do kotelny vedlejšího BD, stejně tak i kouřovodu (nerezový komín), a to po předchozí dohodě s majiteli vedlejšího bytového domu. Řešený objekt nebude napojen na plyn. Přípojka vodovodu je z veřejného řadu (PVC DNI 00), dovedena ze severu do kotelny, kde byla vodoměrná sestava. V navrhovaném stavu bude vedena do technické místnosti v 1.PP, zde bude usazen HUV. Splaškové vody budou odvedeny stávající přípojkou splaškové kanalizace do veřejného kanalizačního řadu (PE DN300), umístěného v ul. Žižkova. Dešťová voda ze střech a teras/balkónů bude svedena do dešťové kanalizace v ulici Žižkova novou přípojkou. Stavební práce budou probíhat výhradně na pozemcích stavebníka, stejně jako umístění zařízení staveniště nebude zasahovat mimo pozemek stavby.

Pro umístění a realizaci stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracovalo architektonické studio ARCHIDEE, Ing. arch. Ondřej Novosad, ČKA 05045; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Stavba bude dokončena do 3 let ode dne nabytí právních účinků tohoto opatření.
5. 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.
6. 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.
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. 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).

9. 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.
10. Bude dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje:
 - Stavebník musí zajistit měření ekvivalentní hladiny akustického tlaku za současného provozu obou venkovních jednotek tepelného čerpadla nastavených na maximální výkon v nejbližším chráněném venkovním prostoru řešené stavby v denní a noční době v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 nařízení vlády (dále jen "nařízení vlády") a měření předložit orgánu ochrany veřejného zdraví (KHS), který vydá stavebníkovi závazné stanovisko, zda byly splněny hlukové limity stanovené právními předpisy. Stavbu bude možné užívat až po obdržení kladného závazného stanoviska KHS.
11. Budou dodrženy následující podmínky souhlasu Obce Velké Popovice k záměru stavby:
 - Přípojka dešťové kanalizace bude provedena dle předložené situace, zodpovědný projektant Ing. arch. Ondřej Novosad, vypracovala Ing. Jana Zasche, datum 06/2023
 - napojení přípojky dešťové kanalizace bude provedeno dle platných ČSN do stávající dešťové kanalizace DN500. Dešťové vody nesmí být svedeny do splaškové kanalizace; před realizací stavby bude požádáno o povolení záboru. Bez povolení k záboru nelze umisťovat stavební materiál mimo pozemek stavby;
 - jakákoliv omezení provozu na místních komunikacích vzniklá v souvislosti s realizací stavby je nutno předem projednat na oddělení správy majetku a investic Obce Velké Popovice;
 - při znečištění nebo poškození příjezdových komunikací je investor povinen bezodkladně zajistit jejich úklid a opravy na vlastní náklady
 - za případné škody na komunikacích způsobené stavební technikou a stavbou samotnou a dále za škody způsobené na stávajících inženýrských sítích odpovídá investor stavby a je povinen je odstranit na vlastní náklady.
12. Stavba bude prováděna tak, aby nedošlo k poškození sousedních objektů, porostů a příjezdové komunikace, a dále tak, aby nedocházelo 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.
13. Stavebník je povinen dodržovat Obecně závaznou vyhlášku č. 1/2009, o veřejném pořádku, opatřeních k jeho zabezpečení a čistotě v obci Velké Popovice, včetně stanovených limitů nočního klidu a omezení používání hlučných strojů.
14. V maximální možné míře bude stavebník předcházet vzniku prašnosti a zbývající prašnost, jejímuž vzniku nelze zabránit, omezovat a zabráňovat jejímu šíření do okolí, a to jak technickými a technologickými opatřeními, úpravou pracovních podmínek, příp. dobou výkonu práce atd. Je povinen volit vhodnou stavební technologii a techniku, které budou v maximální možné míře předcházet vzniku prašnosti a omezovat její vznik a šíření do okolí, zejména s ohledem na místní podmínky. Materiály, u nichž je vysoké riziko prachových emisí, musí být uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo musí být skladovány nejlépe v krytých prostorech. Důležité je jejich co nejrychlejší zpracování. Nepotřebné zbytky se musí co nejdříve odvézt ze staveniště. Odkryté suché a sypké plochy a deponie skrápět (zvlhčovat), a to zejména při větrném počasí.
15. Stavební práce plánovat v souladu se zásadami efektivního stavebního provozu, tj. výjezd ze staveniště, přístupová cesta, skladovací plochy, skládky sypkých materiálů, parkování strojů a vozidel je nezbytné umisťovat tak, aby byly minimalizovány pojezdy po nezpevněné ploše stavby.

16. Rozsah stavebních prací, jejich časový harmonogram i detailní technické řešení související s překládkou komínového tělesa, vedení rozvodu plynu, vodovodního potrubí a případných dalších instalací souvisejících s technickým vybavením stávajícího bytového domu na stp. 579, bude předem projednán a odsouhlasen společenstvím vlastníků bytových jednotek tohoto BD.
17. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska orgánu ochrany odpadového hospodářství:
- Upozorňujeme, že v předložené dokumentaci je odkazováno na dva roky neúčinnou legislativu v oblasti odpadového hospodářství.
 - Se záměrem souhlasíme, pokud bude postupováno v souladu s účinnou legislativou v oblasti odpadového hospodářství.
 - Každý je při své činnosti povinen dodržovat hierarchii nakládání s odpady v souladu se zákonem o odpadech především v podobě předcházení vzniku odpadu, minimalizace jeho množství a nebezpečných vlastností.
 - Původce odpadu je povinen zařadit odpad podle druhu a kategorie a nakládat s ním podle jeho skutečných vlastností.
 - S odpady je třeba nakládat pouze v zařízeních určených a povolených k nakládání s daným druhem odpadu. To znamená především předat je výhradně provozovateli zařízení povoleného k přijetí daného druhu odpadu nebo obchodníkovi s odpady s povolením pro daný druh odpadu. Pokud se tato osoba oprávněním neprokáže, nemá ho, nesmí jí být odpad předán.
 - Původce odpadu, který nemá povolení k tomu nějakým způsobem s odpady po jejich produkci dále nakládat (upravovat je, skládkovat, využívat k terénním úpravám, spalovat apod.) může odpady, resp. má povinnost, pouze shromažďovat v místě jejich vzniku do doby předání do zařízení nebo obchodníkovi, který je k tomu oprávněn.
 - Vznikající odpady do doby jejich předání subjektu k tomu oprávněnému shromažďovat odděleně podle jednotlivých druhů a zabezpečit je proti nežádoucímu odcizení, znehodnocení nebo úniku.
 - Neupravený (do podoby recyklátu řádně schváleným zařízením k nakládání s odpady) stavební a demoliční odpad nelze využít k terénním úpravám pro komunikace, pod budoucí objekty, k zasypávání terénu apod.
 - V případě produkce komunálního nebo stavebních a demoličních odpadů ještě před jejich vznikem mít v odpovídajícím množství zajištěnou písemnou smlouvu o jejich předání s oprávněnou osobou k jeho převzetí viz. výše.
 - Vyloučit odstranění odpadů pálením na staveništi v otevřených ohništích nebo ve stacionárních zdrojích. Odpad lze spalovat jen v zařízeních k tomu určených.
 - Dle § 94 odst. 1 zákona o odpadech je původce odpadů povinen vést průběžnou evidenci.
18. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska PČR, Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov – JIH, dopravní inspektorát:
- práce prováděné na pozemních komunikacích, budou označeny přechodným dopravním značením nainstalovaným dle TP 66
 - jestliže by došlo v souvislosti s výstavbou k omezení silničního provozu na pozemních komunikacích, požadujeme v dostatečném předstihu před zahájením prací předložení dopravně inženýrské opatření k odsouhlasení.
19. 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.
20. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
- a) zahájení bouracích prací (ke zdokumentování stavu a následnému ověření zachování konstrukcí)
 - b) dokončení bouracích prací
 - c) dokončení hrubé stavby

d) 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).

21. 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:

POP Invest spol. s r.o., Nebozízek 1276/17, 360 01 Karlovy Vary
Obec Velké Popovice, Ringhofferova 1, 251 69 Velké Popovice
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499/1, 602 00 Brno
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 11.7.2023 podal žadatel žádost o vydání společného povolení Obecnímu úřadu Velké Popovice. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, stavební úřad OÚ Velké Popovice vyzval žadatele k doplnění podání. Po doplnění podání dne 17.8.2023 oznámil účastníkům řízení zahájení řízení a stanovil lhůtu pro podání námitek a stanovisek. Ve stanovené lhůtě obdržel námítky účastníků řízení, v souvislosti s jejich obsahem byla provedena revize projektové dokumentace. S touto upravenou dokumentací seznámil stavební úřad OÚ Velké Popovice účastníky řízení opatřením ze dne 10.4.2024. Dne 27.8.2024 byl spis pro nepřislušnost postoupen stavebnímu úřadu MěÚ Říčany.

Stavební úřad MěÚ Říčany posoudil předloženou žádost vč. podkladů a shledal, že zejména projektová dokumentace obsahuje rozpory a nedostatky, proto žadatele vyzval k doplnění podání a řízení přerušil. Žádost byla doplněna dne 18.12.2024. Stavební úřad seznámil účastníky řízení s doplněnou žádostí. Následně byly uplatněny námítky účastníky řízení, v reakci na ně žadatel své podání doplnil dne 25.4.2025 a dne 13.8.2025, kdy dodatečně přehodnotil řešení dopravy v klidu. Stavební úřad opětovně seznámil účastníky řízení s těmito podklady, s tím, že i v rámci tohoto seznámení obdržel námítky účastníků řízení.

Stavebník dne 10.12.2025 požádal stavební úřad o to, aby rozhodnutí ve věci nebylo prozatím vydáváno, neboť se údajně důvodně domníval, že v brzké době dojde k dohodě s účastníky řízení, kteří se záměrem nesouhlasili. Vzhledem k tomu, že ve správních procesech je dohoda mezi účastníky řízení nejlepším řešením, vydání rozhodnutí stavební úřad odložil. V březnu 2026 stavební úřad urgoval výsledek avizované dohody, resp. podání žádosti o přerušování řízení. Dne 31.3.2026 žadatel požádal o přerušování řízení. Dne 31.8.2026 požádal žadatel o vydání rozhodnutí ve věci, aniž by doložil dohodu mezi účastníky řízení, či jakýkoliv jiný dokument do spisu. Spis proto obsahuje shodnou projektovou dokumentaci jako v době seznámení s podklady ze dne 15.9.2025.

Stavební úřad v průběhu řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

Posouzení záměru z hlediska souladu s ÚPD:

Základním předpokladem souladu stavby s územně plánovací dokumentací obce je zachování stavby v takovém rozsahu, aby v žádný okamžik realizace stavebních prací nedošlo k jejímu zániku. To znamená, že po celou dobu výstavby musí být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, resp. musí být zachováno obvodové zdivo 1. NP do výšky stropu nad tímto podlažím. V opačném případě by už na takovou stavební činnost nebylo možno pohlížet jako na stavební úpravy původní stavby, ale výlučně jen jako na novostavbu, a to se všemi důsledky s tím spojenými, vč. posuzování záměru i z hlediska plošného souladu s ÚPD.

Vzhledem k tomu, že záměr je navržen jako stavební úpravy a nástavba stávajícího objektu, splnění plošných regulativ nebylo posuzováno. Maximální výška stavby 12m je dodržena (stavba je řešena ve

dvou výškových úrovních, severní blok 1. nadzemním podlažím navazuje na úroveň terénu a má výšku 12m, jižní blok je nižší (9,1m), přičemž úroveň terénu je na úrovni -2,6m oproti úrovni $\pm 0,00$, takže celková výška stavby je v této části 11,7m. Celková výška původního jižního bloku stavby byla cca 7,5m, v této části tak dojde k navýšení stavby o cca 4,2m; severní blok o půdorysných rozměrech 11,86m x 11,73m, navazující na západní zeď bytového domu na pozemku st.p. 579 bude oproti původní výšce cca 3,8m zvýšen na 12m, přičemž výška navazující stěny stávajícího bytového domu je o cca 0,5m vyšší. Požadavky na dopravu v klidu jsou splněny, součástí záměru musí být celkem 12 parkovacích stání (10 odstavných a 2 návštěvnická).

Soulad záměru byl posouzen a následně zaktualizován závazným stanoviskem orgánu územního plánování s těmito závěry:

Předložený záměr nenarušuje záměry vyplývající z PÚR ČR a respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Předložený záměr nenarušuje záměry vyplývající ze ZÚR SK a respektuje priority územního plánování Kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Předložený záměr je v souladu s platným územním plánem obce Velké Popovice. Záměr se nachází v zastavěném území v ploše „BH — bydlení v bytových domech“, hlavní využití: bydlení v bytových domech (52, odst. a/ bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Stávající půdorys se nerozšiřuje. Zastavěné a zpevněné plochy na pozemku zůstávají neměnné. Odstavná stání na pozemku splňují požadavky na parkování. Maximální výška je do 12 metrů.

Předložený záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (518 a 519 stavebního zákona)

Zpracování regulačního plánu ani územní studie není v dotčeném území požadováno.

Posouzení záměru z hlediska souladu s OTP:

Vzhledem k tomu, že obecné technické požadavky jsou zkoumány jen z hledisek, ve kterých se stavba mění, lze konstatovat následující: stavba je bytovým domem, protože více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Odstupové vzdálenosti staveb od společných hranic pozemků se tedy neposuzují, stavby protilehlé stěnám s okny z obytných místností navrhované nástavby (pouze bytový dům na pozemku st.p. 869 a rodinný dům na pozemku st.p. 399, další stavby nemají protilehlé stěny) jsou dostatečné, protože jsou vzdáleny více než 30m, tedy ve větší vzdálenosti, než je výška stěny nástavby. V bytovém domě bude vymezen prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu, 1. PP bude úklidová komora, první obytné podlaží bude zpřístupněno pomocí schodišťové plošiny.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 26.4.2023 pod č.j. KHSSC 16322/2022
- Orgán územního plánování, odbor územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ Říčany ze dne 24.4.2023 pod č.ev. 112467/2023, které bylo aktualizované dne 1.10.2025 pod ev.č. 365731/2025
- Odbor životního prostředí MěÚ Říčany ze dne 22.2.2023 pod č.ev. 48029/2023
- PČR, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov – JIH, dopravní inspektorát ze dne 25.9.2023 pod č.j. KRPS-205242-9/ČJ-2023-011406

O vydání stanoviska požádal stavebník rovněž Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, který ve svém sdělení ze dne 25.8.2023 pod č.j. HSKL-7070-2/2023-KO uvedl, že u předmětné stavby nevykonává požární dozor v rozsahu podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) zákona o požární ochraně.

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

Rozhodnutí vydali:

- Rozhodnutí povolení zřízení sjezdu, které vydal Obecní úřad Velké Popovice ze dne 21.2.2024 pod č.j. 00265/24/OSMI

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. § 85 odst. 2 a § 109 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. Stavební úřad MěÚ Říčany převzal okruh účastníků dle stavebního úřadu OÚ Velké Popovice, s tím, že mezi obesílané účastníky přidal vlastníky sítí, jejichž právo (ochranné pásmo sítě) může být rozhodnutím přímo dotčeno.

Vzhledem k velkému počtu účastníků jsou tito účastníci řízení identifikováni parcelními čísly a čísly popisnými: vlastníci pozemků parc.č. 192/18, 204/16, 204/17, 204/18, st.p. 579, č.p. 284, vše v k.ú. Velké Popovice. Řízení je vedeno veřejnou vyhláškou, o přiznání postavení účastníka řízení nepožádala žádná další osoba.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Obec Velké Popovice dne 06.10.2023 podala následující námitky:

- 1) *Nezajištěn dostatečný prostor pro odkládání stavebního materiálu. Obec se obává, že prostor pro odkládání stavebního materiálu je nedostatečný a hrozí odkládání mimo pozemek parc. č. 204/8 v k.ú. Velké Popovice.*
- 2) *Zásah do vlastnických práv a narušení integrity. Stavba bude přímo napojená na stávající stavbu bytového domu č.p. 284. Napojení na tuto stavbu pravděpodobně poškodí zateplenou fasádu či vnější zed' bytového domu. Dále štitová zed', ke které má být nová stavba napojena, má být osazena okny, tak jak je uvedeno v ohlášce rekonstrukčních prací.*
- 3) *Stavebník nepředložil smlouvu o zřízení věcného břemene, či jiný právní jednání opravňující vjezd na tento pozemek, jenž je jediným přístupem ke garážím. Dosavadní řešení vede přes soukromé pozemky, na které nebyl předložen souhlas s vjezdem.*

Stavební úřad k těmto námitkám uvádí:

Ad. bod 1) dle předložené PD budou veškeré práce probíhat na pozemcích stavebníka, jiné pozemky nebudou průběhem stavby dotčeny, přičemž je tato okolnost zakotvena i do znění tohoto rozhodnutí.

Ad. bod 2) dle podmínky č. 12 tohoto rozhodnutí při provádění stavby nesmí dojít k poškození sousedních staveb. Ve štitové stěně, ke které má být nová stavba připojená, nejsou osazena okna. Dle sdělení stavebního úřadu Velké Popovice Ohlášení rekonstrukčních prací neobsahuje umístění oken ve štitové stěně.

Ad. bod 3) v průběhu řízení došlo ke změně projektové dokumentace, kde byl vjezd do stavby změněn a umístěn přímo z ulice Žižkova. Vlastník této komunikace vydal rozhodnutí o povolení zřízení vjezdu dne 21.2.2024 pod č.j. 00265/24/OSMI.

Společenství vlastníků bytů ve Velkých Popovicích 284 dne 19.9.2023 podalo následující námitky:

1. ***Nevratná změna dispozic (znehodnocení) životních podmínek některých již stávajících bytových jednotek bytového domu 284, mající přímý vliv i na cenu těchto nemovitostí, a to bez jakékoli adekvátní kompenzace pro jejich majitele.*** Nově vznikající budova sice vznikne na půdorysu stávající stavby, ale měla by být třípatrová, což bude mít nemalé dopady na přilehlé bytové jednotky (zejména byt č. 1 a 3, z části i byt č. 5 a dále garáž č. 101, které přímo sousedí s budoucí budovou)
- 1.1 ***Ztráta slunečního svitu a tepla, zvýšená spotřeba energií.*** Jedná se mimo jiné o zastínění těchto bytových jednotek. Bytové jednotky sice mají cca polovinu obytné plochy bytu orientovanou na jih, ale k jejich přímému oslunění dochází až v odpoledních hodinách, kdy je slunce níže na obloze a spíše na západní straně, ze směru a v místech, kde by se měla nacházet nová budova. To se projeví nejenom na zvýšení nákladů na vytápění v zimním období, ale povede i ke zvýšení množství využitých elektrické

energie z důvodu zvýšené potřeby svícení vlivem nedostatku přírodního světla. To vše může mít i další druhotný vliv, například na vznik plísní aj.

1.2 Výhled. Plánovaná novostavba navíc eliminuje dosavadní výhled z těchto bytů – místo výhledu na zeď a panorama krajiny vznikne výhled na zeď nově vznikající stavby, než se o chvíli později budeme doslova „koukat z okna do okna“ s novými sousedy. Výhled zde musíme považovat za další komoditu, která má rovněž svou cenu, zejména pokud se jedná o cenu bytových jednotek na trhu s nemovitostmi.

1.3 Kvalita bydlení a soukromí. V neposlední řadě se jedná i o to, že budoucí stavba, jejíž schodiště bude těsně sousedit s obývacími pokoji a ložnicemi stávajících bytů bytového domu 284, bude novým zdrojem hluku a tímto bude stávající majitele dále zatěžovat a snižovat kvalitu jejich odpočinku a spánku. Svým způsobem se bude jednat i o ztrátu soukromí.

1.4 Okna ve štítové zdi. Štítová zeď, ke které by se měla nová budova připojit má být osazena okny, jak je uvedeno v projektové dokumentaci a např. v ohlášce rekonstrukčních prací bytu č. 3. Tato okna sem plánujeme dodatečně osadit. Dříve to nebylo možné kvůli komínu staré kotelny, který však již byl zbourán. Tato okna by tak byla doslova „zazděna“, resp. plánovaná stavba by jejich budoucí osazení úplně znemožnila.

Veškeré tyto skutečnosti tedy mají nezanedbatelný vliv na tržní cenu nemovitostí, přitom však majitelům předmětných nemovitostí nebyl předložen odborným nezávislým znalcem zpracovaný znalecký posudek, který by rozsah znehodnocení jejich nemovitostí specifikoval (např. studie zastínění aj.). Rovněž jim nebyla nabídnuta adekvátní refundace předmětného nevratného znehodnocení a ani s nimi nebylo nikterak jednáno ohledně zmírnění přímých dopadů na jejich bytové jednotky způsobených jednak zvýšením ale i napojením sousední budovy na stávající štít.

Vydání stavebního povolení za stávajícího stavu, přímo poškodí majitele těchto bytových i nebytových jednotek, tudíž představuje neadekvátní zásah do jejich vlastnického práva, což je v rozporu s Listinou základních práv a svobod, podle které má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu a nesmí být zneužito na újmu práv druhých. V případě vydání stavebního povolení bude vlastnické právo majitelů bytových jednotek poškozeno na úkor developerského projektu, tj. vlastnického práva developera, nového majitele budovy staré kotelny.

2. Po dobu výstavby bude nepřiměřeným způsobem zasaženo do klidného užívání stávajících bytových jednotek jejich majiteli/uživateli.

2.1. Hluk, prach, zápach. Stavební práce na nově vznikajícím bytovém domě po celou dobu výstavby, která je podle dostupných informací plánovaná na dva roky, omezí užívání a významně zhorší dosavadní komfort bydlení, zejména stávajících bytových jednotek přímo sousedících s nově vznikající stavbou, a to nadměrným hlukem, zápachem či zvýšenou prašností. Kvůli tomu nebude možné ani vyvětrat, a to bude problém zejména v teplejších obdobích roku. S velkou pravděpodobností také nebude možné ani plnohodnotně využívat balkónů k novostavbě přiléhajících; balkóny, které nejsou zaskleny nebude možné z důvodu vysoké prašnosti fakticky užívat vůbec.

2.2. Hygiena. Napojením nové stavby na stávající bytový dům (mimo jiné) budou především obyvatelé přiléhajících bytových jednotek, zejména nezletilé děti – v bytě č. 3 v té době budou žít kojeneček a batole (tj. děti mladší 3 let věku), vystaveni soustavné psychické zátěži způsobené v podstatě každodenním hlukem neznámé intenzity a trvání, což může mít vliv i na jejich zdravý duševní vývoj. Prostory bytové jednotky číslo I ležící hned za přiléhající zdí jsou každodenně využívány rovněž k práci z domova (na odpolední směny), jejichž odmyslitelnou součástí je i časté telefonování či videokonferenční hovory. Tím by se v)lkon této činnosti do značné míry narušoval a v některých případech pravděpodobně i zcela znemožnil. Ruch stavby, lze očekávat od brzkých ranních hodin často až do noci, někdy i nepřetržitě a dost možná i o víkendech. To vše se nesporně promítne i do kvality (možné maximální délky) spánku a odpočinku. V současnosti se jedná o velice klidnou oblast, kde i pracující na směnném provozu naleznou během dne dostatek klidu na spánek a nerušený odpočinek.

2.3. Omezení stávajících obyvatel stavbou. Pohyb velkotonážních nákladních vozidel v okolí stávajícího bytového domu, vykládka a nutnost uskladnění stavebního materiálu využívaného při stavbě nového bytového domu v okolí stavby aj., budou v první řadě omezením a překážkami v plynulosti provozu a tím budou negativně ovlivňovat běžné činnosti početných obyvatelů stávajících okolních bytových domů. Developer nedisponuje ani žádnými pozemky, na které by mohl uložit svůj stavební materiál. S největší pravděpodobností tak bude docházet k záboru veřejného (obecního) či soukromého prostranství. I samotné předpokládané oplocení novostavby se bude nacházet již mimo pozemky developera, což samo o sobě do určité míry omezí dopravu a pohyb v okolí stavby. Přitom v těchto částech v ulici Žižkova nezřídka parkují vozidla, někdy dokonce i na obou stranách této ulice. Nutno také podotknout, že polovina silnice v této části ulice je soukromým majetkem a jen se svolením majitele bylo vozidlům umožněno zde parkovat.

3. Vznikající stavba nepřiměřeným způsobem zasáhne do vlastnického práva stávajících majitelů nemovitostí a přilehlých pozemků.

3.1. Integrita čerstvě zateplené obálky domu 284. Plánovaná stavba bude zřejmě přímo napojená na zeď stávajícího bytového domu čp. 284. Způsob a jeho provedení nám doposud nebylo sděleno. Společenství (ani jednotliví majitelé bytových jednotek a spolumajitelé společných částí bytového domu a přiléhajících pozemků) však k ničemu takovému nedalo svůj souhlas. Předpokládáme, že napojení nově vznikající stavby pravděpodobně poškodí zateplenou fasádu či vnější zeď bytového domu, která byla v roce 2021 rekonstruována a zateplena. Prostředky na toto dílo pocházejí ze státních dotací (byla uzavřena Smlouva o zvýhodněném úvěru se Státním Fondem Podpory Investic (dále jen SFPI), dle podmínek nařízení vlády č. 16/2020, registračního čísla 167100146. a která je volně přístupná ve veřejném registru smluv) a Společenství je až do úplného splacení poskytnuté půjčky smluvně vázáno mimo jiné udržet toto dílo v původním stavu. V opačném případě a při nedodržení smluvních podmínek může dokonce hrozit až samotné zaniknutí nároku na poskytnutý úvěr spolu s okamžitou splatností poskytnuté více než šestimilionové půjčky. Tím by se jednalo nejenom o závažný zá-ah do stávající nemovitosti a možné narušení vlastnického práva s távajícími vlastníky, ale i o vystavení celého Společenství nebezpečí ztráty výhodně získaného úvěru a z toho plynoucí obrovské finanční újmy. Jakákoliv aktivita vedoucí k porušení smluvních podmínek (nebo je přímo způsobující) poskytnutého úvěru od SFPI, je pro Společenství nepřijatelná a vyloučena předem.

3.2. Přístup a vjezd do garáží objektu. V projektové dokumentaci, se kterou bylo Společenství obeznámeno, na severní straně objektu, ústí vstup a vjezdy do garáží na soukromý pozemek. Přístup do objektu a konkrétně průjezd motorových vozidel nájemníků či majitelů (a případně i jejich návštěv) nově vzniklých bytových jednotek do garáží nového bytového domu, vedoucí přes soukromé pozemky (pozemková parcela 204/ 16) je tak defacto považován za samozřejmý, s čímž ovšem stávající vlastníci nevyslovili souhlas, nebylo s nimi jednáno o požadavku na vznik věcného břemena (práva průjezdu), natož alespoň o případné kompenzaci za předmětné omezení vlastnického práva. Zde je nutné podotknout, že současná stavba, na jejímž půdorysu má být bytový dům vystavěn, aktuálně ani nedisponuje vjezdem na soukromém pozemku nacházejícím se ve společném vlastnictví majitelů jednotek bytového domu č.p. 284 (pozemková parcela 204/16). Tato strana (část) budovy staré kotelny je v současnosti opatřena pouze dveřmi od výtahové šachty, kudy byl dříve vynášen popel. Nemůže být tedy ani řeč o nějakém případném přenesení práv předchozích majitelů k průjezdu na přilehlé pozemky přes pozemek Společenství. Nicméně projektová dokumentace z této strany počítá nejenom s vchodem, ale také s několika vjezdy do nově vzniklých garážových stání tohoto objektu. Tento stav tedy nebyl developerem předem a adekvátně dořešen.

3.3. Snížení počtu parkovacích míst bytových domů 284 (i 283) bez jakékoliv kompenzace. Umožněním průjezdu přes přilehlé soukromé pozemky a poskytnutím dostatečného manévrovacího prostoru pro vjezd do garáží novostavby dojde mimo jiného k nevratnému zániku

několika parkovacích míst, které obyvatelé stávajících bytových jednotek a vlastníci těchto pozemků mohli až doposud užívat k parkování svých vozidel; pro tyto vozidla už v rámci tohoto pozemku nenacházíme jiné alternativní místo. Rovněž bude nutné přemístit nádoby na komunální a bio odpad, a to bude zřejmě opět na úkor parkovacího místa, kterého se Společenství už nyní žalostně nedostává. Taktéž bude obec nucena přemístit kontejner na sklo, který je aktuálně umístěn se souhlasem Společenství na tomto soukromém pozemku, a to na nějaké nové místo, protože přemístění kontejneru na jiné místo v rámci tohoto soukromého pozemku, by jen znamenalo ještě další omezování parkovacích míst, k tomu však už nedá Společenství svůj souhlas a bude se proti tomu bránit všemi dostupnými a zákonnými prostředky.

3.4. Parkování obyvatel a návštěv novostavby. *Situování garážových stání novostavby, kde auta parkují za sebou a navzájem se tak blokují, s velkou pravděpodobností směřuje k tomu, že některá auta budou parkovat spíše venku. Existují důvodné obavy, že tato auta spolu s auty návštěv novostavby, budou parkovat na přilehlých soukromých pozemcích a zabírat místa právoplatným majitelům. Především proto, že většina snadno dostupných míst na okolních přilehlých komunikacích, je už obsazena. Bude-li Společenství tuto situaci řešit odtahem těchto vozidel, na což má zákonné právo, může dojít k četným sousedským sporům, které ke klidnému občanskému soužití rozhodně nepřispějí.*

3.5. Absence jakýchkoliv vlastních pozemků. *Téměř veškerá dostupná plocha pozemku je zastavěná. Všechny ostatní okolní pozemky a zejména k nim přiléhající zelené plochy jsou v soukromém vlastnictví. Obyvatelé novostavby, jejich děti a mazlíčci se nemají kam uchýlit, nemají kde si hrát a ve volném čase relaxovat, aniž by tím takové soukromé vlastnictví nenarušovali. Vydání stavebního povolení by tak i v této části znamenalo zcela nepřiměřené narušení vlastnického práva stávajících vlastníků bytových jednotek a přilehlých pozemků, což je opětovně v rozporu se základními právy vlastníků, jež jsou jim zaručené Listinou.*

4. Faktické nesrovnalosti a pozice jednotlivých stran.

4.1. Věcná břemena. *V objektu staré kotelny se nachází instalace a přípojky, které jsou majetkem domu č. 284, avšak tyto zde nejsou právoplatně zapsány jako věcné břemeno. SBD Kamenice, které dříve provádělo správu bytových domů objekt staré kotelny (původně součást majetku bytových domů 283, 284, 285, 286) spekulativně prodalo, a přitom nezajistilo jejich skutečné zapsání a uvedení stavu před prodejem na pravou míru. Přípojka plynu, vodovodního řádu a odvod destilované vody z plynových kotlů, které již od nepaměti (rozhodně ještě od dob spoluvlastnictví bytovými domy) budovou vedou, byly a jsou majetkem Společenství. Developerem je tak tento stav spíše zneužíván k vytváření nátlaku na Společenství. V případě nedávno rekonstruovaného vodovodního řádu se k němu dokonce hodlá i svévolně připojit, a to bez souhlasu jejich právoplatného majitele, jímž je Společenství, a kterému by tak tímto jednáním potenciálně mohla být způsobena i škoda.*

4.2. Výsledky hlasování na mimořádných Shromážděních Společenství. *Společenství Vlastníků Bytů ve Velkých Popovicích 284 (i 283) celou věc probíralo na svých mimořádných Shromážděních a nechalo hlasovat ve věci souhlasu s přestavbou staré kotelny na bytový dům a o užívání soukromých pozemků Společenství obyvateli novostavby pro průjezd do garáží. Všechny hlasy byly proti ve všech ohledech.*

4.3. Pro někoho je to jen o „návratnosti investice“. *Developer je v první řadě hnán vidinou zisku a nepřikládá dostatečnou váhu faktickým námitkám a připomínkám ani jejich řešení. Případná omezení vlastnických práv ostatních účastníků řízení či snad jejich kompenzace ho příliš nezajímají. V této již poněkud hustě obydlené oblasti nebydlí a nezná stávající poměry. Vzniklé problémy, jejich důsledky a dopady na stávající i případné budoucí obyvatele si vůbec nepřipouští.*

4.4. Toto není rekonstrukce. Ve své podstatě se spíše jedná o novostavbu, protože většina objektu bude zbořena, neboť nebyl původně plánován ani stavěn jako patrová budova, stávající stěny by tak váhu několikapatrové budovy ani nemusely unést. I přesto je to projektem klasifikováno „Jen“ jako rekonstrukce, protože v případě novostavby by už ani nebyla splněna kritéria daná územním plánováním, a kde je pro tuto lokalitu požadavkem, aby například nejméně 50 % pozemku tvořila zeleň. Uvedené námitky jsou tak závažného charakteru, že by podle našeho názoru bylo vydání stavebního povolení za stávajícího stavu zcela zjevně v rozporu s právním pořádkem České republiky. Vydání stavebního povolení pro nově vznikající stavbu by na základě výše uvedeného mělo být v plném rozsahu zamítnuto.

Stavební úřad k těmto námitkám uvádí:

Bod 1) - odst. 1.1., 1.2., 1.3. – budova bytového domu č. 284 je orientovaná východozápadním směrem, tj. lodžie a okna se nachází jižním směrem. Přistavovaná budova, která bude s předmětnou stavbou tvořit písmeno L, ze západní strany stíní výškou oproti současnému stavu o cca 4,2m. Půdorysný úhel stínění atikou objektu je 33°, což odpovídá času 15:00 – 15:30, svislý úhel je 38° což odpovídá času 16:00. K zastínění dochází až v pozdních odpoledních hodinách. Přístavba splňuje požadavky § 22 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. března 2020 č.j. 43 A 62/2018-29 nemá vlastník pozemku právo na to, aby poměry na jeho pozemku zůstaly zcela nezměněny a požadovat, aby se vlastník sousedního pozemku zdržel jakékoli stavební činnosti, která ho svými vlivy bude omezovat. V rozsudku ze dne 27. 11. 2019, č. j. 9 As 55/2018-39, bod 22, Nejvyšší správní soud konstatoval ustálenou judikaturu, že změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrozumnějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje, a to zvláště v urbanizovaných oblastech. Vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v daném území zůstaly zakonzervovány a nemohly se změnit.

Vzhledem k tomu, že se stavba na stávající bytový dům napojuje v boční části bez oken, dojde k omezení výhledu jen z části, a to západním směrem. Stavebník je povinen realizovat stavbu tak, aby jakkoliv nepoškodil sousedící stavbu a současně tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění možnosti užívání této stavby, včetně zhoršení sledovaných hygienických limitů. Stavba bylo posouzena orgánem veřejného zdraví, tj. kladným závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice Středočeského kraje.

odst. 1.4. Ve štítové stěně, ke které má být nová stavba připojená, nejsou osazena okna. Dle sdělení stavebního úřad Velké Popovice Ohlášení rekonstrukčních prací neobsahuje umístění oken ve štítové stěně.

Bod 2) – odst. 2.1., 2.2., 2.3. Stavebník musí dodržovat Obecně závaznou vyhlášku č. 1/2009, o veřejném pořádku, opatřeních k jeho zabezpečení a čistotě v Obci Velké Popovice, a další opatření, stanovené podmínkami č. 12, 13, 14 a 15 tohoto rozhodnutí.

Bod 3) – odst. 3.1 plášť bytového domu č. 284 nesmí být stavbou narušen. Mezi fasádou bytového domu č. 284 a nově vznikající stavbou bude dilatační spára viz. detail zateplení v PD.

odst. 3.2. v průběhu řízení došlo ke změně projektové dokumentace, kde byl vjezd do stavby změněn a umístěn přímo z ulice Žižkova. Vlastník této komunikace vydal rozhodnutí o povolení zřízení vjezdu dne 21.2.2024 pod č.j. 00265/24/OSMI

odst. 3.3, 3.4 parkovací stání v 1. NP stavby jsou navržena tak, že krom zakladače má každé parkovací stání možnost samostatného parkování, bez omezení výjezdu dalšího automobilu. Vjezd do objektu kotelny z pozemku parc.č. 204/17 je stávající (v současnosti se v této stěně nachází 2 vjezdy do prostoru kotelny), parkování před těmito vjezdy tedy nelze považovat za snížení oprávněných parkovacích stání. Vjezd do stavby z komunikace parc.č. 192/18 byl povolen vlastníkem této komunikace, přičemž požadavek na vytvoření náhradního parkovacího stání stanoven nebyl (z mapových podkladů vyplývá, že je pro dopravu v klidu využíván spíše pozemek parc.č. 192/16). Stavebník je povinen umístit nádoby pro odpad na vlastním pozemku, resp. ve vlastní stavbě.

odst. 3.5 Pozemek stavby téměř nedisponuje nezastavěnou plochou, budoucí obyvatelé stavby budou pro pobyt venku nuceni využívat veřejná prostranství. Vzhledem k tomu, že se stavba nachází v okrajové části sídla, nebudou se muset omezovat jen na pohyb po komunikacích, v těsné blízkosti jsou neurbanizované plochy (louky, les).

Bod 4) – odst. 4.1, 4.2, 4.3 vzhledem k tomu, že se jedná o námitky občanskoprávní povahy, není stavební úřad kompetentní o nich rozhodovat.

odst. 4.4 – název stavby je „*Stavební úpravy a nástavba na stávající kotelnu*“ - „stavební úprava“, jakožto změnou dokončené stavby, při které se však zachovává vnější půdorysné ohraničení stavby. Stavba pak podle definice pokrývá veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavbou se podle stavebního zákona rozumí též změna dokončené stavby, konkrétně pak stavební úpravy a nástavbu.

Po doplnění podání, spočívající především ve zpřesnění rozsahu odstraňovaných konstrukcí původní stavby a v souvislosti s opatřením stavebního úřadu MěÚ Říčany (seznámením s podklady řízení ze dne 20.1.2025), obdržel stavební úřad další námitky:

Společenství vlastníků bytů ve Velkých Popovicích 284 dne 20.2.2025 podalo následující námitky:

1. Povinné vytvoření parkovacích míst pro nově vznikající bytový dům.

Stavebník se k uplatněným námitkám nejprve vyjádřil obecně takto: S ohledem na podané námitky do stavebního řízení se níže dovolujeme vyjádřit ke každé ze vznesených námitek níže uvedenými osobami. Současně se však domníváme, že některé námitky ani nepatří do okruhu námitek, které lze uplatnit ve stavebním řízení dle ustanovení § 114 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění. Námitkami účastníků proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů mohou být uplatněny pouze, pokud je přímo dotčeno jeho vlastnické právo účastníků nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo staveb. K uplatněným námitkám přesahujícím takto uvedený rozsah by stavební úřad neměl přihlídnout. Účastník řízení musí ve svých námitkách uvést skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka konkrétního stavebního řízení a důvody, proč námitky uplatňuje.

Z některých podaných námitek dovozujeme, že vlastnické právo namítajících osob přímo dotčeno není (např. nevhodné umístění stavby bez bližšího odůvodnění). Opodstatněné námitky nejsou ani případný hluk, dopravní intenzita a prach v době výstavby, kdy tyto nemají k dnešnímu jakýkoli praktický, kdy stavitel zabezpečí provádění stavby v souladu se stavebním povolením a právními předpisy.

Konkrétně pak k námitce ohledně parkovacích míst uvedl: Projektová dokumentace splňuje normové požadavky na umístění požadovaných parkovacích míst bez nutnosti „vyparkovávání“ jiných aut. Toto není předmětem vlastnických práv sousedních nemovitostí. Dále je nutné upozornit, že přístup na pozemek č. 204/8 a do objektu na parcele č. 577 je dán historicky, respektive právo přístupu je již vydrženo a nemůže být rozporováno nebo omezováno. Stavebník se i přes tuto skutečnost rozhodl zajistit prostor zázemí staveniště a dodatečně i požadované parkování na soukromém pozemku v docházkové vzdálenosti pomocí smlouvy.

Stavební úřad k tomu konstatuje, že tato námitka byla již uplatněna v rámci zahájení řízení, jen je blíže rozvedena a popsána. Vzhledem k tomu, že předmětem doplnění žádosti nebyla v této fázi změna řešení dopravy v klidu, není důvodné tuto námitku posuzovat. Stavebník sám později v průběhu řízení dospěl k závěru, že je oprávněným zájmem účastníků řízení přehodnotit navržené řešení a ustoupil z umístění parkovacího stání na pozemku parc.č. 204/8 a přepracoval návrh tak, že celý požadovaný počet parkovacích míst je umístěn uvnitř objektu a řešen mj, zakladači.

2. Nesprávné vymezení stávajících přístupových cest ke stavbě, jež má do budoucna využívat také nový bytový dům.

V dostupné projektové dokumentaci ke stavbě je uvedeno, že nový bytový dům bude využívat přístupové cesty dosavadní — z parcel 192/16, 204/16 a 204/18. Pozemek 192/16 vůbec se stavbou nesousedí, natož aby náležel obci (tento pozemek je v Katastru nemovitostí evidován jako majetek p. Hoftové. Z tohoto pozemku tedy nelze přístup ke stavbě zajistit ani do budoucna. Pozemky 204/18 a 204/16 náleží do vlastnictví vlastníků bytového domu č. 284 (je v jejich spoluvlastnictví). Z pozemku 204/16 jsou do stavby dva stávající přístupy (dvoukřídlové dveře — nikoli dostačující pro parkování motorových vozidel a jednokřídlové dveře). Pozemek 204/18 vůbec se stavbou nesousedí (jedná se o travnatou plochu). Na tomto pozemku žádná stávající přístupová cesta ke stavbě není a vlastníci pozemku s žádnou takovou cestou do budoucna ani nevyslovili souhlas. Pokud měl žadatel na mysli přístupové cesty z pozemku 204/23, která patří do vlastnictví majitelů bytového domu č. 284, pak lze konstatovat, že se zde jedna

přístupová cesta nachází, nicméně nechápeme, jak může být využita pro budoucí stavbu, když s přístupem z tohoto pozemku dostupná projektová dokumentace nepočítá.

V dostupné dokumentaci je dále uvedeno, že na uvedených pozemcích již existuje věcné břemeno ve prospěch stavby, nicméně žádné věcné břemeno není zapsáno v Katastru nemovitostí. Také je zde uvedeno, že věcná břemena k dalším pozemkům budou do Katastru nemovitostí následně zapsány. Ovšem ani s jedním Společenstvím vlastníků bytových jednotek (SV B 284 a SV B 283) ani s jednotlivými spoluvlastníky přilehlých pozemků se žadatel o stavební povolení na zapsání věcného břemena do současné doby nedomluvil a nemá tudíž jejich svolení.

Navíc máme za to, že změnou projektové dokumentace v první polovině roku 2024, kterou došlo k napojení stavby na stávající cestu z pozemku 192/18 (tj. Žižkova ulice), jež je ve vlastnictví obce, fakticky dojde k vytvoření nové přístupové cesty k nemovitosti z obecné (veřejné) komunikace, a proto již není důvod nadále zasahovat do vlastnického práva majitelů pozemku 204/17 a 204/16 a nadále ho bezúplatně omezovat (na této přístupové cestě mohou vzniknout velice potřebná nová parkovací místa). Nesouhlasíme proto nadále s využitím našeho pozemku č. 204/17 pro dopravní napojení navržené stavby a ani pro realizaci stavby. Nejedná se o veřejnou komunikaci, ani dle územního plánu se nejedná o součást Dopravní infrastruktury. Jakožto vlastníci tohoto pozemku, který na své náklady udržujeme a kde se propadá cesta vlivem bývalé podzemní chodby do kotelny, s touto přístavbou zásadně nesouhlasíme.

Na základě výše uvedeného se domníváme, že část projektové dokumentace obsahuje značné chyby a nepravdivá tvrzení, díky kterým nelze věcně správně posoudit, zda žádost žadatele splňuje veškeré zákonem kladené nároky na tento typ stavby.

K této námitce se stavebník vyjádřil takto: Došlo k záměně parcel č. 192/16 a 192/18 v první kapitole souhrnné technické zprávy, Dále byl zaměněn pozemek 204/18 a 204/17 v několika dalších kapitolách analytické části zprávy. Tato chyba bude opravena doplňkem zprávy, nejedná se o zásadní chybu dokumentace. Sousední pozemky jsou v kapitole B.1.13. zohledněny všechny správně. Z p.č. 204/16 již není v projektové dokumentaci plánovaný vjezd do objektu, ale je počítáno se zachováním vstupu do objektu. Z p.č. 204/17 je nadále počítáno s vjezdem do objektu nově jen s jedním oproti původními dvěma. Přístupy do objektu jsou dány historicky bez zápisu do KN. Tyto práva jsou již ze zákona vydržena.

Jak uvedl stavebník, došlo k revizi technické zprávy dle uplatněné námítky. Pozemek parc.č. 192/16, který je veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace je reálně součástí veřejného prostoru ulice Žižkova, z tohoto pozemku však není navržen sjezd. Stavba využívá pro přístup do objektu jeden ze stávajících vjezdů z pozemku parc.č. 204/17, dále nově navržený a povolený vjezd z pozemku parc.č. 192/18 (ul. Žižkova) a stávající vchod z pozemku parc.č. 204/16. V tomto ohledu se zatížení sousedních parcel (krom nového vjezdu z pozemku parc.č. 192/18) nemění.

3. nemožnost dodržení závazků ohledně snížení hluku

Stavební práce přinesou obrovské zvýšení hluku v tiché lokalitě malého sídliště nacházejícího se u lesa. Sama projektová dokumentace v části, kde odůvodňuje možnost použití tepelného čerpadla s ohledem na hlukové zatížení, tuto skutečnost potvrzuje. Také je v projektové dokumentaci uvedená celá řada opatření pro snížení hluku. Jedním z navržených opatření pro snížení hluku je „provázet stroje alespoň ve vzdálenosti 30 metrů od míst pobytu lidí“. Toto opatření je v praxi neproveditelné, jelikož stavba přímo sousedí s bytovým domem čp. 284 a je v těsné blízkosti bytového domu čp. 283.

Stavební/bourací práce tak budou probíhat přímo vedle zdi, za kterou se nachází obytné části bytů — zejména obývací pokoje a ložnice. Extrémní blízkost k bytovým jednotkám způsobí enormní nárůst hluku v celém bytě, což může mít negativní vliv na psychické zdraví obyvatel bytových jednotek, zejména nezletilých dětí. Projektová dokumentace nikterak nezahrnuje výpočty/studii ohledně hluku, který budou nuceni obyvatelé bytů sousedících se stavbou snášet, ani zde není žádný harmonogram prací, který by mohl naznačit, po jaké období budou obyvatelé přilehlých bytů nuceni nejhluchnější práce strpět. Bez

těchto údajů nelze zjistit, zda míra předpokládaného hluku již překročí únosnou, zákonem povolenou zátěž. Tyto dopady na obyvatele dané oblasti by měl žadatel doplnit.

Závazná obecní vyhláška ve Velkých Popovicích upravuje časy, kdy je zákaz používání hlučných strojů obecně. Čase ve vyhlášce uvedené ovšem nezohledňuje skutečnost, v jaké lokalitě a jak blízko dalších obytných objektů se stavba nachází, a ani délku trvání samotné stavby (podle dokumentace ke stavbě to je jeden rok, ovšem dle tvrzení žadatele, které nám na jednání sdělil, se stavba odhaduje v délce trvání dvou let). Požadujeme proto, aby v případě vydání stavebního povolení byly tyto skutečnosti řádně vzaty v potaz a omezeno provádění hlučných prací v pracovní dny a sobotu minimálně mezi 12 a 14 hod. a 19 a 7 hod., v ideálním případě mezi 12 a 15 hod. a 18 a 8 hod.

Tím, že stavba zčásti přímo sousedí se stěnou bytového domu, není pochyb, že užívání tohoto domu bude realizací stavby jednoznačně ovlivněno. Není možné ale z tohoto důvodu zamítnout stavbu, je ale možné stanovit podmínky, za jakých bude stavba realizována. V daném případě byly stavebním úřadem stanoveny podmínky 12-15 tohoto rozhodnutí, aby byly negativní vlivy z procesu výstavby regulovány.

Stavební úřad také vyzývá stavebníka, aby v maximální možné míře požadavky společenství na minimalizaci hluku akceptoval a postupoval při realizaci stavby se zřetelem na šetrnost k sousedství.

4. žádost je vedena jako přestavba/nástavba nikoli jako novostavba

výstavbě novostavby a nikoli přestavby, proto byl žadatel vyzván k doplnění projektové dokumentace tak, aby bylo zřejmé, které stávající obvodové zdi zůstanou zachovány. V původní zprávě ohledně statiky žadatel počítal se zbořením všech stávajících zdí a jejich nahrazením, což by znamenalo, že se nejedná již o přestavbu ale o novostavbu. Projektová dokumentace po doplnění obsahuje (jak již bylo uvedeno) náskres s vyznačením zdí, které budou zachovány, nicméně všude ve zprávě se uvádí, že statika jednotlivých zdí bude posouzena před každou stavební prací a budou se snažit o co největší zachování stávajících zdí. Podle předloženého plánu se nepočítá se zachováním všech obvodových zdí a vezmeme-li v úvahu zcela oprávněnou možnost zboření i dalších zdí z důvodu nestability a nedostatečné nosnosti, je zde důvodná obava, že nebude zachováno ani 50 % původních zdí.

V projektové dokumentaci je dále uvedeno, že byly provedeny nějaké průzkumy základů a zdiva, ale bez jasně uvedených závěrů k reálnému stavu konstrukcí a dále

u SKR TZ 4.4.1. statik také jasně doporučuje vyhotovit podrobný stavebně-technický průzkum konstrukcí stěn a základů 1. PP, zda vůbec budou mít potřebnou únosnost. Otázka podrobného posouzení statiky stávajícího objektu a jeho nosnosti je zcela zásadní pro posouzení o jaký druh stavebních prací se bude jednat nástavba či novostavba. Takovéto posouzení projektová dokumentace neobsahuje a nevyhnutně ho doplnit.

V případě novostavby, totiž musí žadatel dle platných zákonů, splnit alespoň 50% zelené plochy, kterými však nedisponuje a ani disponovat nemůže. Rovněž by v tomto případě měl žadatel nejprve požádat o povolení odstranění stavby a doložit to patřičnou dokumentací a následně žádat nebo spolu s tím o umístění a povolení novostavby, povolení záměru. Na navrženou stavbu by mělo být nahlíženo jako na novostavbu, včetně s tím spojenými požadavky územního plánu, okolní zástavbu, odstupové vzdálenosti, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu aj.

Jak je uvedeno výše, základním předpokladem souladu stavby s územně plánovací dokumentací obce je zachování stavby v takovém rozsahu, aby v žádný okamžik realizace stavebních prací nedošlo k jejímu zániku. To znamená, že po celou dobu výstavby musí být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, resp. musí být zachováno obvodové zdivo 1. NP do výšky stropu. V opačném případě by stavba byla realizována v rozporu s povolením stavby a na takovou stavební činnost by nebylo možno pohlížet jako na stavební úpravy původní stavby, ale výlučně jen jako na novostavbu, a to se všemi důsledky s tím spojenými, vč. posuzování záměru z hlediska souladu s ÚPD.

5. narušení klidného užívání stávajících bytových jednotek a okolních pozemků, vliv stavby na okolité stavby a pozemky

Dlouhodobý pohyb těžkých strojů na ulici Žižkova, která je hlavní (více méně jedinou přístupovou) silnicí vedoucí k přilehlým bytovým jednotkám a též ke stavbě, může výrazně zhoršit kvalitu povrchu dané silnice, což by mělo zásadně negativní dopad na stávající životní komfort obyvatelů této lokality. Projektová dokumentace neobsahuje žádnou studii/odborné vyjádření ohledně dopadů na příjezdovou komunikaci.

Také je nutné upozornit na skutečnost, že polovina silnice Žižkovy ulice v místech, kde se stavba nachází, patří do soukromého vlastnictví a je zde povoleno majitelkou pozemku parkování aut obyvatelů přilehlých domů/bytů. Zahradí-li těžká stavební technika část silnice při stavbě nového bytového domu, nebude možné dostat se touto komunikací k bytovým domům a dalším nemovitostem nacházejícím se severně od stavby, což je absolutně nepřípustné. Dokumentace by tedy měla být doplněna o konkrétní trasy, které budou pro svoz materiálu a pohyb těžkých strojů využité, a také o odborné posouzení, zda jsou tyto komunikace na takovou zátěž dimenzovány jak svým povrchem, tak pevností celé cesty (potvrzují to i propadlé kanály, které musely být v nedávné době opraveny).

Další dopad na okolní stavby a pozemky bude mít i skladování materiálu. Odhlédneme-li od zásadního problému, který nastane v čase, když bude nutné materiál skládat ze Žižkovy ulice a zamezí se tak přejezdu motorových vozidel k nemovitostem, problémem je i samotná nejasná situace se skladováním materiálu. V dostupných dokumentech je uvedeno, že materiál bude skládán výhradně v rámci stavby a na blízkém pronajatém pozemku. Tudiž by neměly být zatížené pozemky sousedící se stavbou ani veřejná komunikace. Ovšem v ZOV (B.8.1) není vůbec řešeno zásobování stavby a vlastní provádění stavby. Opakující se poznámka, že stavba bude probíhat pouze na pozemcích stavebníka a nebude ovlivňovat okolní pozemky je dle našeho názoru úplně zcestná a neproveditelná. Stavba fakticky nemá žádné vlastní pozemky, pouze minimální pruh ve výměře odhadem 1 — 2 m kolem stávajícího objektu (p.č.204/17) a se zábery projektová dokumentace taktéž nepočítá. Skladování materiálu mimo staveniště (na nespécifikovaném pozemku poblíž stavby) bude znamenat mnohem větší zatížení okolních komunikací, protože veškerý materiál, který běžně bývá uskladněn v rámci vlastního staveniště, bude muset být neustále převážen z nespécifikovaného pozemku tam a zpět. A jakýkoliv návoz znamená zastavení nákladního vozidla v ulici Žižkova a stání zde po celou dobu vykládky a nakládky. Navíc tvrzení žadatele o stavební povolení, že má pronajatý pozemek vhodný na skladování materiálu, nikterak nedokládá (např. předložením nájemní smlouvy), tudíž nelze danou skutečnost ověřit a ani posoudit, zdaje reálně zmiňovaný pozemek dostatečný a vhodný pro skladování materiálu na tak velkou stavbu. Vzniká tedy reálná obava ze zatížení okolních pozemků na úkor stavby.

Nutno dodat, že v projektové dokumentaci ke stavbě je uvedeno, že jiné pozemky nebudou průběhem stavby dotčeny. Nejsou však známy technologické postupy, kterými má být nahrazen chybějící přístup z okolních pozemků. Pozemek, na kterém se stavba nachází, nemá dostatečné přesahy pro vykonání potřebných stavebních prací, jde-li o vnější úpravy nově vznikajícího bytového domu (např. pro stavbu střechy, nahození fasády, zateplení aj., tedy prací, jež nelze vykonat ze samotného nitra bytového domu).

Ani samotné demoliční a zemní práce nejsou dořešené s ohledem na poznámku, že stavba bude probíhat pouze na pozemcích stavebníka. Projekt počítá s prováděním úprav/zesilování stávajících základů a podzemních stěn I.PP, což bude jistě mít dopad na okolní pozemky z důvodu nutnosti obnažení základových/suterénních konstrukcí i z vnější strany objektu. Toto znamená odstranění stávajících povrchů vozovky, svahování výkopů, nehledě na pojezd techniky a nakládání a odvoz vykopané zeminy nebo vybouraného asfaltu a podobně. Zde tedy zcela jasně bude mít stavba dopad na okolní pozemky. Dále zde také není řešena demolice částí stávajících konstrukcí (střecha, ubourání stěn I.NP do nově plánované výšky podlaží).

V dokumentaci jsme nedohledali, jak bude řešen svislý přesun hmot na stavbě (jeřáb). Předpokládáme tedy, že bude nějaký věžový jeřáb uvnitř objektu, jinak by musel být neustále venku na ulici rozpatkovaný mobilní autojeřáb a železobetonová konstrukce jednoduše nelze přesunout bez jeřábu. Také není jasné, jak bude prováděná betonáž — jestli se bude betonovat pumpami nebo badii (koš na beton) pomocí jeřábu. Každopádně každá betonáž vždy znamená mix na ulici, popřípadě mix plus rozpatkovaná pumpa (rozměrově stejné jako mobilní jeřáb). Což opětovně potvrzuje, že projektová dokumentace je v otázce zatížení okolních pozemků zcela nedostatečná.

V těsné blízkosti stávající kotelny se rovněž na přilehlých pozemcích nachází kontejnery na komunální odpad a bioodpad a parkovací místa pro obyvatelé bytových domů čp. 284 a čp. 283. Projektová dokumentace se nezabývá ani tím, jaký dopad na umístění těchto kontejnerů a možnost parkování, budou stavební práce mít. I selský rozum stačí na to, abychom věděli, že hned vedle zdi, kde probíhá rekonstrukce, nebude možné po značnou dobu parkovat nebo umísťovat jakékoli předměty a bude zde hrozit vážné riziko ohrožení života a zdraví kolemjdoucích a volně pobíhajících dětí. Z tohoto hlediska je i tvrzení, že stavba bude řádně označena zcela liché, když některé vnější zdi stavby jsou na hranici se sousedním pozemkem.

Dále je nutno poukázat na skutečnost, že mezi stavbou a bytovým domem čp. 283 se pod povrchem silnice na pozemku č. 204/17 nachází potrubí, které nápor těžkých strojů nevydrží. Z tohoto důvodu se zde nenachází ani popelnice na směsný odpad, která bytovému domu náleží. Nebylo by totiž možné její vyprázdnění těžkým popelářským autem. Jakákoli stavební úprava z tohoto pozemku zahrnující pohyb těžkých strojů nebude proto možná.

Tvrdí-li žadatel o vydání stavebního povolení výslovně, že okolní pozemky nezatíží, měl by již mít představu o způsobu provedení stavby a tuto doložit. Pokud počítá s využitím přilehlých pozemků a omezení užívacího práva k nim již teď, měly by být tyto skutečnosti zahrnuty do PD a měl by mít předchozí svolení dotčených osob. V této chvíli žádné svolení k použití okolních pozemků v soukromém vlastnictví nemá.

Stavebník uvedl následující: Vzhledem k tomu, že stavba nebude zcela demolována (pouze v lokálních místech a to ručně), bude prováděna pouze na p.č. 577 a 204/8 zázemí staveniště s materiálem bude na jiném místě a na samotnou stavbu se budou používat jen lehké stroje do 3,5t, nebude stavebník toto dále komentovat.

Stavební úřad posoudil námitku následovně: Komunikace Žižkova je zčásti v majetku Obce Velké Popovice a tato komunikace – parc.č. 192/18 je v KN vedena jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je v územním plánu obce vedena jako stavba dopravní infrastruktury, stejně jako pozemek parc.č. 192/16, který je v KN rovněž ostatní plochou, ostatní komunikací. Obec Velké Popovice si stanovila podmínky pro realizaci stavby, mj. ty, že jakákoliv omezení provozu na místních komunikacích vzniklá v souvislosti s realizací stavby je nutno předem projednat na oddělení správy majetku a investic Obce Velké Popovice. Současně stanovila, že při znečištění nebo poškození příjezdových komunikací je investor povinen bezodkladně zajistit jejich úklid a opravy na vlastní náklady, s tím, že za případné škody na komunikacích způsobené stavební technikou a stavbou samotnou a dále za škody způsobené na stávajících inženýrských sítích odpovídá investor stavby a je povinen je odstranit na vlastní náklady. Tyto podmínky jsou obsaženy ve výrokové části rozhodnutí, viz. podmínka č. 11. Za vlastní realizaci a bezpečné provádění stavby dle schváleného projektu a platných předpisů ručí zhotovitel stavby.

5. Projektová dokumentace je zpracována nepřesně a obsahuje řadu nejasností, chyb a rozporů
V dostupné PD se nachází spousta velice závažných chyb, které se na první pohled jeví jako písařské, nicméně zcela zásadním způsobem znesnadňují řádné posouzení všech důležitých aspektů stavby a vytváří v dokumentaci zmatek. Viz. např. záměnu pozemků, z kterých má být přístup k stavbě a ke kterým mají náležet věcná břemena. Dále lze upozornit na identifikaci majitele, s kterým má být řešena přeložka plynu a komínu, v nákresech jednotlivých podlaží jsou dvě podlaží označené jako 4. NP.

Výrazný nesoulad je též mezi Architektonicky-stavebním řešením (ASR D. 1. l.) a Stavebně-konstrukčním řešením (SKR D. I .2.), kde projekt v ASR počítá se zděnými svislými konstrukcemi v celém objektu, ale SKR uvažuje s monolitickými železobetonovými stěnami už od I.NP až po 3.NP (pouze uskočené poslední 4.NP je se zděnými stěnami) a v I.NP by mělo být v maximálním možném rozsahu být zachováno stávající zdivo. Mimo zásadního nesouladu projektové dokumentace, je zde ještě zjevná změna technologie provádění stavby, která má za důsledek další dopady na celou stavbu jako větší zátěž komunikací kvůli zásobování materiálem (mnohem víc mixů s betonem, stěnové bednění apod.) a také větší nebezpečí pro kolemjdoucí kvůli nutnosti bednit stěny i z vnější strany objektu. Tyto skutečnosti žadatel nikterak neřeší, byť je stavba umístěna v sídlišti, kde je zvýšený pohyb rodin s malými dětmi.

Dle našeho názoru projektová dokumentace není zpracována v rozsahu dle vyhlášky o dokumentaci staveb. Není jasné zřejmé pro jaký stupeň je dokumentace zpracována, např. v TZ je uvedeno „pro stavební povolení“. Dle našeho názoru to neodpovídá požadavku na rozsah a stupeň projektové dokumentace dle uvedené vyhlášky. Dále např. výkres C3 nazvaný jako "situace", zřejmě se jedná o koordinační situaci, neobsahuje správně název, základní údaje jako celkové rozměry stavby a její maximální výšky, stupeň uveden DÚR+DSP apod.

Stavební úřad této námitce přisvědčil a vyzval stavebníka, aby uvedené rozpory odstranil a provedl celkovou revizi projektové dokumentace. S upravenou dokumentací byly následně účastníci řízení seznámeni.

7. Ztráta slunečního svitu, zvýšená spotřeba energií a tvorby plísní

Nadstavba na stávající kotelnu do výše 4.NP částečně zastíní bytový dům čp. 284 a také čp. 283. Bytové jednotky sice mají cca polovinu obytné plochy bytu orientovanou na jih, ale k jejich přímému oslunění dochází až v odpoledních hodinách, kdy je slunce níže na obloze a spíše na západní straně, ze směru a v místech, kde by se měly nacházet nová patra stavby. Takové zastínění bude mít vliv nejenom na zvýšení nákladů na vytápění v zimním období, ale povede i ke zvýšení množství využití elektrické energie z důvodu zvýšené potřeby svícení vlivem nedostatku přírodního světla. To vše může mít i další druhotný vliv například na vznik plísní aj. Dle pozorování majitelů bytových jednotek v měsících prosinec/leden dojde ke snížení slunečního svitu denně až o hodiny. Výstavbou nového bytového domu dojde rovněž k značnému „zatemnění“ vzniklého vnitrobloku, což bude mít pravděpodobně dopad též na bytové jednotky nacházející se na severní straně bytového domu č. 283 (může dojít k jejich zastínění).

Projektová dokumentace neobsahuje kromě tvrzení, že k oslunění nedojde, resp. že světlo bude dostačující, žádnou relevantní studii, která by tato tvrzení dokládala. Na podporu výše uvedených tvrzení SVB 284 zadalo objednávku na zpracování studie oslunění/zastínění bytového domu 284 a 283 od nezávislé firmy poskytující specializované služby ve stavebnictví. Lhůta pro zpracování studie je však až 25 pracovních dnů, proto budou výsledky studie doložené stavebnímu úřadu hned, jak ji SVB 284 obdrží (nejpozději do 21. 3. 2025; dle informací od zpracovatele studie předpokládáme dřívější termín zpracování).

K této námitce se stavebník vyjádřil následovně: Stavební úpravy/nadstavba nebude mít negativní vliv na oslunění a osvětlení, posouzení je součástí dokumentace, k energetickým ztrátám nedojde – nebude docházet k ochlazování obálky na západní straně domu č.p. 284. Stavebník dále doplnil posouzení zastínění od projektanta stavby (doložil pohledový a půdorysný úhel případného zastínění na nejhorší možnou situaci (okno v bytě 2.NP, který přímo sousedí s navrhovanou stavbou) s těmito závěry:

- přistavovaná budova stíní rozdílem 2 podlaží a je odsazena od stávající budovy
- půdorysný úhel stínění atikou objektu je 330 , což při rovnodennosti odpovídá času 15-15.30
- svislý úhel je 38 0 což odpovídá času cca 16h
- zastínění dochází až v pozdních odpoledních hodinách a nijak nenarušuje komfort stávajícího majitele bytu
- budova jako taková nezastiňuje žádný významný výhled na dominantu
- tím že bude budova připojena přes stávající zateplení, nedojde ke zhoršení tep. komfortu, naopak ho zlepší

Závěrem tedy nedochází ke zhoršení hygienických podmínek - byt je osluněn cca od 9h - 15.30h, ani narušení soukromí majitele.

Dále pak stavební úřad odkazuje na vypořádání námítky č. 1 z 6.10.2023 (str. 10 tohoto rozhodnutí)

8. Proti výstavbě nového bytového domu byla založena petice

Proti výstavbě nového bytového domu a potažmo vydání stavebního povolení byla založena též dne 5. 10. 2023 petice. Petici podepsalo do této chvíle 65 lidí, což jasně ukazuje, že obyvatelé dotčené lokality nesouhlasí s rozšířením sídliště o přestavbu kotelny na bytový dům.

Řízení je vedeno veřejnou vyhláškou, kdokoliv z řad veřejnosti se se záměrem mohl seznámit a uplatnit připomínky. Stavební úřad žádné připomínky neobdržel. Obsah petice by měl být zohledněn představiteli

Obce Velké Popovice, která má postavení účastníka řízení a její povinností je krom jiného hájit zájmy jejich obyvatel.

Paní Mgr. Veronika Ulč Magová a Mgr. Roman Ulč dne 19.2.2025 podali následující námítky (obsah podání je shodný jako námítky Společenství vlastníků bytů ve Velkých Popovicích 284 ze dne 20.2.2025, krom níže uvedených odlišností) :

Překážky ve stavbě neodstraněné před vydáním stavebního povolení — překládka plynové přípojky, překládka komínu a napojení na soukromé vodovodní potrubí

Projektová dokumentace počítá s překládkou vedení rozvodu plynu, jež prochází stávající kotelnou od přípojky k bytovému domu čp. 284. Toto potrubí se nachází v kotelně již léta a zásobuje plynem předmětný bytový dům. Bez jeho překládky není možné stavbu v žádném případě realizovat v navrženém rozsahu. Jelikož je potrubí ve vlastnictví SVB č. 284, musí se žadatel nejdříve na překládce domluvit s jeho majitelem. K žádné dohodě ovšem do dnešní doby nedošlo. Pokud by mělo dojít k překládce plynu, bude pravděpodobně nutné zasáhnout do nově vytvořené fasády bytového domu č.p. 284 a rovněž vést nové potrubí přes garáž (číslo jednotky 284/101) náležící do vlastnictví našeho společného vlastnictví (Veroniky Ulč Magové a Romana Ulče). Žadatel v dostupné dokumentaci blíže otázku překládky neřeší, jakým způsobem chce překládku realizovat, na koho náklady bude překládka zhotovena, jaký zásah do fasády a garáže bude nutné učinit a ani to, zda vůbec k něčemu takovému dostane svolení vlastníků. Jelikož vedení potrubí přes naši garáž by znamenalo zmenšení vytvořené úložné plochy v části pod stropem, omezí tato změna naše vlastnické právo, s čímž výslovně nesouhlasíme.

Jde-li o překládku komínu, dovoluujeme si upozornit na skutečnost, že základy komínu, který patřil k bytovému domu čp. 284, od počátku (tj. již desítky let), se stále nachází v kotelně, jež má být přestavěna. Původní komín byl nahrazen mnohem menším a vzhlednějším, a tedy prostorově úspornější nerezovou rourou, což je ve prospěch vlastníka stavby. Při zateplovacích pracích, kterými náš bytový dům proběhl v nedávné době, došlo k posunutí, resp. vysunutí komínu, o tloušťku zateplení. Zateplovací práce proběhly v rámci řádně vydaného stavebního povolení. Žadatel opětovně nikterak otázku — kdo, jak a za kolik uvedenou překládku případně udělá, neřeší. S SVB č. 284 k dohodě ohledně překládky komínu do dnešního dne nedošlo.

Dále projektová dokumentace ke stavbě obsahuje tvrzení, že přístup k vodě se nachází přímo v kotelně, a proto není potřeba ji jakkoli dále řešit. Toto tvrzení ovšem není zcela přesné. Vodovodní potrubí, které vede kotelnou a na které se plánuje žadatel novým bytovým domem napojit, je od přípojky až po bytový dům čp. 284 ve vlastnictví SVB č. 284. S touto skutečností je žadatel velice dobře obeznámen, jelikož se již snažil se zástupci SVB č. 284 vyjednat napojení na vodu za pomoci při překládce komínu.

Bez vyřešení těchto zcela stěžejních otázek by se případně vydané stavební povolení stalo obsoletním, tedy v praxi nerealizovatelným, jelikož by stavbu nebylo možné zcela vůbec zahájit.

Stavebník uvedl následující: Zmíněné potrubí na p.č. 204/17 je ve skutečnosti optický kabel, který je od začátku zahrnutý v PD, další typ rozvodů z dostupných zdrojů není znám, proto na ně nemůže být brán zřetel. Se zásahem nebo vjezdem těžké techniky se v projektu nepočítá.

Stavební úřad posoudil tuto námítku jako oprávněnou a stanovil v podmínce č. 16, že rozsah stavebních prací, jejich časový harmonogram i detailní technické řešení související s překládkou komínového tělesa, vedení rozvodu plynu, vodovodního potrubí a případných dalších instalací souvisejících s technickým vybavením stávajícího bytového domu na stp. 579, bude předem projednán a odsouhlasen společenstvím vlastníků bytových jednotek tohoto BD. Je třeba ve spolupráci s SVJ spolehlivě zjistit, přesné umístění instalací, které je třeba přeložit a naplánovat tyto přeložky tak, aby bylo užívání bytového domu narušeno v co nejmenší míře.

Po vydání sdělení – seznámení s podklady rozhodnutí, které stavební úřad vydal dne 15.9.2025 obdržel stavební úřad další námítky od Společenství vlastníků bytů ve Velkých Popovicích 284 (dne 27.9.2025) a od paní Mgr. Veroniky Ulč Magové a pana Mgr. Romana Ulče (dne 2.10.2025).

Vzhledem k tomu, že účelem seznámení s podklady byly změny v PD pouze v rozsahu odlišného řešení dopravy v klidu, konkrétně tak, že bylo zrušeno venkovní parkovací stání, které bylo původně navrženo na pozemku parc.č. 204/8 a dispoziční změny uvnitř objektu, související s umístěním dvou parkovacích zakladačů, mohly být zohledněny pouze námítky, vztahující se k těmto změnám.

Proto jsou vypořádány pouze námitky, vztahující se k dopravě v klidu:

Navržená parkovací stání neodpovídají požadavkům na jejich užívání. Chybí důkaz toho, že lze bez vzájemného vyparkování bezpečně zajet na každé stání i z něj vyjet. Vnitřní uspořádání a šířkové poměry dokumentované koncepci nenasvědčují. Neboť se jedná o hromadné garáže, je nutné prokázat soulad s příslušnými normovými hodnotami.

Lze souhlasit s tím, že původní navržené řešení dopravy v klidu neodpovídalo parametrům pro parkovací stání, stanovené v příslušné ČSN. Po přepracování projektu byly tyto nedostatky odstraněny a nalezeno řešení, které umožní parkování bez zmíněného vyparkování.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Veřejnost se k záměru nevyjádřila.

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 výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Oprávněná úřední osoba: Ilona Hofmanová, o.č.23
opatřeno ověřeným elektronickým podpisem

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč byl zaplacen.

Obdrželi:

účastníci (doručenky)

Ing. arch. Ondřej Novosad, Rybářská č.p. 2029/7, 466 01 Jablonec nad Nisou 1

zastoupení pro: POP Invest spol. s r.o., Nebozítek 1276/17, 360 01 Karlovy Vary
Obec Velké Popovice, IDDS: xwbb6w4
sídlo: Ringhofferova č.p. 1, 251 69 Velké Popovice
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
Josef Šafránek, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Petr Samek, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Lenka Aronová, Sídliště II č.p. 23, 251 68 Kamenice
Václav Klabík, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Dagmar Klabíková, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Miloslava Bartáková, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Jan Hendrych, Velké Popovice č.p. 399, 251 69 Velké Popovice
Kamila Štětínová, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Markéta Čistá, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Josef Čistý, V parku č.p. 10, 251 69 Velké Popovice
Jitka Čistá, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Karel Růžička, Na Návsi č.p. 13, Kunice, 251 63 Strančice
Ludmila Růžicková, Na Návsi č.p. 13, Kunice, 251 63 Strančice
Ivana Rašnerová, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Marcela Javorská, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Jan Bezchleba, Masarykova č.p. 28, 251 69 Velké Popovice
Robert Roškota, Velké Popovice č.p. 286, 251 69 Velké Popovice
Monika Zdvíhalová, Nad lesním divadlem č.p. 1114/16, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
Miluše Žižková, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Petr Mašek, Husova č.p. 207, 251 69 Velké Popovice
Jiří Bubeník, Sokolská č.p. 430, 251 69 Velké Popovice
Jitka Marková, Konstantinova č.p. 1496/44, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
Klára Maňasová, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Radek Javorský, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Mgr. Veronika Ulč Magová, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Mgr. Roman Ulč, Velké Popovice č.p. 284, 251 69 Velké Popovice
Ivo Bareš, Sídliště II č.p. 26, 251 68 Kamenice
Světлана Barešová, Sídliště II č.p. 26, 251 68 Kamenice
Vladimíra Krutská, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Dana Drozdová, Macharova č.p. 46, 251 69 Velké Popovice
Pavla Zvonařová, Velké Popovice č.p. 95, 251 69 Velké Popovice
Petr Zapletal, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Zdenka Zapletalová, Malostranská č.p. 136, 251 69 Velké Popovice
Iva Novotná, Štefánikova č.p. 220, 251 69 Velké Popovice
Eva Lejčková, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Rudolf Kroupa, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Marie Kroupová, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Ing. Petr Lukáš, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
František Křtěn, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Miloslava Křténová, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Marcela Faye, IDDS: 5zpchey; trvalý pobyt: Hlavní č.p. 377, 251 66 Senohraby
Daniela Huber, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Marie Plíková, IDDS: dvx6vtu; trvalý pobyt: Mlýnská č.p. 245/7, 251 01 Říčany u Prahy
Dana Sibrťová, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
David Kubát, Jihlavská č.p. 828/70, 140 00 Praha 4-Michle
Bc. Jana Kubátová, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Tomáš Dočkal, Hlavní č.p. 377, 251 66 Senohraby
Martin Dvořák, IDDS: f8fgbee; trvalý pobyt: Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Jiří Jirásek, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Ihor Haftonyuk, IDDS: q4c2e5r; trvalý pobyt: Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Viktoriia Palamar, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Petr Baláš, IDDS: 26wa3sb; trvalý pobyt: Švermova č.p. 1319, 391 02 Sezimovo Ústí 2
Michal Křtěn, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice
Romana Příbylová, Velké Popovice č.p. 283, 251 69 Velké Popovice

