



## Městský úřad Řevnice Stavební úřad

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad čp. 74, PSČ 252 30

Spis.zn.: 1219/2021  
Č.j.: 1350/2021/SU/HKo  
Vyřizuje: Hana Kopřivová  
Tel.: 725 852 818, 603 293 322  
Řevnice: 31.3.2021

### ROZHODNUTÍ ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

#### Výroková část:

Městský úřad Řevnice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 22.3.2021 podal

**FEMME ARCH s.r.o., IČO 28252250, se sídlem Revoluční č.p. 1220, 252 30 Řevnice**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 118 a 115 stavebního zákona

#### p o v o l u j e

změnu stavby

**Přístavba a nástavba č.p. 240  
bytový dům Republika**

(dále jen "stavba") na pozemku parc.č. 281, 282, 283, 284/1 v katastrálním území Řevnice, v tomto rozsahu:

#### prodloužení lhůty dokončení stavby

II. Stanoví další podmínky pro provedení stavby:

1. Lhůta k dokončení celé stavby se stanoví do 31.3.2023.
2. Ostatní podmínky rozhodnutí ze dne 1.10.2018, č.j. 4415/2018/SU/Sa, spis. zn. 4904/2016 zůstávají v platnosti a nezměněny.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

FEMME ARCH s.r.o., Revoluční č.p. 1220, 252 30 Řevnice

#### Odůvodnění:

Dne 22.3.2021 podal stavebník žádost o změnu stavby před jejím dokončením. Stavebník jako důvod, pro který nemohla být stavba dokončena v termínu stanoveném stavebním povolením, uvedl probíhající žalobu u správního soudu. Na stavbu vydal Městský úřad Řevnice, stavební úřad, společné povolení dne 1.10.2018 pod spis. zn. č.j. 4904/2016, č.j. 4415/2018/SU/Sa.

Stavební úřad posoudil důvody uvedené v žádosti stavebníka jako opodstatněné a protože v řízení o prodloužení lhůty k dokončení stavby nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by bránily prodloužení lhůty k dokončení stavby, bylo rozhodnuto žádosti stavebníka vyhovět.

Vzhledem k tomu, že návrhu bylo vyhověno v plném rozsahu a navrhovatel je jediným účastníkem řízení, nebylo podle § 47 odst. 1 zák.č.500/2004, správní řád oznámeno zahájení správního řízení.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému 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.

Hana Kopřivová  
odborný referent stavebního úřadu

"otisk úředního razítka"

**Poplatek:**

Správní poplatek se podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích pol.18 odst.5 vyměřuje ve výši 1000,- Kč.

**Obdrží:**

1. FEMME ARCH s.r.o., IDDS: 2zv53n8  
sídlo: Revoluční č.p. 1220, 252 30 Řevnice

CO : SÚ spis



## Městský úřad Řevnice Stavební úřad

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad čp. 74, PSČ 252 30

Spis.zn.: 4904/2016  
Č.j.: 5091/2017/SU/Sa  
Vyřizuje: Ing. Michaela Šádková  
Tel.: 257 720 223, 725 852 818  
Řevnice: 3.11.2017

### ROZHODNUTÍ

#### Výroková část:

Městský úřad Řevnice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení přezkoumal podle § 94a stavebního zákona žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, kterou dne 14.11.2016 podala

**FEMME ARCH s.r.o., IČO 28252250, Revoluční č.p. 1220, 252 30 Řevnice**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

- I. Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

#### **rozhodnutí o umístění stavby**

vedené pod názvem:

#### **"přístavba a nástavba č.p. 240 bytový dům Republika"**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 281, 282, 283, parc. č. 284/1 v katastrálním území Řevnice.

#### **Stavba obsahuje:**

- stavební úpravy a přístavba rodinného domu č.p. 240 pro změnu užívání na bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami,
- připojení na vodovodní přípojku,
- kanalizační přípojka,
- svodné potrubí dešťové kanalizace, akumulační nádrže a vsakovací jímky dešťových vod,
- zpevněné plochy.

#### **II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:**

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. Dvoupodlažní přístavba ze severní strany rodinného domu bude umístěna na pozemku parc.č. 284/1, v prodloužení východní a západní stěny o 4650 mm, výška +8,380 m nad stávajícím terénem. Přístavba bude mít plochou střechu.
3. Přístavba z jižní strany bude provedena jako nepodsklepený přízemní spojovací krček a nepodsklepený třípodlažní objekt (třetí podlaží je ustupující), výška +11,100 m od stávajícího terénu. Přístavba bude umístěna na pozemku parc.č. 281 a 284/1 nejbližším bodem ve vzdálenosti 4250 mm od společné hranice s pozemkem parc.č. 287, 3960 mm s pozemkem parc.č. 280 a 9070 mm s pozemkem parc.č. 284/2, k.ú. Řevnice. Přístavba bude mít plochou střechu.

4. Celková zastavěná plocha bytovým domem bude 289 m<sup>2</sup>.
5. Připojení jižní přístavby objektu na vodovod bude provedeno ve stávající vodovodní šachtě na pozemku parc.č. 284/1 při západní straně stávajícího rodinného domu potrubím IPE 32x3, vedeným po pozemku parc.č. 284/1 podél západní strany objektu.
6. Odkanalizování objektu bude provedeno dvěma větvemi – ze stávajícího rodinného domu a z jižní přístavby - potrubím vedeným po pozemku parc.č. 284/1 do stávající revizní šachty na pozemku parc.č. 284/1 před jižní přístavbou.
7. Dešťové vody ze severní části objektu (stávající rodinný dům se severní přístavbou) budou svedeny do akumulační nádrže o objemu 1500 l s přepadem do vsakovací jámy o objemu 4,7 m<sup>3</sup>, nádrž se vsakem bude umístěna na severní straně pozemku parc.č. 284/1. Dešťové vody z jižní části objektu (jižní přístavba) budou svedeny do akumulační nádrže o objemu 1500 l s přepadem do vsakovací jámy o objemu 3,7 m<sup>3</sup>, nádrž se vsakem bude umístěna na jižní straně pozemku parc.č. 284/1.
8. Zpevněné plochy – parkovací stání pro pět aut, přístup a příjezd na pozemek, chodníček, vše umístěno na pozemku parc.č. 284/1.

**III. Vydává** podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **s t a v e b n í p o v o l e n í**

na stavbu vedenou pod názvem

### **"přístavba a nástavba č.p. 240 bytový dům Republika"**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 281, 282, 283, parc. č. 284/1 v katastrálním území Řevnice.

#### **Stavba obsahuje:**

- odstranění části rodinného domu č.p. 240, stavební úpravy a přístavba ze severní strany – objekt „A“, přístavba z jižní strany – objekt „B“, 4 BJ, nové dispozice:
  - 1.PP – vstup, chodba, chodba, sklep, sklep, prádelna, sklep, sklep, komora, komora, 3x parking,
  - 1.NP – byt A.1 – předsíň, pokoj, chodba, pokoj, pokoj, WC, koupelna, obýv. pokoj+kuchyň, terasa,
    - byt B.1 - předsíň, pokoj, komora, obývací pokoj, kuchyň, chodba, pokoj, koupelna, WC, pokoj, terasa,
  - 2.NP - byt A.2 – předsíň, pokoj, chodba, pokoj, pokoj, WC, koupelna, obýv. pokoj+kuchyň,
    - byt B.2 - předsíň, pokoj, komora, obývací pokoj, kuchyň, chodba, pokoj, koupelna, WC, pokoj, terasa,
  - 3.NP – byt B.2 – schody, ateliér, terasa.

#### **IV. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracovala Ing. arch. Alice Čermáková, ČKA 02928; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Na stavbě je třeba vést jednoduché a přehledné záznamy (stavební deník).
3. Stavba bude prováděna dodavatelsky stavebním podnikatelem. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
4. Stavebník oznámí vlastníkům pozemků dotčených stavbou a stavebnímu úřadu zahájení stavebních prací minimálně 14 dní předem.
5. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhl. č. 309/2006 Sb., v platném znění, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
6. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl.č. 268/2009 Sb., která upravuje požadavky na provádění staveb, a příslušné technické normy.
7. Organizace výstavby musí být řešena tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování okolí stavby emisemi.
8. Práce na staveništi, při kterých by hluk překračoval hranici 50 dB, nesmí být prováděny v době od 21 do 7 hod.

9. Znečištění vozovek a následná prašnost musí být snižována jejich pravidelným čištěním, které zajistí stavebník. V případě, že by stavební činností došlo k znečištění komunikací, po kterých bude dopravován materiál ze staveniště, stavebník bezodkladně zajistí jejich odstranění a uvede komunikaci do původního stavu.
10. Při realizaci stavby nesmí být dotčen veřejný zájem, zájmy sousedů ani zájem obecní.
11. Veškeré zemní zásahy v předmětném prostoru je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Ve smyslu ustanovení zákona č.20/87 Sb. ve znění zákona č. 242/92 Sb. bude nutný základní výzkum provedený odbornou organizací. Skrývku ornice a všechny zemní práce spojené s plochou staveniště je třeba od jejich zahájení sledovat, kresebně, fotograficky a písemně dokumentovat odbornou organizací. Mimo tyto práce je nutné provést další výzkum v případě, kdy budou skrývkou nebo jiným zásahem do terénu narušeny archeologické struktury. Stavebník sdělí termín stavby nejpozději v průběhu stavebního řízení, ohlásí všechny zemní práce, včetně přípravy staveniště, tři týdny před realizací, zajistí odborný dohled při skrývce ornice. Po jejím odstranění bude proveden archeologický výzkum, na který teprve naváže stavební činnost. Nutný další archeologický výzkum bude probíhat v klimaticky vhodném období. Písemné potvrzení o provedeném výzkumu bude předloženo při závěrečné kontrolní prohlídce.
12. Bude prověřen profil stávající kanalizační přípojky a v případě, že bude pro odkanalizování objektu nedostačující, stavebník požádá stavební úřad o povolení stavby kanalizační přípojky (změnu společného rozhodnutí) a k žádosti přiloží příslušné doklady a dokumentaci.
13. Budou dodrženy podmínky dané stanoviskem MÚ Černošice, OŽP ze dne 27.6.2016 č.j. MUCE 44713/2016 OŽP/Mac.
14. Provedení komínů bude vyhovovat požadavkům dle ČSN EN 1443 a ČSN EN 734201, včetně jejich značení.
15. Všechny pochůzní plochy stavby, kde je nebezpečí pádu osob a k nimž je volný přístup, se musí opatřit ochranným zábradlím předepsané výšky.
16. Veškerý materiál bude uložen na pozemku stavebníka, rovněž manipulace s materiálem (naložení, vyložení) bude probíhat na pozemku stavebníka.
17. Při křížení nebo souběhu sítí musí být dodržena norma ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Budou dodržena ochranná pásma sítí a přípojek.
18. Při provádění stavby nesmí dojít k porušení sítí uložených v pozemcích dotčených stavbou. Před zahájením stavby požádá stavebník správce či vlastníka těchto sítí o jejich vytyčení.
19. Budou splněny požadavky správců inženýrských sítí Česká telekomunikační infrastruktura a.s. dané vyjádřením ze dne 10.11.2016 č.j. 753880/16, EKOS Řevnice, spol. s r.o. dané ve vyjádření ze dne 6.6.2017 zn. R 637.
20. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby, lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.
21. Stavba bude dokončena nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

FEMME ARCH s.r.o., Revoluční č.p. 1220, 252 30 Řevnice

### **Odůvodnění:**

Dne 14.11.2016 podal stavebník žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 14.11.2016 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 16.12.2016.

Stavební úřad v řízení zkoumal, které osoby, jejichž vlastnická nebo jiná k sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být stavebním povolením přímo dotčena, splňují postavení účastníků územního a stavebního řízení. Stavební úřad určil účastníky řízení:

- v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 písm. a) a §109 písm. a) stavebního zákona – žadatel, stavebník,
- v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,

- v souladu s ustanovením § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 písm. e) stavebního zákona - vlastníky pozemku nebo stavby na pozemku st. p. 274, 276, 278, 279, 285, 286, parc. č. 267, 273, 275, 277, 280, 284/2, 287 v katastrálním území Řevnice.

Stavební úřad oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 17.1.2017, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Možnosti nahlédnout do spisu využil dne 12.1.2017 účastník řízení pan Vladimír Kudláček a vznesl své námitky ke stavbě

Před ústním jednáním i při tomto jednání účastníci řízení předložili své námitky a připomínky ke stavbě. Na základě podaných námitek stavebník požádal o přerušení řízení pro vypracování požadované studie zastínění a možnosti zohlednění uplatněných námitek v projektové dokumentaci. Stavební úřad přihlédl k žádosti stavebníka a řízení přerušil do 28.2.2017.

Možnosti nahlédnout do spisu využila dne 13.2.2017 účastnice řízení paní MUDr. Zora Venclíková.

Dne 27.2.2017 stavebník předložil připomínky k námitkám účastníků řízení, požadovanou studii oslunění a dodatek č.1 požárně bezpečnostního řešení stavby. Stavební úřad proto vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány, že se v řízení dále pokračuje, a současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 24.3.2017, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Dne 6.3.2017 se dostavila na stavební úřad účastnice řízení paní MUDr. Zora Venclíková, nahlédla do spisu a vznesla námitku ke stavbě.

Při jednání dne 24.3.2017 účastníci předložili námitky a připomínky ke stavbě. Námitky MUDr. Venclíkové se týkaly nedostatků v projektové dokumentaci. Námitkám paní Brichtové se stavebník rozhodl vyhovět a provést změny v projektové dokumentaci. Vzhledem k tomu stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění žádosti do 3.5.2017 a současně rozhodl o přerušení řízení. Stavebník dne 27.4.2017 požádal o prodloužení přerušení řízení. Stavební úřad mu vyhověl a lhůtu k doplnění žádosti prodloužil do 31.5.2017.

Dne 31.5.2017 stavebník předložil upravenou projektovou dokumentaci a hydrogeologický posudek. Stavební úřad proto dne 9.6.2017 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány, že se v řízení dále pokračuje, a současně nařídil ústní jednání na den 29.6.2017, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Dne 21.6.2017 nahlédla do spisu účastnice řízení paní MUDr. Zora Venclíková.

Při ústním jednání, které se konalo dne 29.6.2017, předložila písemně své námitky paní MUDr. Venclíková. Ve svých námitkách mj. namítla podjatost stavebního úřadu k projednání a rozhodnutí věci. Stavební úřad tuto námitku podjatosti postoupil starostovi města Řevnice a z důvodu probíhajícího řízení o předběžné otázce řízení přerušil.

Dne 31.7.2017 starosta města Řevnice usnesením rozhodl, že úřední osoby stavebního úřadu MÚ Řevnice nejsou vyloučeny z úkonů v řízení vedeném pod spisovou značkou 4904/2016. Stavební úřad proto účastníky řízení a dotčené orgány vyrozuměl o pokračování řízení a současně jim sdělil, že mají možnost seznámit se s novými podklady rozhodnutí, které bude ve věci vydáno, popřípadě se k podkladům rozhodnutí vyjádřit a určil jim lhůtu 5 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.

Této možnosti využila paní MUDr. Venclíková a dne 23.8.2017 se dostavila na stavební úřad, aby nahlédla do spisu. Do protokolu vznesla požadavek na stavebníka na doplnění žádosti. Stavební úřad na základě požadavku účastnice řízení vyzval stavebníka k doplnění žádosti do 15.9.2017 a řízení přerušil.

Dne 13.9.2017 stavebník předložil požadované doplnění žádosti. Stavební úřad vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o pokračování řízení a současně jim sdělil, že mají možnost seznámit se s novými podklady rozhodnutí, které bude ve věci vydáno, popřípadě se k podkladům rozhodnutí vyjádřit a určil jim lhůtu 7 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.

Této možnosti využila paní MUDr. Venclíková a dne 23.8.2017 nahlédla do spisu.

Pozemek parc.č. 281, 282, 283, 284/1, k.ú. Řevnice, se dle platné územně plánovací dokumentace (změna č.2) nachází v Ploše městského centra (PMC), kde se předpokládají převážně změny staveb a využití, stavby nové jako náhrada staveb stávajících, a spíše v omezeném rozsahu zahušťování stávající struktury. V této ploše jsou zastoupeny funkce, účely a činnosti slučitelné s bydlením a občanským vybavením. Přípustné jsou zejména stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení, stavby občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu, péči o rodinu, kulturu, kulturní činnosti, obchodní prodej a služby, tělovýchovu a sport, stravování, vědu a výzkum, provozovny kancelářských činností a neprůmyslových živností, ochranu obyvatelstva, a dále veškeré s nimi související zaříze-

ni a činnosti. Dále jsou přípustné plochy veřejných prostranství, stavby pozemních komunikací, odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury. Stavby rodinných domů jsou výjimečně přípustné v částech městského centra s vilovým charakterem prostředí.

Předmětem žádosti je přístavba a nástavba stávajícího objektu rodinného domu č. p. 240 pro změnu užívání na bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami. Svým charakterem je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací, patří mezi stavby, které jsou v této ploše přípustné. Svoji výškou +11,100 m nad stávajícím terénem výrazně nepřevyšuje okolní stavby rodinných domů, které mají výšku hřebene + 8,7 m a +10,8 m, a je nižší než dům č.p. 200 s výškou hřebene + 13,5 m. Ani podlažností se neliší od okolní zástavby.

Vzhledem k velikosti dotčených pozemků a charakteru území, regulativům územního plánu je výše uvedený záměr v souladu s územně plánovací dokumentací města Řevnice.

Vyjádření o souladu záměru s územně plánovací dokumentací a souhlas se záměrem vydal odbor územního plánování Městského úřadu Černošice. Toto své vyjádření potvrdil na základě žádosti účastníků řízení.

Stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 94a stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

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

Stanoviska sdělili a stavebník předložil:

- MÚ Černošice, OŽP stanovisko ze dne 27.6.2016 č.j. MUCE 44713/2016 OŽP/Mac,
- HZS Středočeského kraje závazné stanovisko ze dne 13.7.2016 ev.č. PZ-440-2/2016/PD,
- KHS Středočeského kraje závazné stanovisko ze dne 16.9.2016 č.j. KHSSC 45270/2016,
- Město Řevnice vyjádření ze dne 4.4.2016 č.j. 1454/2016/EO/JKa,
- MÚ Černošice, OÚP vyjádření ze dne 31.10.2016 č.j. MUCE 68715/2016 OUP, vyjádření ze dne 20.2.2017 č.j. MUCE 11040/2017 OUP,
- EKOS Řevnice, spol. s r.o. vyjádření ze dne 8.6.2017 č.j. R 637,
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. vyjádření ze dne 10.11.2016 č.j. 753880/16,
- Družstvo EUROSIGNAL vyjádření ze dne 11.11.2016,
- Vodafone Czech Republic a.s. vyjádření ze dne 11.11.2016 zn. MW000005198821130,
- T-Mobile Czech Republic a.s. vyjádření ze dne 10.11.2016 zn. E31813/16,
- smlouvy o připojení odběrného el. zařízení k distribuční soustavě uzavřenou mezi ČEZ Distribuce, a.s. a FEMME ARCH s.r.o.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítí technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Město Řevnice, MUDr. Zora Venclíková, Květa Trnková, Zuzana Brichtová, Vladimír Kudláček, JM real, spol. s r.o., K & V a.s., Ing. Jiří Pekárek, Věra Čepičková, Věra Čepičková, Jan Čepička

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- pan Vladimír Kudláček námitka ze dne 12.1.2017:

Vadí mi velikost zastavěné plochy, výška stavby a přesah požárně nebezpečného prostoru na můj pozemek. Požaduji předložit studii zastínění mého domu a pozemku.

*Požadavku předložit studii zastínění domu stavebník vyhověl a rovněž upravil návrh přístavby tak, aby požárně nebezpečný prostor nezasahoval na sousední nemovitosti.*

*Námítka týkající se velikosti stavby stavební úřad zamítl, protože výška stavby výrazně nepřevyšuje okolní stavby rodinných domů, než dům pana Kudláčka je nižší. Stávající rodinný dům č.p. 241 má výšku hřebene +9,500 m stávající terén je na kótě -0,05 m), podkroví bude ubouráno a zhotovena plochá střecha s výškou +8,33 m, takže dojde ke snížení stavby. Jižní přístavba je s ustupujícím třetím*

podlažím. Výška této přístavby je +11,05 m, výška střechy nad druhým podlažím je shodná s výškou severní přístavby, tj. 8,33 m. Převládající hmota domu bude tedy vysoká +8,33 m, resp. 8,38 m nad stávajícím terénem. Z uvedeného vyplývá, že nedojde k výraznému zvýšení stavby vzhledem k okolní zástavbě. Velikost zastavěné plochy je v rozmezí zastavěných ploch okolní zástavby, která je 149 – 365 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že přístavba rodinného domu č.p. 241 je vůči domu č.p. 200 (ve vlastnictví p. Kudláčka) situována severovýchodně, nemůže dojít k zastínění domu č.p. 200 ani k zastínění pozemku tohoto rodinného domu, rovněž dle předložené studie oslunění nedojde k zastínění domu č.p. 200 a pozemku parc.č. 280, k.ú. Řevnice.

- paní Zuzana Brichtová námitka ze dne 17.1.2017 (zkráceno):
  - 1) Plánovaný bytový dům se mezi rodinné domy nehodí,
  - 2) nově postavený dům nesmí stínit na obytné prostory,
  - 3) přijdeme o televizní signál,
  - 4) zbudování parkoviště na části zahrady zhorší životní prostředí,
  - 5) stavbou tak obrovského domu v blízkosti plotu se sníží hodnota naší nemovitosti,
  - 6) nesouhlasíme s vybudováním terasy na spojovacím krčku.

*K jednotlivým námitkám stavební úřad uvádí:*

*ad 1) Záměr stavebníka je v lokalitě, kde se nacházejí rozličné druhy staveb – bytové domy, stavby občanské vybavenosti, administrativní budovy, stavby pro obchod, autoservis, nádraží, rodinné domy. Výstavba je tvořena různou výškovou úrovní stávající zástavby. Stavba je umístována v lokalitě, která nemá jednotný a charakteristický ráz, který by byl navrženou stavbou narušen. Naopak lze stavbu chápat jako oživení a ozvláštnění území. Stavební úřad proto zamítl tuto námitku.*

*ad 2) Stavebníkem byla předložena studie oslunění a denního osvětlení, dle kterého dům č.p. 254 bude dostatečně osluněn.*

*ad 3) Jedná se o námitku občansko-právní povahy, u které došlo k dohodě mezi účastníky řízení – stavebník přislíbil zhotovit anténu. Stavební úřad se tedy touto námitkou nezabýval.*

*ad 4) Námitkám paní Brichtové stavebník částečně vyhověl upravením projektové dokumentace. Došlo k posunu parkoviště dále od společné hranice s pozemkem parc.č. 275, pro tři auta bylo navrženo parkování v severní přístavbě. Umístění stavby je v souladu s územně plánovací dokumentací, která se zabývá využitím území tak, aby nedošlo ke zhoršení životního prostředí. Jestliže tedy územně plánovací dokumentace umožňuje v této lokalitě stavby pro bydlení, což je i bytový dům, pak je počítáno s nárůstem počtu automobilů a tím i možným dopadem na životní prostředí. V lokalitě, kde je z jedné strany frekventovaná silnice II. třídy, z druhé strany stanice autobusu, vlakové nádraží s parkovištěm, velkoobchod a víceúčelové objekty s byty a ordinacemi, je osm automobilů nárůst zanedbatelný a neznamená zvýšenou zátěž pro životní prostředí.*

*ad 5) Námitka snížení tržní ceny nemovitostí spadá do fáze územního plánování. Při návrhu a projednávání územního plánu může majitel nemovitosti ovlivnit budoucí využití nemovitostí v dané lokalitě a tím i ovlivnění ceny své nemovitosti možnou budoucí stavbou na sousedních pozemcích. Vzhledem k tomu, že dům č.p. 241 i zahrada tohoto domu nebyly delší dobu řádně udržovány a působí zanedbaně, může mít záměr stavebníka, jehož výsledkem by byla upravená a udržovaná zahrada a „nový“ moderní dům, kladný vliv na cenu nemovitostí. Stavební úřad proto tuto námitku zamítl.*

*ad 6) Účastník neuvedl důvod nesouhlasu, ale lze předpokládat, že z důvodu obavy ze ztráty soukromí, z nahlížení na pozemek. Obtěžování pohledem může být za určitých okolností považováno za jistý druh tzv. imateriální imise ve smyslu ust. § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Za imisi však nelze považovat samotnou možnost nahlížení, nýbrž až skutečnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. V projednávané věci se jedná o možnost pohledu z terasy na spojovacím krčku domu na pozemek souseda a do sousedního rodinného domu č.p. 254. Přístavba domu č.p. 241 (spojovací krček) je umístěna ve vzdálenosti 13,910 m, od společné hranice s pozemkem parc.č.277 je vzdálena 3,96 m, což je více než dostatečné pro zachování relativního v soukromí, vzhledem k tomu, že se jedná o zastavěné území.*

*Pohled na zahradu souseda je obvyklou záležitostí, v rámci výstavby v intravilánu obce je prakticky nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či do zahrad sousedních nemovitostí. Dle posouzení stavebního úřadu v daném případě nejde o mimořádné obtěžování pohledem či ztrátu soukromí, které by převyšovalo přípustnou míru přiměřenou poměrům v*



dané lokalitě. Jakákoliv stavební činnost se vždy určitým způsobem dotkne soukromí vlastníků sousedních nemovitostí. V zástavbě v intravilánu města, natož v ploše městského centra, kde je zástavba hustší, nelze zaručit úplné soukromí vlastníků nemovitostí. Předmětem řízení je stavba, která není umístěna do hranice pozemků. Přístavba je umístěna v odstupových vzdálenostech v souladu s ustanovením § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- K & V a.s. námitka ze dne 17.1.2017:
  - 1) Vlastník pozemku č. 287 nesouhlasí s tím, aby požárně nebezpečný prostor zasahoval na uvedený pozemek tj. č. 287.
  - 2) Vlastník objektu čp. 1119 na parc.č. 286 požaduje po odstranění přilehlých staveb k parc.č. 286 úpravu vnějších povrchů (omítek).
  - 3) Vlastník pozemků parc.č. 286,285 a 287 požaduje předložení studie zastínění.
  - 4) Vlastník pozemků parc.č. 285 a 287 požaduje v zájmu zachování soukromí vybudování neprůhledného plotu o výšce min. 2,0 m.

*K jednotlivým námitkám stavební úřad uvádí:*

*ad 1) Stavebník předložil upravenou projektovou dokumentaci a dodatek požárně bezpečnostního řešení, podle kterých již požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední nemovitosti. Stavební úřad se tedy touto námitkou dále nezabýval.*

*ad 2) Stavební úřad zamítl tuto námitku, neboť předmětem řízení není odstranění stavby garáže na pozemku parc.č. 283. Avšak mezi stavebníkem a účastníkem došlo k dohodě, že vnější povrch zdi objektu č.p. 286 při společné hranici bude po odstranění stavby garáže na náklady stavebníka upraven.*

*ad 3) Stavebník předložil požadovanou studii oslunění a denního osvětlení, dle kterého dům č.p. 241 bude dostatečně osluněn.*

*ad 4) Stavební úřad zamítl tuto námitku, neboť se jedná o řízení na žádost, stavební úřad nemůže nařizovat vybudování jiných objektů. Územní řízení je řízení návrhové, se kterým disponuje žadatel a stavební úřad posuzuje předložený návrh dle platných právních předpisů v rovině stavebního práva, zejména pak dle ustanovení § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Avšak mezi stavebníkem a účastníkem došlo k dohodě, že stavebník vybuduje požadovaný plot na své náklady.*

- paní MUDr. Zora Venclíková námitka ze dne 17.1.2017 (zkráceno):
  - 1) přístavba s plochou střechou do zástavby nezapadá,
  - 2) vzhledem k situování přístavby východním směrem vzhledem k mému pozemku dojde k zastínění cca na půl dne se snížením světlosti objektu,
  - 3) vzhledem k parkovišti pro 8 aut dojde ke zvýšení imisí,
  - 4) zvýšená obydlenost povede k zvýšení hlučnosti,
  - 5) snížení pohody obývání mého objektu, snížení soukromí,
  - 6) hlučnost, prašnost a dyskomfort pro sousedy při provádění stavebních prací,
  - 7) z realizované přístavby a nástavby zastínění se snížením světlosti na pozemku i domě, tyto faktory budou znehodnocovat kvalitu obývání a v konečném důsledku se projeví i v poklesu ceny nemovitosti,
  - 8) přístavba nástavba z jižní strany představuje ještě další snížení světlosti na přilehlých pozemcích.
  - 9) Takto pojaté přístavby a nástavby neodpovídají svojí výškou, délkou, rozlohou a tvarem střechy, charakteru zástavby v bezprostředním okolí ani místním poměrům.

*K jednotlivým námitkám stavební úřad uvádí:*

*ad 1) Stavební úřad zamítl tuto námitku, protože v dané lokalitě se nachází v blízkém okolí několik staveb s plochou střechou – č.p. 1160, 1161, 1119, 670.*

*ad 2) Stavebníkem byla předložena studie oslunění a denního osvětlení, dle kterého dům č.p. 255 bude dostatečně osluněn, pozemek domu č.p. 255 bude dle této studie dostatečně osluněn, tj. více jak 3 hodiny na 83,9% posuzované plochy.*

*ad 3) Stavebník částečně vyhověl této námitce, když posunul parkoviště dále od společné hranice s pozemkem parc.č. 275 a pro tři auta navrhnul parkování v severní přístavbě. Umístění stavby je v souladu s územně plánovací dokumentací, která se zabývá využitím území tak, aby nedošlo ke zhoršení životního prostředí. Jestliže tedy územně plánovací dokumentace umožňuje v této lokalitě stavby pro bydlení, což je i bytový dům, pak je počítáno s nárůstem počtu automobilů a tím i možným dopadem na životní prostředí. V lokalitě, kde je z jedné strany frekventovaná silnice II. třídy, z druhé stra-*

ny stanice autobusu, vlakové nádraží s parkovištěm, velkoobchod a víceúčelové objekty s byty a ordinacemi, je osm automobilů nárůst zanedbatelný a neznamená zvýšenou zátěž pro životní prostředí.

ad 5) Vzhledem k tomu, že namitatelka neuvedla konkrétní směr její úvahy, proč by mělo dojít ke snížení pohody obývání jejího objektu a snížení jejího soukromí, nezbyvá stavebnímu úřadu než spekulovat, jakým mechanismem by tohoto snížení mělo být dosaženo samotnou existencí stavby a jejího užívání. V možnosti pohledu z oken na zahradu souseda nelze dovozovat narušení soukromí namitatelky nad míru zcela běžnou v oblastech, kde se nacházejí stávající domy v relativní blízkosti – je to daň za mimořádně žádanou oblast pro bydlení blízko Prahy, zde navíc v centru, v těsné blízkosti nádraží a dalších služeb. Objekty se zde nachází v lokalitě, kde z hlediska možného pohledu do oken, dvora či zahrady nelze zcela očekávat úplné soukromí. Obtěžování pohledem je možné považovat za imisi jen v mimořádných případech, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka, k čemuž zde dle stavebního úřadu nedochází a navíc každý si své soukromí musí střežit a zajišťovat sám, vhodnými způsoby. Jelikož je stavba dle posouzení stavebního úřadu (viz výše) v souladu s územně plánovací dokumentací, namitatelka si měla střežit svá práva včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou.

ad 6) Při provádění stavebních prací vždy dochází k jisté zátěži hlukem, prachem apod. okolních nemovitostí, jedná se však o zátěž přechodnou. Je na stavebníkovi, aby tuto zátěž snížil na minimum. Avšak všechny domy (i dům namitatelky) byly postaveny způsobem, který zatěžoval okolí. Stavební úřad této námitce částečně vyhověl podmínkou č. 4, 6, 7, 8, 9 a 10 pro provedení stavby.

ad 7) Přípustná hodnota zastínění pozemku je dána normou pro obytné budovy ČSN 83 4301, čl. 16. Norma na toto zastínění však není závazná. Zastínění obytných místností sousední objektů i sousedních pozemků bylo doloženo studií, závěr posouzení je kladný. Pokud namitatelka tedy namítá snížení hodnoty nemovitosti, je úkolem stavebního úřadu vzít v potaz, zda navržený záměr bude mít natolik negativní vliv na sousední objekty, že by skutečný pokles nemovitosti mohl být zásadní a jeho význam by byl neadekvátní poměrům v území. Jelikož se Řevnice nachází z hlediska realitního trhu ve velmi ceněné lokalitě, navíc pozemek stavby je atraktivní svou lokací v centru města, v těsné blízkosti dopravních služeb (před objektem je stanice autobusu, nedaleko je nádraží), policie a lékařských ordinací, dalo se očekávat, že budoucí investor se bude snažit z nemovitosti vytěžit maximální možný efekt. Stavební úřad pečlivě zvážil soulad s územním plánem a naplnění cílů a úkolů územního plánování a dospěl k názoru, že navržený záměr je s nimi v souladu. Je tedy na zodpovědnosti vlastníků nemovitostí, aby své zájmy chránili včas a aktivně se zapojovali do rozhodování o „svém“ území v době tvorby územního plánu, jelikož není možné očekávat trvalé zakonzervování území.

ad 8) Jak už bylo uvedeno ve vypořádání s námitkou č.7, oslunění pozemku i domu je dle ČSN vyhovující.

Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek namitatelky (zastínění, snížení pohody obývání mého objektu, snížení soukromí) ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů, a to s ohledem na místní zvláštnosti dané lokality. Podle uvážení stavebního úřadu nedojde k takovému zásahu do práv namitatelky a vlastníků sousedních nemovitostí, že by bylo možno mluvit o absolutní ztrátě soukromí, pohody bydlení či k poklesu hodnoty jejich nemovitosti. Zásah navrhované stavby do jejich práv totiž nedosáhne takové intenzity, aby musela být žádost o umístění stavby právě z tohoto důvodu zamítnuta. Poměry v místě stavby již stavební úřad podrobně popisoval výše, a proto jen stručně uvádí, že vzhledem k umístění pozemku stavby se jedná o záměr očekávatelný, k zastínění pozemku s ohledem na stávající stav pravděpodobně dojde, avšak nejedná se o záměr, kde by byly uplatněny výjimky z odstupových vzdáleností daných vyhláškou č.501/2006 Sb. a dle názoru stavebního úřadu je tedy dosaženo požadavků urbanistických, architektonických, hygienických, požadavků na denní osvětlení a oslunění a požadavků na zachování kvality prostředí.

ad 9) Charakter zástavby je dán především převládajícími půdorysnými rozměry, způsobem zastřešení a počtem nadzemních podlaží. V této lokalitě se nacházejí stavby různé svým využitím, charakterem, stylem, výškou i rozlohou. Je zde rodinný dvojdům s celkovou zastavěnou plochou 224 m<sup>2</sup>, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, výšky 8,7 m, rodinný dům se zastavěnou plochou 173 m<sup>2</sup>, se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím, výška domu je 13,5 m, rodinný dům se zastavěnou plochou 116 m<sup>2</sup>, se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím, výška domu je 10,8 m. Dále přízemní stavba občanské vybavenosti o zastavěné ploše 447 m<sup>2</sup>, víceúčelová stavba (byty, lékařské zařízení) se zastavěnou plochou 150 m<sup>2</sup>, se třemi nadzemními podlažními, výška 9,65 m, administrativní budova se zastavěnou plochou 319/364 m<sup>2</sup>, se třemi nadzemními podlažními,

výška cca 12,5m. Střechy budov jsou jak šikmé, tak i ploché. Navržená stavba má 3 nadzemní podlaží, plochou střechu a zastavěnou plochu 289m<sup>2</sup>. Z uvedeného je patrné, že vzhledem k tomu, že lokalita nemá jednotný ráz, navržená stavba nenaruší charakter zástavby.

Navržená stavba není svým řešením natolik atypická, aby do stávajícího prostředí architektonicky různorodé skladby staveb nezapadla, naopak je umožněno její organické začlenění do této lokality a její dotvoření. Do budoucna pravděpodobně bude svým řešením naopak klást vyšší nároky na nově vznikající stavby ve svém okolí. Není tedy prokázáno, že by stavba narušila kvalitu prostředí nad míru vymykající se poměrům v okolí, ani není prokázán nesoulad s charakterem území. Hodnoty území nebudou realizací předmětné stavby nijak porušeny. Nadto z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007 - 191) vyplývá, že změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje, a to zvláště v urbanizovaných oblastech. Namítatelka proto z těchto důvodů nemá (a ani nemůže mít) subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v daném území zůstaly zakonzervovány a nemohly se změnit. Stavební úřad vzhledem k výše uvedenému tuto námitku zamítl.

- pan Ing. Jiří Pekárek námitka ze dne 17.1.2017:  
Jak bude zajištěna manipulace s materiálem?  
Námitce bylo vyhověno podmínkou pro provedení stavby č.16.
- paní Květa Trnková námitka ze dne 17.1.2017:  
Absolutně nesouhlasím se stavbou a připojuji se k námitkám paní Brichtové.  
Vypořádání s touto námitkou viz vypořádání s námitkami paní Brichtové ze dne 17.1.2017
- paní MUDr. Zora Venclíková námitka ze dne 6.3.2017:  
Zejména nesouhlasím s umístěním dvou nad sebou ležících teras o délce cca 8 m, které budou v celém průběhu prosklené, což je značný zásah do soukromí, vzhledem k tomu, že na stávající stavbě bylo toliko okénko od koupelny a z chodby.  
Tuto námitku stavební úřad zamítl z následujících důvodů:  
Stavebník na základě námitky provedl úpravy v návrhu stavby a ve 2.NP zrušil balkon na západní straně objektu, balkon v 1.NP zůstal zachován, bylo změněno konstrukční řešení a zmenšena plocha (délka i šířka). Balkon v 1.NP je ve vzdálenosti cca 12,8 m od rodinného domu č.p. 274, což je více než dostatečné pro zachování relativního soukromí, vzhledem k tomu, že se jedná o zastavěné území. Pohled na zahradu souseda je obvyklou záležitostí, v rámci výstavby v intravilánu obce je prakticky nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či do zahrad sousedních nemovitostí. Dle posouzení stavebního úřadu v daném případě nejde o mimořádné obtěžování pohledem či ztrátu soukromí, které by převyšovalo přípustnou míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě. Jakákoliv stavební činnost se vždy určitým způsobem dotkne soukromí vlastníků sousedních nemovitostí. V zástavbě v intravilánu města, natož v ploše městského centra, kde je zástavba hustší, nelze zaručit úplné soukromí vlastníků nemovitostí. Předmětem řízení je stavba, která není umístěna do hranice pozemků. Přístavba je umístěna v odstupových vzdálenostech v souladu s ustanovením § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Území není zakonzervované, je možné provádět změny dokončených staveb, stavět stavby nové, takže i když jsou obyvatelé (vlastníci nemovitostí) zvyklí na současný stav, neznamená to, že se tento nemůže změnit. Podrobněji k tomuto tématu námitek a směru správního uvážení se stavební úřad již vyjádřil ve vypořádání námitek paní MUDr. Zory Venclíkové ze dne 17.1.2017.
- paní MUDr. Zora Venclíková námitky ze dne 24.3.2017 (zkráceno):  
námitky proti projektové dokumentaci,  
požadavek předložení hydrogeologického posouzení způsobu likvidace dešťových vod.  
Trvá na svých námitkách ze dne 17.1.2017  
Na základě předložených námitek k projektové dokumentaci stavebník předložil opravenou projektovou dokumentaci, dále předložil hydrogeologický posudek vypracovaný oprávněnou osobou, bylo předloženo vyjádření správce vodovodu a kanalizace EKOS Řevnice, spol. s r.o., námitce k projektové dokumentaci dále stavební úřad vyhověl podmínkou pro provedení stavby č. 12.  
Vypořádání s námitkami předloženými dne 17.1.2017 viz výše.

- pan Vladimír Kudláček námitka ze dne 24.3.2017:  
Nesouhlasím se stavbou.  
*Vzhledem k tomu, že účastník neuvedl, z jakého důvodu se stavbou nesouhlasí, stavební úřad předpokládá, že se jedná o velikost stavby, jak bylo uvedeno v jeho námitkách dne 17.1.2017. Vypořádání s těmito námitkami viz vypořádání s námitkou účastníka ze dne 12.1.2017.*
- paní Květa Trnková námitka ze dne 24.3.2017:  
Nesouhlasím se stavbou. Máme obavy ze spodních vod, protože dešťové vody se špatně vsakují a potečou k nám na pozemek.  
*Stavební úřad zamítl tuto námitku, protože stavebník předložil hydrogeologický průzkum, ve kterém je oprávněnou osobou posouzen a navržen způsob likvidace dešťových vod tak, aby nedošlo k ohrožení sousedních nemovitostí.*
- paní Zuzana Brichtová námitka ze dne 24.3.2017:  
Nesouhlasím se stavbou. Trvám na zrušení okna ve spojovacím krčku (B 1.07). Dále na zrušení okna ve 2.NP – ložnice stávajícího RD – místnost A 2.05. Okna v objektu B do koupelen v 1. a 2. NP budou z mléčného skla (jen francouzská okna). Nad zábradlím terasy na krčku bude navrženo odclonění výhledu na sousední pozemek. V případě ztráty televizního signálu požadují zajištění nové antény včetně napojení.  
*Námitkám paní Brichtové týkajících se oken stavebník vyhověl upravením projektové dokumentace ve spojovacím krčku bylo zrušeno okno v západní stěně, zrušeno okno v místnosti A2.05, v místnosti koupelny v 1. i 2. NP jsou místo francouzských oken navržena vysoko posazená pásová okna.*  
*Při ústním jednání stavebník přislíbil odclonění terasy dle požadavku účastníka a rovněž přislíbil zhotovit televizní anténu. Vzhledem k tomu, že se jedná o námitku občanskoprávní povahy, u které došlo k dohodě mezi účastníky, stavební úřad se touto námitkou nezabýval.*
- K & V a.s. námitka ze dne 29.6.2017:  
Trváme na tom, aby požárně nebezpečný prostor nezasahoval na náš pozemek, dále na vybudování plotu mezi pozemky parc.č. 287 a 284/1 a na úpravě fasády č.p. 1119 po odstranění přilehlých staveb.  
*Námitky jsou shodné s námitkami ze dne 17.1.2017, se kterými se stavební úřad již vypořádal – viz výše.*
- paní Zuzana Brichtová námitka ze dne 29.6.2017:  
Požadujeme zhotovení nového plotu mezi pozemkem parc.č. 284/1 a pozemkem parc.č. 277.  
Souhlasíme s částí námitek MUDr. Venclíkové o zhoršení životního prostředí, zhoršení výhledu a nesouhlasíme s objemem stavby.  
*Námitku - požadavek zhotovení nového plotu stavební úřad zamítl, neboť se jedná o řízení na žádost, stavební úřad nemůže nařizovat vybudování jiných objektů. Územní řízení je řízení návrhové, se kterým disponuje žadatel a stavební úřad posuzuje předložený návrh dle platných právních předpisů v rovině stavebního práva, zejména pak dle ustanovení § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Avšak mezi stavebníkem a účastníkem došlo k dohodě, že stavebník vybuduje požadovaný plot na své náklady.*  
*Vypořádání s námitkou odkazující se na část námitek MUDr. Venclíkové – stavební úřad zamítl tyto námitky – viz vypořádání se s námitkami MUDr. Venclíkové ze dne 29.6.2017.*
- paní MUDr. Zora Venclíková námitky ze dne 29.6.2017 (zkráceno):
  1. Trvám na svých námitkách ze dne 17.1.2017 a 24.3.2017.
  2. Namítám podjatost stavebního úřadu k projednávání a rozhodnutí věci.
  3. Navrhovaná stavba je v rozporu s Opatřením obecné povahy č. 2/2009 – Změnou č.2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice, vydaného Zastupitelstvem města Řevnice. Prostorové, výškové i hmotové uspořádání stavby se zcela vymyká stávajícímu stavu, když oproti stávající zástavbě by mělo dojít k zásadnímu zvýšení zastavěnosti pozemku a nová stavby by co do délky, šířky i výšky zásadním způsobem přesahovala stávající stav a nerespektovala tak existující měřítko zástavby. Tím by nesporně byla narušena kvalita a hodnota souboru existujících staveb v sousedství navrhované stavby a schválení navrhované stavby by bylo v rozporu s Opatřením obecné povahy č. 2/2009.
  4. Namítám rovněž nedodržení závazných limitů zastavěnosti pozemků dle závazných částí územního plánu sídelního útvaru Řevnice zastavěnou plochou předmětné stavby.

5. Umístěním stavby dojde ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území v dané lokalitě.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je přitom v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti charakter území obecným požadavkem takové umístění staveb na pozemcích, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Umístění stavby tomuto požadavku odporuje.

Daná lokalita je rezidenční povahy, ve fázi výstavby se zvýší hlučnost, prašnost a světelné znečištění v lokalitě, ve fázi provozu stavby dojde k nárůstu hluku a světelného znečištění, zhoršení ovzduší a zhoršení bezpečnosti na komunikacích, ke změně světelných podmínek sousedních nemovitostí – zvýšení zastínění, snížení osvětlení a oslunění, omezení či dokonce vyloučení výhledu ze sousedních nemovitostí.

V důsledku umístění a provozu stavby by došlo k objektivnímu a nepřijatelnému zhoršení kvality prostředí a současně k nepřijatelnému zhoršení subjektivního vnímání této kvality ze strany stávajících obyvatel lokality, resp. vlastníků nemovitostí. To by mělo mimo jiné v konečném důsledku i negativní ekonomický efekt v podobě snížení ceny nemovitostí v lokalitě.

6. Umístěním a realizací předmětné stavby bude dotčeno mé právo na nerušené užívání nemovitostí, právo na příznivé životní prostředí, jakož i právo na štěstí.

A to z důvodu zvýšení hlučnosti, prašnosti a světelného znečištění a snížení bezpečnosti na komunikacích ve fázi výstavby. Ve fázi provozu by došlo k výraznému a nepřijatelnému nárůstu hluku a světelného znečištění, zhoršení ovzduší a zhoršení bezpečnosti na komunikacích. Dále by se nepřijatelně zvýšilo zastínění a snížilo osvětlení a oslunění mnou vlastněných nemovitých věcí. S ohledem na odtokové poměry v lokalitě a jejich změnu v důsledku provedení stavby by hrozilo riziko zaplavení mnou vlastněných nemovitých věcí. Rovněž by došlo k omezení či dokonce k vyloučení výhledu z mnou vlastněných nemovitých věcí.

Popsané negativní vlivy umístění stavby na životní prostředí by současně znamenaly přímé dotčení, resp. porušení mého práva na příznivé životní prostředí ve smyslu čl. 35 Listiny základních práv a svobod.

Důsledky negativních vlivů v podobě snížení kvality prostředí, bydlení a života by pak představovaly přímé dotčení, resp. porušení mého práva na štěstí, které je zakotveno v § 3 občanského zákoníku.

*K jednotlivým námitkám stavební úřad uvádí:*

*ad 1) Vyjádření k těmto námitkám je uvedeno výše.*

*ad 2) Námitka podjatosti byla vypořádána usnesením č.j. 3517/2017/MěÚ/Be ze dne 31.7.2017.*

*ad 3) Navržený záměr je dle stavebního úřadu souladný s platnou územně plánovací dokumentací města Řevnice. Tento soulad byl již podrobně popsán výše, stejně jako soulad s charakterem území a srovnání s okolními objekty. Je třeba si uvědomit, že stavební úřad rozhoduje o podané žádosti, není možné chtít po stavebním úřadu jinou, menší, nižší stavbu, či stavbu s jiným tvarem střechy, která by lépe vyhovovala představám jednotlivých účastníků o „kvalitní architektuře“. Jedná se o řízení návrhové, kde stavební úřad dle §90 stavebního zákona zkoumá soulad s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a zároveň soulad s výsledkem řešení rozporů a ochranu práv a právem chráněné zájmy účastníků řízení. Toto vše stavební úřad v řízení posuzoval a došel k názoru, že stavba sice svým objemem využívá na maximum limity území a regulativy územního plánu, nicméně nebyl nalezen nesoulad dle zmíněného §90 stavebního zákona. Proto stavební úřad tuto námitku zamítl.*

*ad 4) Platný územní plán předepisuje pro pozemky stavby následující (čl.02, bod8): „Při posuzování obnovy území a staveb bude přihlíženo ke smyslu a účelu navrhované obnovy. Pro tento účel se považuje za nežádoucí omezování nové výstavby při respektování základních urbanistických kompozičních zásad, nahrazování zaniklých staveb nebo jejich částí dobovými náhražkami, a za žádoucí, hodné podpory a doporučené, uplatňování vhodných moderních technologií ochrany životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany tepla a ekonomie výstavby“. Hodnota maximální zastavěnosti není územním plánem určena. Z tohoto vyplývá, že námitka se nezakládá na reálném podkladě a jako taková byla zamítnuta.*

*ad 5) Rovněž odkazujeme na citaci z územně plánovací dokumentace (čl.02, bod6):“ Zákroky v území musejí být prováděny rozumně, metodicky a přísně, s vyloučením jakéhokoli dogmatismu, avšak s respektem ke specifickým problémům v každém zvláštním případě. V případě nových staveb v dosud*

nezastavěných částech území a změn staveb stávajících bude každé připojení respektovat existující prostorovou organizaci, zvláště její parcelaci a její měřítko tak, jak to ukládají kvalita a hodnota souboru existujících staveb. Zavedení prvků současného charakteru, s výhradou, že nepoškodí harmonii souboru, bude pokládáno za příspěvek k jeho obohacení.“ Stavební úřad se domnívá, že v řízení byly přísně a podrobně posuzovány aspekty stavby a vyhodnocen její vliv na okolní stavby. Osvětlení a oslunění bylo doloženo jako vyhovující a námitky na toto téma byly vypořádány. Námitky hypotetického snížení hodnoty nemovitostí byly rovněž vypořádány výše. Stavební úřad je toho názoru, že plánovaný záměr je souladný s územně plánovací dokumentací a vyhláškou č.501/2006 Sb. Stavení úřad proto námitku zamítl.

ad 6) Předně je třeba souhlasit s namitatelkou, že záměrem je přímo dotčena na svých právech, toto stavební úřad nijak nezpochybňuje. Jako účastník řízení má mj. právo vznášet námitky a připomínky k záměru. Stavební úřad se již v předchozím textu podrobně věnoval posouzení vlivu stavby na sousední objekty a nemovitosti, i souladu s charakterem území. V souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů se stavební úřad snažil po celou dobu projednávání žádosti o smírné řešení rozporů a hledal cesty, jak uspokojit všechny zúčastněné strany (jak dokazují některé zmíněné dohody a úpravy záměru). Dotčené orgány si v rámci svých kompetencí hájí své zájmy prostřednictvím svých závazných stanovisek a jejich podmínky byly začleněny do podmínek tohoto rozhodnutí (mezi nimi i podmínky MÚ Černošice, odboru životního prostředí). Objekt není v oblasti záplavové zóny, nelze tudíž požadovat po žadateli doložení protipovodňových opatření.

Právo na výhled jako takové však žádný obecně závazný předpis nezakotvuje a toto právo přímo negarantuje. Skutečnost, že plánovaná stavba odebere výhled jiné stavbě (stavbám) je samo o sobě právně zcela bezvýznamná. Stavební úřad tak v územním řízení musí posoudit toliko, zda v daném případě tyto imise budou přesahovat míru přiměřenou poměrům.

Je tak třeba konstatovat, že na výhled jako takový skutečně nikdo právní nárok nemá. Je v této souvislosti nezbytné poukázat na práva stavebníka, který splní veškeré obecně závazné podmínky pro výstavu a má právo na svém pozemku realizovat stavbu v souladu s obecně závaznými předpisy. Jak již bylo konstatováno, plánovaná stavba jednoznačně nenarušuje celkovou urbanistickou koncepci dané lokality, a proto vznesené námitky musejí být odmítnuty s odkazem na nutné vážení subjektivních práv všech účastníků sporu. Více ke konzervaci území již bylo zmíněno v předchozím textu odůvodnění.

Zvýšení hlučnosti, prašnosti a světelného znečištění a snížení bezpečnosti na komunikacích ve fázi výstavby je věcí pravděpodobnou, avšak je třeba si uvědomit, že každá stavba, v době své realizace více než pravděpodobně znamenala stejné omezení sousedních vlastníků a není tedy nijak výjimečnou a neočekávatelnou aktivitou, s níž by nebylo možné se na přechodnou dobu smířit. Přesto tyto námitky bere stavební úřad v potaz a zmírnění těchto negativních dopadů řeší podmínky tohoto rozhodnutí pro provedení stavby, konkrétně č.4,6,7,8,9 a 10.

Stavební úřad se již podrobně vypořádal s námitkami MUDr. Venclíkové na snížení kvality prostředí a bydlení, není však zřejmé, nakolik by plánovaných záměrem mělo být mařeno její právo na štěstí. Je rozdíl mezi „právem na štěstí“, které by vám měl zajistit stát, a právem na hledání štěstí, usilování o štěstí. To první implikuje jakobínskou diktaturu a Výbor pro veřejné blaho, to druhé svobodu a svobodné rozhodování o vlastním osudu. Pravdou totiž je, že stát, politická moc, či činnost správních orgánů člověku žádné štěstí zajistit nemůže, nedokáže. To, co nezávislá práce úřadu zajistit dokáže, je garantovat člověku svobodný prostor, ve kterém člověk svobodně o své štěstí usilovat může, ať už ho nakonec dosáhne či nedosáhne. Už Aristoteles věděl a učil, že šťastný bude nikoli ten, kdo chce být šťastný, nýbrž ten, kdo je ctnostný; tudíž ten, kdo rozumem ovládá a kontroluje své vášně a touhy. Jinými slovy, skutečný pocit štěstí je z dobře vykonané či splněné povinnosti. Chce-li být člověk šťastný, má si dobře plnit své povinnosti – a šťastným bude, nalezne své štěstí. Na druhou stranu, pokud se bude domáhat chiméry svého údajného práva na štěstí, pak zaručeně bude nešťastný a frustrován, neboť štěstí mu bude neustále unikat. Stavební úřad prostřednictvím svých rozhodnutí účastníkům štěstí zajistit nedokáže. To, co reálně může zajistit, je svoboda v jejich názorech, naslouchání jejich podnětům a námitkám a následně spravedlivé a nezávislé posouzení předloženého návrhu.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad námitku zamítl.

- paní MUDr. Zora Venclíková požadavek ze dne 23.8.2017: doplnit koordinační situaci do PD, v hydrogeologickém posudku objasnit výraz podmíněně realizovatelné.

*Těmto námitkám stavebník vyhověl – předložil koordinální situaci a vyjádření zpracovatele hydrogeologického průzkumu k výsledkům.*

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému 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 právní moci rozhodnutí zašle ověřenou projektovou dokumentaci stavebníkovi, případně dalším osobám podle § 21 odst. 1, a předá štítek o povolení stavby. Stavebník je povinen štítek umístit před zahájením stavby na viditelném místě u vstupu na staveniště.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá podle § 115 stavebního zákona platnost, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Michaela Šádková  
vedoucí stavebního úřadu

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, celkem 11000 Kč byl zaplacen dne 10.12.2016.

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

1. FEMME ARCH s.r.o., IDDS: 2zv53n8
2. Město Řevnice, IDDS: t8fbbrn
3. MUDr. Zora Venclíková, Na Plzeňce č.p. 1236/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
4. Květa Trnková, Čs. armády č.p. 927/17, 160 00 Praha 6-Bubeneč
5. Zuzana Brichtová, Nádražní č.p. 254, Řevnice
6. Vladimír Kudláček, Nádražní č.p. 200, 252 30 Řevnice
7. JM real, spol. s r.o., IDDS: 4wevaup
8. K & V a.s., IDDS: kmtctnc
9. Ing. Jiří Pekárek, Tylova č.p. 490, 252 30 Řevnice
10. Věra Čepičková, Vendelweg 4, 5388RV Nistelrode, Netherlands
11. Věra Čepičková, Wevershof 12C, 5388BR Nistelrode, Netherlands
12. Jan Čepička, Lemmerhengst č.p. 18, 4617 GL Bergen OP ZOOM, Netherlands

dotčené správní úřady

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e
14. HZS Stč.kraje, IDDS: dz4aa73
15. MÚ Černošice, odbor územního plánování, IDDS: u46bwy4
16. MÚ Černošice, odbor životního prostředí, IDDS: u46bwy4

ostatní

17. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
18. EKOS Řevnice, spol. s r.o., IDDS: 8eb3dnm

**Priloha k územnímu rozhodnutí č.j. 5091/2017/SU/Sa**

