

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: 58578/2024/Ne
Č.J.: 93764/2025-MURI/OSÚ/1079
VYŘIZUJE: Bc.Lenka Plzáková
TEL.: 323 618 138
E-MAIL: lenka.plzakova@ricany.cz
DATUM: 26.6.2025

Obecní úřad Sulice Přílohy: 0
Došlo: 31.07.2025 Počet listů: 0
Č.J.: SUL-1202/2025 Odesílatel: Město Říčany
Vyřizuje: Obecní úřad Věc: rozhodnutí - spol.



ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako speciální stavební úřad příslušný podle § 16 odst. 1 a § 40 odst. 4 písm. a) zákona o pozemních komunikacích, a § 15 odst. 1 a § 169 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 3 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 26.2.2024 podala společnost

Evolpe Development s.r.o., IČO 08954291, Mánesova 1633/74, 120 00 Praha,
kterou zastupuje Studio MA s.r.o., IČO 08384657, Národní 1010/9, 110 00 Praha

(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:

novostavba komunikace, odvodnění, veřejné osvětlení Sulice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 475 (zahrada), parc. č. 476 (ostatní plocha), parc. č. 730/2 (zahrada), parc. č. 730/32 (zahrada), parc. č. 1181/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Sulice.

Stavba obsahuje:

- **IO.01 novostavba místní komunikace** - stavba trvalá, pro zajištění přístupu na pozemky budoucích rodinných domů (stavby rodinných domů nejsou předmětem tohoto rozhodnutí) jako prodloužení komunikace Jahodová, délka komunikace bude cca 30 m + rameno k domům cca 38 m.
- Na styčné křižovatce vzniklé z nových komunikací bude prostor pro úvratě otáčení vozidel odvozu komunálního odpadu a HZS.
- Nově navržená komunikace bude na pozemcích parc. č. 1181/1, 476, 730/2 v katastrálním území Sulice.
- Vozovka místní komunikace bude asfaltová v konstrukci D2-N-2-V-PII. Rameno komunikace vedoucí k rodinným domům bude jako komunikace dlážděná se skladbou D2-D-1 -PIII (O).
- Skladba vozovky D2-D-1-IV-PIII:
 - Betonová dlažba 80 mm

- Pískové lože 50 mm
- Štěrkodrt' 200 mm
- Celkem 330 mm
- Skladba vozovky D2-N-2-V-PII
 - Asfalt obrusný 40 mm
 - Asfalt podkladní 70 mm
 - Štěrkodrt' 200 mm
 - Celkem 310 mm
- **IO.02 veřejné osvětlení komunikace** - délka liniového média 62,5 m, 3 x stožár VO se svítidlem
- V nově vznikající lokalitě rodinných domů bude provedena pokládka nového kabelového vedení veřejného osvětlení (VO) a výstavba 3 kusů bezpaticových stožárů VO výšky 6 m s novými LED svítidly. Kabelová trasa VO (kabel CYKY 4x10 mm²) bude situována podél nové komunikace v zeleném pásu komunikace. Stožáry VO budou umístěny dle výkresové části projektové dokumentace tak, aby byly v zeleném pásu min. 0,5 m od hrany silnice k povrchu stožáru.
- Napojení nového kabelového vedení VO bude provedeno z nejbližšího stávajícího svítidla. Všechny stožáry budou uzemněny pomocí zemnicí svorky a drátu FeZn 010mm založeného v kabelových trasách.
- **IO.03 odvodnění komunikace** – pro nově navržený úsek komunikace bude zbudován samostatný soubor dešťové kanalizace s vlastním vsakovacím polem o ploše 30,4 m². Vsakovací pole je navrženo jako podzemní, umístěno pod komunikací. Navržená komunikace má asfaltový povrch, menší ostrůvky jsou navrženy s zatravněovací dlažbou.
- S ohledem na spádování komunikace jsou v prostoru umístěny celkem tři silniční dešťové vpusti. Každá vpust' bude vybavena filtračním košem. Od silničních vpustí bude vedeno gravitační potrubí dešťové kanalizace k vsakovacímu poli.

II. Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy 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, kterou vypracovala společnost Studio MA, s.r.o., hlavní projektant - Ing. arch. Dan Merta, ČKA 05132, dopravní řešení – Ing. Tomáš Veber, ČKAIT 0013152, veřejné osvětlení – David Benda, ČKAIT 0012628, odvodnění komunikace – Ing. Miroslav Polívka, ČKAIT 0014642; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení speciálního stavebního úřadu.
3. Žadatel oznámí speciálnímu stavebnímu úřadu 15 dní předem termín zahájení stavby.
4. Žadatel oznámí speciálnímu stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - Dokončení stavby
5. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.
7. Stavba bude prováděna dodavatelsky: zhotovitel ručí za bezpečné provádění stavby dle schváleného projektu a platných předpisů. Minimálně 15 dní před zahájením prací sdělí stavebník speciálnímu stavebnímu úřadu jméno odpovědné osoby zhotovitele stavby za provádění stavby.
8. 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 právní moci stavebního povolení. Štítek bude na místě ponechán až do dokončení stavby.
9. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození a zajistit dodržení podmínek jednotlivých správců sítí tak, jak byly stanoveny v jejich vyjádřeních.
10. Před zahájením stavebních prací je žadatel povinen v dostatečném předstihu informovat jednotlivé vlastníky dotčených nemovitostí o časovém postupu stavebních prací a dojednat podmínky pro

provádění stavebních prací tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění užívání dotčených nemovitostí.

11. 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.
12. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., která upravuje požadavky na provádění staveb a příslušné technické normy.
13. V případě souběhu nebo křížení podpovrchových, případně nadzemních sítí budou respektována veškerá ochranná pásma a příslušná ČSN 736005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.
14. Stavební činností nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod zejména závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Na stavbě budou prostředky pro likvidaci případné havárie
15. Při realizaci stavby musí být splněny požadavky na provádění staveb podle § 160 stavebního zákona, nesmí být znečišťována komunikace ani poškozovány a musí být zajištěna bezpečnost silničního provozu.
16. Realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.
17. Stavebník zajistí dle § 119 stavebního zákona, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními předpisy. Doklady o provedených zkouškách a doklad o likvidaci odpadů doloží k závěrečné kontrolní prohlídce.
18. Na stavbě bude veden stavební deník, do něhož budou prováděny zápisy o stavbě osobou pověřenou.
19. 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).
20. Při provádění stavby je nutno dodržet podmínky stanovené dotčenými správními orgány a dotčenými správci, kteří spolupůsobili v řízení.
21. Pro stavbu budou použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby vč. Bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla. Doklady o požadovaných vlastnostech použitých výrobků, materiálů a konstrukcí budou stavebnímu úřadu předloženy k závěrečné kontrolní prohlídce stavby včetně prohlášení zhotovitele stavby o jejich použití na stavbě.
22. V rámci kolaudačního řízení bude provedeno veškeré dopravní značení v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a v souladu s ČSN EN 12899-1 a ČSN EN 1436.
23. V průběhu stavebních prací budou prováděna opatření k minimalizaci prašnosti v okolí stavby (kropení apod.) Vozidla vyjíždějící ze staveniště budou řádně očištěna.
24. Stavba bude prováděna tak, aby nedošlo k nadměrnému obtěžování vlastníků okolních nemovitostí.
25. Stavba bude prováděna tak, aby se nepoškodily sousední objekty, porosty a příjezdové komunikace. Nezpevněné příjezdové komunikace je nutné během stavby udržovat sjízdné a schůdné a popř. zpevnit šterkem nebo panely.
26. 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.

27. Stavba bude prováděna tak, aby nedošlo k nadměrnému obtěžování vlastníků okolních nemovitostí. Stavebník nebude provádět stavební činnosti, které způsobují nadměrný hluk, prašnost či jiným způsobem obtěžují okolí v pozdních večerních hodinách, o nedělích a ve dnech státem uznaných svátků.
28. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území (vzniknuvších ploch nevhodných pro vsakování srážkových vod) zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tedy že změnou v území nesmí za deště, docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve vodních tocích. Zvýšený odtok způsobený výstavbou musí být zadržen a likvidován (vsak, odpař, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích.
29. Po výkopových pracích spojených s výstavbou napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, budou dotčené pozemky uvedeny do původního stavu.
30. Stavebník bude provádět každodenní úklid dotčených komunikací. Provádění úklidu bude zaznamenáváno do stavebního deníku.
31. Při poškození silnice, které způsobí nebo může způsobit závady ve sjízdnosti nebo schůdnosti, anebo ohrožit bezpečnost silničního provozu, musí ten, kdo poškození způsobil, tuto skutečnost neprodleně oznámit vlastníkově pozemní komunikace a uhradit mu náklady spojené s odstraněním poškození a s uvedením komunikace do původního stavu; může se též dohodnout, že poškození odstraní sám.
32. ***Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska odboru životního prostředí, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, MěÚ Říčany, č.j. 151910/2024-MURI/OŽP/00151 ze dne 27.5.2024:***
 - a) Za odnětí půdy ze ZPF pro stavbu komunikace nebude stanoven odvod souladu s § 11a) odst. (1) písm. b) zákona.).
 - b) Investor doručí kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu a to do 1 roku ode dne jeho platnosti a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením.
 - c) Sejmutá kulturní vrstva půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopná zemina bude skryta odděleně, bude zajištěno jejich hospodárné využití nebo řádné uskladnění pro účely rekultivace.
 - d) Bude veden protokol o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením či jiným využitím, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy, v němž se uvedou všechny skutečnosti, rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.
 - e) Za vedení deníku ručí osoba pověřená stavebním dozorem stavby, nebo odborným vedením stavby, popř. zhotovitel.
 - f) Do vydání stavebního povolení je tento souhlas vázán na uvedený účel výstavby. V případě změny účelu do doby nabytí právní moci stavebního povolení, pozbývá tento souhlas platnosti a musí být provedeno nové řízení.
 - g) Zábory zemědělské půdy, nevyžadující souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (zábory kratší než 1 rok) budou ohlášeny pověřenému orgánu ochrany ZPF před zahájením skrývkových prací.
 - h) Podmínky stanovené v tomto souhlasu v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu musí být obsaženy v územním rozhodnutí nebo stavebním povolení, které bude v této věci vydáno.
 - i) Tento souhlas k odnětí půdy ze ZPF nečiní výše uvedené pozemky stavebními a nenahrazuje stanoviska ostatních orgánů státní správy.
33. ***Budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska odboru životního prostředí, odboru územního plánování a regionálního rozvoje a odboru správních agend a dopravy, MěÚ Říčany, č.j. 296102/2023-MURI/OŽP/00354 ze dne 25.10.2023 –***
- Orgánu ochrany přírody a krajiny:
 - a) V průběhu stavby budou ponechané dřeviny chráněny před poškozováním a ničením. Při realizaci akce bude postupováno dle ČSN DIN 83 9061 „Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“.
 - b) Výkopové práce bude nutné provádět ve vzdálenosti 2,5 m od paty stromů, nesmí přitom dojít k přesekání kořenů o průměru větším než 5 cm. V případě, že tuto vzdálenost nebude možno dodržet, výkopové práce budou prováděny ručně.
 - c) Kořenová zóna (prostor pod korunou dřevin) nesmí být zatěžována pojížděním a odstavováním stavebních mechanismů, snižováním, či navážením terénu. Dřeviny budou ochráněny před

poškozením chemickým (látky škodlivé pro půdu nebo rostliny) i mechanickým (např. pohmoždění kůry kmene, větví a kořenů, apod.).

- d) Stavební výkopy nesmí zůstat dlouhodobě odkryté a výkopová zemina ani jiný stavební materiál nebudou přilhrnovány ke kmenům. Výkopy v blízkosti kořenového systému nebudou prováděny v období mrazů.
- e) Pokud bude pro výše uvedený záměr nutné provést kácení dřevin rostoucích mimo les, upozorňujeme, že s platností od 1. 1. 2018 dle § 8, odst. (6) citovaného zákona ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Toto závazné stanovisko vydává orgán ochrany přírody příslušný k povolení kácení dřevin (příslušný OÚ). Povolení kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Projektová dokumentace stavby musí proto obsahovat všechny náležitosti stanovené vyhláškou č.189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení.

- Orgánu odpadového hospodářství:

- a) 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.
- b) Původce odpadu je povinen zařadit odpad podle druhu a kategorie a nakládat s ním podle jeho skutečných vlastností.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Vznikající odpady do doby jejich předání subjektu k tomu oprávněnému shromažďovat odděleně podle jednotlivých druhů a zabezpečit je proti nežádoucímu odcizení, znehodnocení nebo úniku.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Vyloučit odstranění odpadů pálením na staveništi v otevřených ohništích nebo ve stacionárních zdrojích. Odpad lze spalovat jen v zařízeních k tomu určených.
- i) Dle § 94 odst. 1 zákona o odpadech je původce odpadů povinen vést průběžnou evidenci.

- Silničního správního úřadu:

- a) Podle § 124 odst. 6 a § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, požádáte o stanovení místní úpravy silničního provozu na nově budované pozemní komunikaci a přilehlých pozemních komunikacích (svislé a vodorovné dopravní značení) odsouhlasené Policií ČR DI Praha - venkov-jih a to nejpozději 30 dní před kolaudačním řízením.
- b) V případě, že stavba ovlivní bezpečnost a plynulost silničního provozu, předložíte také návrh dopravního řešení odsouhlaseného Policií ČR DI Praha - venkov - jih.

- Sdělení vodoprávního úřadu - z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, nemá vodoprávní úřad námitky, při splnění těchto podmínek (závazné stanovisko se nevydává):

- a) Realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod a ke zhoršení odtokových

- poměrů na předmětné lokalitě.
- b) Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.
 - c) Srážkové vody z pozemních komunikací nejsou odpadními vodami, pokud je znečištění těchto vod závadnými látkami řešeno technickými opatřeními podle platné právní úpravy.
 - d) Do povrchových nebo podzemních vod nesmí být vypouštěny vody kontaminované ropnými produkty a vody zasolené rozmrazovacími prostředky. Před vypouštěním (vsakem) je nutné nejprve oddělit ropné látky, tedy umístit účinná technická opatření (havarijní prvky) proti škodlivému účinku zvýšeného odtoku kontaminovaných srážkových vod z povrchu komunikace.
 - e) Havarijní zařízení (prvky) pro zachycení lehkých uhlovodíků, by měly zajišťovat na výstupu ze zařízení nejnížší možnou koncentraci znečištění v ukazateli Cio- C40 a případně obsahovat zařízení pro odsolení, je-li předpoklad, že budou používány chemické prostředky.
 - f) Znečištění srážkových vod z pozemních komunikací závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními (například umístěním retenční nádrže, trubní retence, zařízení k jejich zachycení pomocí odlučovače ropných látek, ohumusovaného průlehu nebo jiného vhodného technického opatření - pouze demonstrativní výčet možných opatření). Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod. Výběr konkrétního řešení je závislý na místních podmínkách.
 - g) Pokud nejsou podmínky pro vsakování vhodné, je potřeba doložit příslušnému stavebnímu úřadu povolujícímu záměr, posudek hydrogeologa, ze kterého vyplývá, že vsakování dešťové vody není možné. V takovém případě lze k hospodaření s dešťovou vodou využít jiná alternativní řešení. Mimo to závěry geologického průzkumu jsou jedním ze základních podkladů pro zpracování nejen dokumentace pro umístění stavby, ale také pro zpracování dokumentace pro povolení a realizaci stavby.
 - h) Pokud bude během realizace záměru zjištěna přítomnost melioračních opatření (podrobných odvodňovacích zařízení, např. drénů apod.) na místě stavby, bude v případě jejich poškození prováděním stavby, zajištěna oprava či úprava, tak aby zůstala zachována jejich funkce a nedocházelo k zamokření okolních pozemků.
 - i) Hospodaření se srážkovými vodami by mělo být realizováno v souladu s ČSN 75 9010 - Návrh, výstavba a provoz vsakovacích zařízení srážkových vod (je povinností každého navrhnout systém vsakování na základě hydrogeologického posudku) a v souladu s TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami (o provedení technického řešení a provozu vsakovacích a retenčních objektů včetně bezpečnostních přelivů). Dno vsakovacího objektu by mělo být umístěno minimálně 1 m nad hladinou podzemní vody.
 - j) Dále se doporučuje provést vsakovací zkoušku v plánovaném místě vsakovacího objektu. Jestliže budou srážkové vody, především ty odtékající ze zpevněných ploch, regulovaně odváděny do dešťové kanalizace, není kanalizační přípojka vodním dílem a nevyžaduje projednání podle vodního zákona. V případě regulovaného odtoku srážkových vod do recipientu vodního toku, musí být tento záměr kladně projednán se správcem příslušného vodního toku a jeho souhlasné vyjádření bude součástí podkladů pro vydání opatření povolujícího záměr.
 - k) Vsakování do vod podzemních, v případě zřízení vsakovacího objektu, je nakládáním s podzemními vodami. Povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami je třeba kde-li o podzemní vody k umělému obohacování podzemních zdrojů vod povrchovou vodou (viz ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) bod 4. vodního zákona). Posouzení závisí na vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (osoba oprávněná podle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů), tedy posudku hydrogeologa.
 - l) Povolení k nakládání s vodami, které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla - vsakovací objekt, je možné vydat jen současně se stavebním povolením k takovému vodnímu dílu ve společném řízení,

- pokud se nejedná o vodní dílo již existující nebo povolené, nebo které bude povolovat ve společném územním a stavebním řízení podle zvláštního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon) jiný správní orgán než vodoprávní úřad.
- m) Příkopy a ostatní povrchová odvodňovací zařízení, stejně jako kanalizace, včetně úprav k odvádění vody, lapolů a sedimentačních nádrží apod., jsou součástí dálnice, silnice nebo místní komunikace, pokud slouží výlučně k odvádění povrchových vod z této komunikace. V tomto případě se, se nejedná o vodní dílo, ale o stavební objekty, které spadají do působnosti stavebního úřadu příslušného k povolení komunikace (dopravní stavby). V ostatních případech je součástí komunikace pouze dešťová vpusť s šachtou a přípojkou do kanalizačního stoky.
 - n) Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území (vzniknuvších ploch nevhodných pro vsakování srážkových vod) zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tedy že změnou v území nesmí za deště, docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve vodních tocích. Zvýšený odtok způsobený výstavbou musí být zadržen a likvidován (vsak, odpař, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích.
 - o) Odtékající vody ze zpevněných ploch nesmí podmáčet žádný z okolních pozemků a níže položenou komunikaci
 - p) V případě souběhu nebo křížení podpovrchových vedení (vodovodní řady, kanalizační stoky aj.) bude při stavbě respektována příslušná ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.
 - q) Veškeré zásahy do stávající vodovodní a kanalizační sítě budou projednány a odsouhlaseny jejich vlastníkem, správcem a provozovatelem.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Evolpe Development s.r.o., Mánesova 1633/74, 120 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 26.2.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 26.2.2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 31.5.2024.

Speciální stavební úřad podle ustanovení § 94m odst. 1 stavebního zákona oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad stanovil okruh účastníků podle § 85 odst. 1 stavebního zákona. Účastníky územního řízení jsou žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastníci pozemků, na kterém se stavba umísťuje a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo pozemkům může být společným povolením přímo dotčeno.

Stavební záměr novostavby komunikace, její odvodnění a veřejné osvětlení je navržen v souladu s požadavky stavebního zákona a příslušných prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky o požadavcích na výstavbu. Projektová dokumentace je v souladu s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a prokazuje splnění všech technických, bezpečnostních a funkčních požadavků, včetně zajištění dopravní obslužnosti, bezpečnosti provozu a přístupu požární techniky. Dopravní řešení bylo schváleno Krajským ředitelstvím policie Středočeského kraje, které vydalo souhlasné závazné stanovisko, neboť projektová dokumentace odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Připojení na veřejně přístupnou komunikaci je zajištěno a odpovídá požadavkům na bezpečné užívání stavby. Stavební záměr je navržen v souladu s územním plánem obce Sulice. Pozemky stavebního záměru se dle platné územně plánovací dokumentace nachází v zastavěném území v plochách BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Speciální stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 941 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány. Speciální stavební úřad posoudil a ověřil stavební záměr podle ustanovení § 940 stavebního zákona a zjistil, že jeho 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. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Speciální stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, stanovisko č. j. KRPS-120479-2/ČJ-2023-011406 ze dne 23.5.2023.
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, závazné stanovisko č. j. KHSSC 26654/2024 ze dne 18.3.2024.
- MěÚ Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, právní fikce souhlasu ze dne 17.4.2024.
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí, ochrana zemědělského půdního fondu, závazné stanovisko č. j. 151910/2024/MURI/OŽP/00151 ze dne 27.5.2024.
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí, koordinované závazné stanovisko č. j. 296102/2023-MURI/OŽP/00354 ze dne 25.10.2023.

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

Předně stavební úřad k námitkám uvádí, že územní řízení je návrhové, stavební úřad je vázán předloženým návrhem, a nemá zákonné oprávnění vymáhat, aby byl záměr měněn dle námitek účastníků řízení.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- **Alena Seoud a Ing. Ameer Seoud podali námitky dne 18.7.2024 č.j. 216290/2024 – námitky jsou uvedeny v plném znění:**
 - „1. Nově budovaná komunikace Stavby v části kolem našeho majetku - tj. pozemků pare, v k.ú. Sulice číslo 730/3, 730/4, 730/5 a 509, na které je zároveň postaven náš rodinný dům (dále jen "naš majetek") žádáme o doplnění předložené dokumentace tak, aby byly dodrženy následující podmínky:
 - a.) V předložené dokumentaci nejsou uváděny stejné, a tedy správné informace, pokud se týká skutečnosti, na jaký typ komunikace bude nová komunikace kolem našeho majetku navazovat. Stávající komunikace v úseku od par.č. 494/3, která zajišťuje příjezd k RD 687 v naší ulici Jahodová, obec Sulice až po úsek k vjezdu k našemu majetku (dále jen "vyježděná cesta") není asfaltovou komunikací a ani nijak zvláště zpevněnou komunikací. Na této vyježděné cestě jsou jenom místy zbytky násypu z kamenné drtě. Jenom přímo u vjezdu k našemu majetku v části, kde máme vjezdová vrata a branku je těsně před vjezdem od r. 1997 zbytek asfaltu, který tady umístili v průběhu výstavby našeho rodinného domu původní majitelé. Do dnešního dne obec Sulice na této vyježděné cestě nevybudovala asfaltovou komunikaci.
V Příloze č. 1 je vyobrazení vyježděné cesty, stávající stav je možné zkontrolovat také osobní prohlídkou.
 - b.) Nesouhlasíme s tím, aby byla komunikace spádovaná směrem k našemu plotu a především směrem k celému vjezdu k našemu domu. Spád ulice Jahodová je v severo-j jižním směru příliš strmý, v ulici není zřízena kanalizace pro splaškovou vodu. Novou komunikaci je potřebné odklonit s vyšším spádem od našeho pozemku tak, aby v průběhu srážek a tání sněhu nedocházelo ke stékání vody na náš pozemek a na náš a do našeho majetku. V minulosti jsme již byli kvůli návalům vody z ulice Jahodová několikrát zaplaveni a zavaleni bahnem (mohu doložit výpisem pojistných událostí). Vytvoření tohoto sklonu by náš majetek, tj. na náš majetek, p ještě výrazně víc ohrozilo a situaci zhoršilo. Požadujeme, aby v dostatečně dlouhém úseku před vjezdem a za vjezdem k našemu majetku byl v nově budované komunikaci nebo těsně u ní osazen betonový žlab s litinovou mříží, který zajistí bezpečný odtok srážkové vody.
 - d.) Požadujeme, aby zůstal zachovaný vjezd k našemu majetku v prostoru vjezdových vrat a

vchodové branky, které nejsou nikde v plánech Žadatele vyznačeny, v severojižním směru tak, aby nedošlo k nepříznivé změně sklonu vjezdu k našemu majetku a tím k poškození podvozků automobilů přijíždějících do naší nemovitosti. Žádáme proto o přesné vyznačení polohy a přesné okótování nové komunikace a celé vypádování vzhledem k naší vchodové brance a vjezdovým vratům do plánů ve větším detailu, jelikož k napojení komunikace bude docházet v části, kde my vjíždíme a přicházíme k našemu majetku.

e.) Požadujeme, aby nedošlo ke snížení terénu kolem našeho plotu a aby nově budovaná komunikace byla skutečně zbudována v naznačené vzdálenosti ca 1,5 metrů od plotu naší nemovitosti.

f.) Při výstavbě nové komunikace je nutné zabezpečit, aby nedošlo k poškození našeho plotu, vjezdových vrat a branky. Požadujeme, aby měl Žadatel povinnost bezodkladně na vlastní náklady poškození našeho majetku odstranit.

g.) Vzhledem k tomu, že zvažovaná komunikace Žadatele nenavazuje na stávající existující asfaltovou komunikaci tak požadujeme, aby byly předloženy plány s detailním vytyčením a okótováním všech vzdáleností a výšek směrem k naší nemovitosti a směrem k plotu souseda pare. č. 493/1. Plot souseda na pare. č. 493/1. kde má Žadatel záměr budovat silnici je v současné chvíli jistě výrazně mohutným přes 2 metry vysokým a přes 2 metry širokým původním terénem, v dokumentaci jsme nezaregistrovali, jak bude jištění tohoto plotu zabezpečeno, aby nedošlo k jeho sesunutí. Protože ale plot v dokumentaci zakreslený není, tak není možné vědět v jaké vzdálenosti je zamýšleno komunikaci budovat. Z předložené dokumentace není zřejmé, kde se stávající ploty dotčených nemovitostí nachází, označení v dokumentaci formou HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ může možná klidně znamenat, že pokud někde naše ploty v současné době přesahují do této hranice veřejného prostranství, tak by Žadatel při vydání kladného stanoviska MÚŘ mohl naše ploty zbourat a zřídit tam komunikaci? Žádáme proto o výrazné zpřesnění dokumentace.

2. Situace 1:200 na které je zároveň vyznačen souhlas obce Sulice datovaný 12.4.2024

a.) V situaci nejsou vyznačeny 3 sloupy veřejného osvětlení, které má vzniknout prodloužením stávajícího veřejného osvětlení.

b.) Informace o souhlasu s výstavbou 3 sloupů veřejného osvětlení a veřejného vedení a hlavně jejich napojení na veřejnou síť osvětlení také vůbec není uvedena ve stanovisku vydaném Obecním úřadem Sulice dne 29.12.2023.

c.) Je tedy nutné vyjasnit o jakou komunikaci se jedná. Jedná se o komunikaci soukromou, která zůstane soukromou komunikací, nebo Žadatel komunikaci vybuduje a následně jí převede do majetku obce Sulice? V takovém případě je potřebné předložit dohodu s obcí Sulice a v rozhodnutí uvést, že nemůže dojít k oddělení komunikace posuvnými vraty.

d.) Pokud se jedná o soukromou komunikaci, která má zůstat soukromou komunikací, tak na ní nemůže být vybudováno veřejné osvětlení připojené k veřejnému odběru elektrické energie, a tedy provozováno následně z veřejného rozpočtu.

e.) Dle Situace 1:200 jsou vyznačeny 3 rodinné domy ale v popisech v dokumentaci jsou uváděny 2 rodinné domy. Nutno upřesnit.

Dále uvádíme, že ani ve vyjádření ČEZ Distribuce ze dne 23.5.2023 není nikde uveden souhlas s prodloužením veřejného osvětlení. Souhlas je všeobecný se všeobecnými podmínkami.

3. Řešení obratiště na konci slepé ulice Jahodová - v dokumentaci je uvedeno, že napojení RD se nachází za koncem slepé ulice, to ale není pravda, slepá ulice bude zakončena právě u vjezdu a plotu, který je v situaci Stavby umístěn na parcele č. 475. Není tedy vyřešeno obratiště na konci veřejné slepé obousměrné ulice Jahodová, která je dlouhá cca 200 metrů a není tedy vyřešena situace zakončení této komunikace právě pro složky hasičského požárního sboru, svoz odpadů, rychlé záchranné služby, doručování balíků, apod. na konci slepé ulice. Pokud bude Žadateli povoleno Stavbu zrealizovat, tak již nebude možné zřízení obratiště, protože pro něj v extrémně úzké ulici Jahodová v jejím zakončení nebude dostatečný prostor. Dle dokumentace bude komunikace u rodinných domů oddělena posuvnými vraty, což jasně deklaruje, že komunikace zůstane rozdělena na dvě části, tj. veřejnou a soukromou tak je tomu i dnes.

V některých místech nedosahuje komunikace Jahodová ani šíře 3,5 metru. Jak bylo uvedeno v rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje dne 20.10.2022 spiz. zn.: SZ 111826/2022/KUSK ÚSR/AK č.j. 129406/2022/KUSK (dále jen "Rozhodnutí KÚSK") veřejně přístupová pozemní komunikace má mít pro obousměrný provoz nejméně 8m. Tato podmínka není dodržena. Stejně tak

ani není dodržena podmínka z Rozhodnutí KÚSK o tom, že má být řešeno zřízení celé komunikace Jahodová tak, aby bylo možné budoucí soubor nových rodinných domů připojit k veřejné komunikaci. To se k dnešnímu dni nestalo.

Rozhodnutí KÚSK tvoří Přílohu č. 2.

Vyhrazujeme si právo na další doplnění těchto námitek vzhledem k tomu, že jsme v krátkém časovém úseku před odjezdem na delší dovolenou neměli možnost ještě probrat dokumentaci s kvalifikovanými projektanty“.

- **Šárka Čížiková a Marek Čížík podali námitky dne 1.8.2024 č.j. 232967/2024 – námitky jsou uvedeny v plném znění:**

„V případě povolení stavby v rámci společného řízení Spis, zn: 58578/2024/Ne; ČJ. 194023/2024-MURI/OSÚ/1079 na pozemku pare. č. 475, 476, 730/2, 730/32, 1181/1 Stavebním úřadem v Říčanech, Praha-Východ žádáme, aby byla do povolení uvedena povinnost a podmínka pro žadatele při realizaci stavby zajistit náš plot ohraničující naši parcelu 493/1 v k.ú. Sulice, Praha-Východ (dále jen "náš plot") tak, aby nedošlo k jeho jakémukoliv poškození v průběhu provádění samotné stavby a ani následně v průběhu užívání stavby:

1. samotným prováděním stavby;
 2. hrozcím sesuvem půdy vzhledem k výškovému převýšení našeho plotu a stavby;
 3. poškozením zpevnění terénu kolem našeho plotu vzhledem k jeho stávajícímu jištění existujícím svahem z venkovní strany našeho plotu, protože do tohoto zpevněného terénu bude touto stavbou zasaženo;
 4. splaškovými vodami vzhledem k strmému sklonu ulice Jahodová, který způsobuje v průběhu dešťů a topení sněhu silné proudění splaškových vod, které okolí podmyývají a když dojde k zásahu do stávajícího svahu, který náš plot chrání, tak hrozí podmytí našeho plotu.
- Zároveň žádáme, aby bylo v rozhodnutí uvedeno, že v případě jakéhokoliv poškození našeho plotu a jeho okolí v našem majetku ať již v průběhu stavby, nebo kdykoli po dokončení stavby, bude mít i v budoucnu žadatel a každý další držitel nemovitosti parc.č. 475, 730/32 a 730/2 k.ú. Sulice, Praha-Východ (dále jen "parcely"), kterému žadatel svůj podíl ať již celý nebo jeho část na těchto parcelách prodá povinnost náš plot a terén k němu přilehlý opravit ihned po vzniku poškození do původního stavu, pokud dojde k poškození našeho plotu vzhledem k výše jmenovaným skutečnostem. Tato povinnost může být smluvně převedena na nového vlastníka celé stavby nebo části této stavby (dále jen "třetí strana"). Pro případ převodu podmínky a povinnosti na třetí stranu si vyhrazujeme právo být účastníkem tohoto smluvního vztahu a žádáme, aby i tato povinnost a podmínka byly v rozhodnutí uvedeny.

V případě, že k opravě ani na základě naší výzvy nedojde, si vyhrazujeme právo provést opravu sami a žádáme, aby v takovém případě byla žadateli, všem dalším majitelům parcel a/nebo třetí straně uložena ve vydaném rozhodnutí podmínka nám vzniklé příslušné náklady po předložení vyúčtování do 10 dnů uhradit bezhotovostním převodem na číslo účtu, které ve výzvě uvedeme“.

K těmto námitkám se vyjádřil žadatel takto:

Úvod

Stavebník podal shora uvedenému správnímu orgánu žádost o vydání společného povolení na stavbu „3 rodinných domů, vodovodních a kanalizačních tlakových přípojek, oplocení a příjezdové komunikace na pozemku pare. č. 475, pare. č. 730/2, pare. č. 1183, pare. č. 1181/1 v k. ú. Sulice, obec Sulice“.

Dne 5. 5. 2022 bylo příslušným stavebním úřadem vydáno rozhodnutí Obecního úřadu Kamenice, Stavební úřad, sp. zn. SU/195/2021/Pe, č. j. KAM-8441/2021/SÚ/IPe, kterým se schvaluje Stavební záměr určují se podmínky pro umístění a provedení Stavebního záměru.

Dne 20. 10. 2022 bylo odvolacím orgánem, Krajským úřadem Středočeského kraje, pod č. j. 129406/2022/KUSK napadené rozhodnutí zrušeno a věc vrácena orgánu I. stupně k novému projednání.

Mimo jiné s poukazem na neexistenci napojení pozemku na veřejně přístupnou komunikaci.

Mj. v reakci na námitky odvolacího orgánu byla dne 21. 1. 2024 podána žádost o vydání společného povolení na stavbu „Novostavba komunikace, odvodnění komunikace, stavba veřejného osvětlení nové komunikace, Jahodová, Sulice“ (dále jen „Stavební záměr“).

Stavebníkovi byly doručeny námitky účastníků Ameer Seoud, nar. 11. 1. 1970 a Aleny Seoud, nar. 6. 12. 1967 (dále jen „Účastníci“).

V souladu s výzvou stavebního úřadu činí stavebník toto vyjádření.**I.****Specifikace konkrétních námitek Účastníků**

Námítky obou Účastníků jsou identické a lze v nich vymezit tyto hlavní důvody, proč nesouhlasí se stavebním záměrem:

- a) v předložené dokumentaci nejsou uváděny správné informace, do dnešního dne obec Sulice nevybudovala asfaltovou komunikaci;
- b) nesouhlasí s vyspádováním komunikace;
- c) požadují osazení betonového žlabu s litinovou mříží pro bezpečný odtok srážkové vody;
- d) požadují zachovat vjezd ke svému domu;
- e) požadují nesnížit terén kolem plotu a aby byl Stavební záměr umístěn 1,5 metrů od plotu;
- f) požadují zamezit poškození plotu a vjezdových vrat Účastníků, příp. zavázat Stavebníka k náhradě škody;
- g) požadují doplnit kóty, vč. návrhu opatření stabilizace terénu;
- h) v situaci, na níž je souhlas obce Sulice, nejsou 3 sloupy veřejného osvětlení, sloupy nejsou zmíněny ani ve stanovisku obce ze dne 29. 12. 2023;
- i) požadavek na vyjasnění, zda se jedná o soukromou či veřejnou komunikaci;
- j) dle situace jsou vyznačeny 3 rodinné domy, ale v popisech jsou uvedeny 2 rodinné domy;
- k) řešení obratiště.

(vše společně jako „Námítky“)

II.**Vyjádření k jednotlivým Námítkám**

Ad a) Stavebníkovi není zřejmé, v čem jsou dle názoru Účastníků uvedeny nepravdivé informace. K tomuto bodu se nelze blíže vyjádřit. Stavebník v rámci navrženého Stavebního záměru uvádí pravdivé informace, odpovídající normám ČSN.

Ad b) Pakliže Účastníci poukazují na neexistenci kanalizaci v lokalitě, pak je třeba odkázat na technickou zprávu, kdy v bodě 5) je obsaženo řešení likvidace srážkových vod, a to konkrétně: „V lokalitě chybí veřejný řad dešťové kanalizace. Pro nově navržený úsek komunikace bude zbudován samostatný soubor dešťové kanalizace s vlastním vsakovacím polem. Vsakovací pole je navrženo jako podzemní, umístěno pod komunikací.“

Navržené opatření je činěno na základě odborného výpočtu, vypracovaného odbornou osobou a s přihlédnutím k normě ČSN 73 9010, vychází přitom ze zpracovaného hydrogeologického posudku, který je součástí správního spisu.

Ad c) Řešení odtoku srážkové vody do vsakovacího pole je podrobně popsána v bodě 5.4. technické zprávy. Vsakovací pole bude umístěno min. 2 m od hranic pozemků tak, aby nebyla narušena stabilita okolních budov. Současně je v bodě 5) technické zprávy uvedeno, že jsou v prostoru umístěny celkem 3 silniční dešťové vpusti, kdy každá z nich bude osazena filtračním košem.

Z námitek není zřejmé, zda navržené řešení hodnotí Účastníci jako chybné, nedostatečné, resp. jaký je důvod, že požadují betonový žlab a litinovou mříž, namísto popsanych vpustí s filtračním košem. Stavebník považuje požadavek za splněný.

Ad d) Stavební záměr nepočítá s tím, že by mělo dojít k jakékoli změně vjezdu a přístupu ke komunikaci Účastníků.

Ad e) Terénní úpravy jsou popsány v technické zprávě, současně jsou zohledněny v hydrogeologickém posouzení a jsou reflektovány v rámci navržených odvodňovacích řešení. K navržené PD jsou kladná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy.

Ad f) Stavebník deklaruje v technické zprávě dodržování obecných předpisů, stejně tak jako předpisů BOZP. Stavební úřad nemůže ukládat bíanco povinnost k náhradě škody. Dojde-li ke vzniku škody stavebníkem, uplatní se obecná úprava škody, obsažená v z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Za současného stavu nelze presumovat, že by snad činností Stavebníka měla vzniknout jakákoli škoda. Dojde-li k jejímu vzniku a budou-li splněny všechny předpoklady pro její uplatnění vůči Stavebníkovi (zejm. příčinná souvislost), pak ji pochopitelně Stavebník odškodní.

Ad g) Uloží-li stavební úřad, že mají být požadované kóty doplněny, Stavebník pochopitelně doplnění vypracuje. Za současného stavu však předložená projektová dokumentace splňuje všechny náležitosti, stanovené právními předpisy. Současně byla v tomto rozsahu dostatečná pro vyžádání všech závazných stanovisek, z nichž všechna jsou kladná.

V předložené projektové dokumentaci je současně opakovaně popsáno, že bude navržený Stavební záměr navazovat na stávající zpevněnou komunikaci, nad to bude kopírovat stávající hranice terénu a bude umístěna po trase zpevněné cesty, tj. Účastníkům je zřejmé, jaká bude poloha navrženého Stavebního záměru.

Popis svažování komunikace je podrobně rozveden v bodě 4) technické zprávy. V PD jsou obsaženy i podélné profily komunikací.

Stavebník proto hodnotí stávající podklady jako dostatečné.

Ad h) Stavebník v případě, že bude vyzván, doplní nový souhlas na situačním výkresu.

Ad i) Účastníci se v mnohém vyjadřují k původní navržené úpravě a odkazují na rozhodnutí odvolacího orgánu. Stavebník uvádí, že se jedná o nově vypracovanou PD, nově podanou žádost o vydání společného povolení. Opakovaně zmiňované oddělení bránou s odkazem na odvolací orgán není dle Stavebníka relevantní, neboť žádná závora či brána se v obratišti nenachází.

Ad j) Na pozemcích stavebníka budou vybudovány celkem 2 RD, z nichž jeden bude o 2 bytových jednotkách. Na povolení rodinných domů bude zahájeno samostatné povolovací řízení. V situačním výkresu došlo k chybě, opravená verze situačního výkresu bude neprodleně zaslána stavebnímu úřadu. Zbýlá část projektové dokumentace, vč. dílčí projektové dokumentace na řešení zachytávání a likvidace dešťových vod již obsahuje správný situační výkres i informace o počtu domů.

Ad k) Projektová dokumentace byla vypracována odbornou osobou v souladu s právními předpisy. K dopravnímu řešení se vyjadřovala mimo jiné Policie České republiky, č. j. KRPS-120479-2/ČJ-2023-011406, přičemž stanovisko k navrženému řešení je kladné bez podmínek.

Projektová dokumentace obsahuje podrobný popis obratiště, vč. rozšíření plochy zatravněvacími tvárnicemi. Ve styčné křižovatce (obrátišti) byly prověřeny vlečené křivky a rozhledové poměry, přičemž tyto byly počítány na otáčení třínápravového nákladního vozidla HZS a vozidla odvozu komunálního odpadu. Vlečné křivky jsou znázorněny v situačním výkresu.

K námitce šíře komunikace je třeba podotknout, že šíře veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 475, parc. č. 730/2 a parc. č. 730/32, k. ú. Sulice, kde mají být umístěny rodinné domy, je 8 metrů. Komunikace „Jahodová“ je vedena po stávajícím koridoru dosud využívané komunikace.

K charakteru komunikace Stavebník sděluje, že respektuje pokyn odvolacího správního orgánu.

Stavební úřad k námitkám souhrnně uvádí:

Pro objasnění situace, aby nedocházelo k mylným informacím ze strany účastníků, manželů Seoud, dle vyjádření žadatele bylo v roce 2021 projednáváné povolení na stavební záměr tří rodinných domů, vodovodních a kanalizačních přípojek, oplocení a příjezdové komunikace na příslušném stavebním úřadě Obecního úřadu Kamenice. Rozhodnutí o povolení výše uvedeného záměru bylo na základě odvolání účastníků řízení, manželů Seoud, odvolacím orgánem zrušeno a vráceno k novému projednání. Následně bylo předmětné řízení usnesením zastaveno z důvodu nedoplnění žádosti žadatelem ve stanoveném termínu.

Žadatelem byl vypracován nový projekt, který byl rozdělen na 4 části, z nichž v tomto řízení se projednává **pouze novostavba komunikace, její odvodnění a veřejné osvětlení**. Proto k námitkám účastníků řízení, které se vztahují k předchozímu řízení, které bylo pravomocně ukončeno dne 4.4.2024, stavební úřad nepřihlédl.

Navrhovaný stavební záměr novostavby komunikace je nově umístován na pozemky parc. č. 730/2, 475 a 730/32, kde bude šíře veřejného prostranství včetně komunikace 8 m včetně zeleného pásu. Nová komunikace se bude napojovat na stávající komunikaci Jahodová ve stávajícím koridoru. V místě vstupu/vjezdu na pozemek účastníka řízení, manželů Seoud, bude nová část komunikace umístěna v nejbližší vzdálenosti 0,9 m od hranice jejich pozemku, viz situace stavby. Výškové řešení napojení na stávající terén v místě vstupu na pozemek účastníků řízení je řešeno jako dostatečné ?? podle účastníků řízení se jedná o problematické místo, kde bude nová komunikace příčně vyspádována směrem k jejich nemovitosti a ještě k tomu bude v místě vstupu a vjezdu na jejich nemovitost výškově umístěna výše o cca 53 cm ??

Nově je v rámci nové komunikace navržen, v souladu s vypracovanou zprávou hydrogeologického posudku, soubor podzemní dešťové kanalizace s vlastním vsakovacím polem, který je umístěn pod novou komunikací. Zelené plochy, které jsou součástí novostavby komunikace, jsou opatřeny zatravněvací dlažbou a dešťovými vpusti. Na sousedním pozemku účastníků řízení, na pozemku parc. č. 730/2, v jeho severozápadní části při hranici s pozemkem účastníků řízení, je navržena dešťová vpust', do které je stávající terén od pozemku účastníků řízení příčně sveden. Je tedy předpoklad a nová komunikace byla takto navržena, že situace s dešťovými vodami bude v tomto místě pro účastníky řízení příznivější. Zároveň je vsakovací pole umístěno 2 m od sousední hranice s pozemkem účastníků řízení, manželů Seoud, tedy v dostatečné vzdálenosti, aby dešťovými vodami nedocházelo k negativnímu ovlivnění jejich majetku.

Stavební úřad se domnívá, že žadatel nedostatečně objasnil místo jejich vstupu a vjezdu na pozemek parc. č. 730/3, kde účastníci řízení namítají obavu ze změny výšky a sklonu novou komunikací.

Účastníci řízení se dožadují, aby nedošlo ke snížení terénu kolem jejich plotu a aby nově budovaná komunikace byla umístěna ve vzdálenosti 1,5 m od jejich plotu, jak je naznačeno. Kde je tato vzdálenost uvedena???

Při realizaci stavebního záměru nesmí žadatel zasahovat do sousedních nemovitostí a musí postupovat šetrně s ohledem na sousední nemovitosti. V případě vzniku škody prokazatelně stavebníkem je možné uplatnit náhradu škody a postupuje se v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pokud je ale ve skutečnosti sousední stavba umístěna tak, že zasahuje do pozemku ve vlastnictví obce Sulice, na který má být stavební záměr novostavby komunikace umístěn, a na tuto stavbu neexistuje právní titul, není povinností žadatele akceptovat tento stav, a situace by musela být řešena podle platných právních předpisů.

Na základě podaného vyjádření žadatele k námitkám účastníků řízení oznámil stavební úřad dne 14.1.2025 známým účastníkům řízení možnost seznámení se s podklady rozhodnutí. Této možnosti využil účastník řízení, paní Alena Seoud, které bylo při osobní návštěvě na stavebním úřadě umožněno nahlédnutí do aktuálního spisu.

Alena Seoud a Ing. Ameer Seoud podali námitky dne 3.2.2025, č.j. 29102/2025 – námitky jsou uvedeny v plném znění:

„Doplnění námítky k SPIS. ZN: 58578/2024/Ne

K našemu podání námítky si dovoluji doplnit, že k dnešnímu dni nedošlo k vybudování komunikace Jahodová, obec Sulice směrem k č.p. 266, právě naopak, situace se ještě zhoršila a z komunikace je tvořená bahnitým příjezdem s kolejemi vyježděnými od vozidel svozu komunálního odpadu. Trvá tedy situace, že neexistuje zřízená asfaltová ani dostatečně zpevněná komunikace od č.p. 231, 232 a 780 směrem k č.p. 266 (dále jen "Příjezd"), ke které by bylo možné připojit novostavbu komunikace, odvodnění a veřejné osvětlení žadatelem Evolpe Development s.r.o., IČO 08954291, Mánesova 1633/74, 120 00 Praha 2, kterou zastupuje Studio MA s.r.o., IČO 08384657, Národní 1010/9, 11000 Praha.

Také nadále trvá situace, že ulice Jahodová je ulice slepá a tedy obousměrná, dlouhá ca 150 až 200 m a není v ní vyřešeno otáčení osobních vozidel ani otáčení pro vozidla složek záchranného systému, svozu komunálního odpadu, poštovních služeb a pod. Všechna tato vozidla po vjezdu do spodní části ulice Jahodová následně do kopce couvají.

Vzhledem k neexistenci pevného povrchu Příjezdu také nedochází k dostatečnému úklidu sněhu.

V příloze přikládám podnou žádost o nápravu této situace včetně aktuálního stavu zachyceného na 4 fotografiích, kterou jsem opětovně podala dnes na Obecní úřad v Sulici.

Jahodová 266 251 68 Sulice

- VĚC: upozornění na závadu komunikace Jahodová - žádost o opravu

Dobrý den,

tímto žádám o opravu příjezdové komunikace Jahodová, Sulice směrem k našemu rodinnému domu č.p. 266. Od minulého úterý 28.1.2025 je po sběru komunálního odpadu příjezd ještě více poškozen, komunikace již nemá ani zpěvněný povrch, je tvořená bahnem ve kterém těžší auta vytvoří koleje a my máme značně stížený příjezd k našemu rodinnému domu i výjezd z něj.

Děkuji, že tuto dlouhodobě trvající závadu odstraníte“.

- **Alena Seoud a Ing. Ameer Seoud, doplnili námítky dne 7.2.2025, č.j. 36442/2025 – námítky jsou uvedeny v plném znění:**

„VĚC: doplnění NÁMITKY - vyjádření NESOUHLASU k Spis, zn: 58578/2024/Ne na základě doplněných podkladů

se záměrem Evolpe Development s.r.o., Mánesova 1633/74, Vinohrady, 120 00 Praha 2- Vinohrady, IČO: 08954291, kterého zastupuje Studio MA s.r.o., IČO 08384657, Národní 1010/9, 110 00 Praha 1 (dále jen "Stavebník") představujícím stavbu na základě vydání společného povolení na stavbu novostavby komunikace, odvodnění, veřejného osvětlení Sulice (dále jen "Stavba") v k.ú. Sulice na pozemku pare. 475, 476, 730/2, 730/32, 1181/1 (dále jen "Společné řízení") podané k rukám Městského úřadu v Říčanech, Stavební úřad, Melantrichova 2000, 251 01 Říčany (dále jen "MÚŘ")

Dne 3.2.2025 jsem se já Alena Seoud dostavila osobně na Stavební úřad v Říčanech, kde mi byla zpřístupněna tato doplněná dokumentace. K předložené dokumentaci podáváme tyto Námítky a vyjadřujeme nesouhlas:

1. Dílčí část D 1.1. - Dopravní řešení. Nebylo zde uvedeno datum, na přední straně bylo uvedeno, že se jedná o verzi 01/2024. Při porovnání s dokumentací, která nám byla předložena v roce 2024 před podáním naší první Námítky, jsme v této teď předložené dokumentaci nenašli žádnou úpravu. Proto namítáme a žádáme proto Stavební úřad Říčany o předložení verze, která byla s průvodním dopisem Stavebnímu úřadu Stavebníkem dne 24.9.2024 doručena. Foto 1. strany z dokumentace předložené Stavebním úřadem v průběhu osobní návštěvy dne 3.2.2025 je v Příloze č. 1.
2. Dílčí část D 1.2. - Veřejné osvětlení. Nebylo zde uvedeno datum, na přední straně bylo uvedeno, že se jedná o verzi 01/2024. Při porovnání s dokumentací, která nám byla předložena v roce 2024 před podáním naší první Námítky, jsme v této teď předložené dokumentaci nenašli žádnou úpravu. Proto namítáme a žádáme proto Stavební úřad Říčany o předložení verze, která byla s průvodním dopisem Stavebnímu úřadu Stavebníkem dne 24.9.2024 doručena. Foto 1. strany z dokumentace předložené Stavebním úřadem v průběhu osobní návštěvy dne 3.2.2025 je v Příloze č. 2.
3. Upravená situace doplněna o sloupy veřejného osvětlení podepsaná Obecním úřadem Sulice dne 12.9.2024. Souhlas obecního úřadu Sulice jako vlastníka s umístěním sloupů veřejného osvětlení VO1. Bez námítky.

4. Vyjádření Stavebníka k námitkám účastníků ze dne 3.9.2024 - uvádíme tyto námitky:

Ad a)

aa) V dokumentaci je nepravdivě uvedeno, že nově budovaná komunikace je pokračováním existující asfaltové komunikace Jahodová. V ulici Jahodová neexistuje zřízená asfaltová ani dostatečně zpevněná komunikace od č.p. 231, 232 a 780 směrem k č.p. 266 (dále jen "Příjezd"), ke které by bylo možné připojit novostavbu komunikace, odvodnění a veřejného osvětlení. Příjezd Jahodová nebyl nikdy naprojektován a vybudován, takže je nutné řešit kompletně celou situaci Příjezdu, ne jenom připojení Stavby. Fotografie o aktuálním stavu Příjezdu byly Stavebnímu úřadu Říčany opětovně doloženy dne 3.2.2025. Situace Příjezdu se v zimním období 2024/2025 ještě zhoršila a Příjezd je teď tvořen bahnitým podložím s koleji vyježděnými od vozidel svozu komunálního odpadu a jenom na některých místech se ještě drží kamenná drť.

ab) V průběhu jednotlivých materiálů dokumentace Stavebníka není dostatečně jasně sděleno, že ulice Jahodová je ulice slepá ulice a tedy dvousměrná ulice, dlouhá ca 150 až 200 m a teď se prodlužuje o dalších ca 60 - 80 metrů. V předložené dokumentaci není dostatečně vyřešeno otáčení všech vozidel tj. včetně otáčení pro vozidla složek záchranného systému, svozu komunálního odpadu, poštovních služeb a pod. Stavebníkem nově připravovaná lokalita pro výstavbu rodinných domů je úplně posledním místem na konci slepé dvousměrné ulice Jahodová, kde musí být zřízeno obratiště odpovídající ČSN 73 6110. Šíře 3,5 metru není dostačující, naprosto minimální šíře musí být 4,5 m. Také i když to bylo námi požadováno nejsou v situacích zaneseny kóty, které by popsaly, jak dlouhé bude toto obratiště směrem k jihu. Je tady uvedena jenom šíře 3,5 m. Pohledem se zdá, že délka obratiště neodpovídá příslušné ČSN.

ac) Není posouzena celá dlouhá slepá velice úzká obousměrná ulice Jahodová, která dosahuje místy jenom šíře 3,5 metru a má sklon větší než 6,0 %. Nejsou na ní vytvořeny výhybny, které jsou potřebné aby byl přehledný celý úsek a byla zachována bezpečnost osob a možnost jízdy touto ulicí. V současné době všechna vozidla po vjezdu do ulice Jahodová při jízdě zpět následně do kopce couvají. Novou Stavbou na konci slepé oboustranné ulice Jahodová se situace v ulici Jahodová výrazně zhorší a musí tak být vyřešena doprava kompletně celé ulice Jahodová. Nejde oddělit Stavbu od řešení celé dopravní situace.

AD c)

Stavebník to sám popisuje, že celá ulice Jahodová není odvodněna, je velice svažitá a právě proto požadujeme, aby byl ještě navíc osazen betonový žlab s litinovou mříží před naším vjezdem a brankou, kde bude Stavba probíhat. Tento žlab zajistí odvod srážek k níže položené části plotu a tím možnost vsáknutí vody do půdy. Zabráni se tím vtékání vody k naší nemovitosti. Je to naprosto běžný postup, který by měl být pro Stavebníka známý a samozřejmý. Nenamítáme nic proti řešení odtoku vody Stavby do vsakovacího pole. Nechceme ale, aby voda ze Stavby vtékala na naše pozemky a k našemu rodinnému domu. Při Stavbě musí dojít k zcelení a plnému propojení nájezdu k naší nemovitosti a se samotnou Stavbou.

AD d)

Dle předložené dokumentace ke změnám dojde. Aby bylo vše dostatečně jasné, tak právě proto jsme požadovali doplnění podrobných kót, řezů a výšek u naší nemovitosti. K tomu nedošlo. Stavebníkem je navržena změna spádování směrem k naší nemovitosti, s čímž zásadně nesouhlasíme.

V prudkém terénu v časech přívahu dešťových vod by došlo k vtékání těchto dešťových vod k naší nemovitosti namísto toho, aby tyto vody odtékaly Stavbou do navržených vsakovacích polí.

Dále bude Stavba probíhat v úseku, kterým my vjíždíme k naší nemovitosti, takže skutečně dojde ke změně u našeho vjezdu. Vzhledem ke svažitým podmínkám je tedy potřebná spolupráce, aby se nestalo, že Stavba bude výškově umístěna tak, že způsobí problém s příjezdem a odjezdem z naší nemovitosti, protože by osobní automobil nepřekonal výškový rozdíl, který by tady vzniknul.

AD e)

V technické zprávě nejsou uvedeny výškové kóty, takže trváme na našem požadavku aby nedošlo ke snížení terénu kolem našeho plotu a aby nově budovaná komunikace byla skutečně zbudována v naznačené vzdálenosti ca 1,5 metrů od plotu naší nemovitosti.

AD g)

Žádáme, aby Stavební úřad v Říčanech uložil Stavebníkovi povinnost doplnění kót v návaznosti na okolité stavby, vjezdy, ploty, branky atd. protože to co označuje v tomto bodě Stavebník jako zpevněnou komunikaci je jenom směs bahna a kamenné suti s vyježděnými koleji viz fotografie podány přes podatelnu Stavebnímu úřadu v Říčanech dne 3.2.2025.

AD i)

Stavebníkem není zodpovězen základní dotaz o jaký typ komunikace v jednotlivých úsecích Stavby se

jedná. Stavebník bude provádět Stavbu na dvou úsecích - pozemcích ve vlastnictví Obce Sulice a pozemcích v osobním vlastnictví.

To, že se teď v těchto plánech Stavby nenachází v obratišti žádná brána nebo závora neznamena, že tam nebude umístěna následně při výstavbě rodinných domů. Musí být naprosto zřejmé jaké povolení Stavební úřad v Říčanech vydává, na jaký typ komunikace a jak bude tato komunikace v budoucnu po dokončení výstavby rodinných domů a po jejich následné kolaudaci v úseku na pozemcích Stavebníka používána, jak bude přístupná a také jestli zůstane zachován veřejný přístup v úseku Stavby vlastněném Obecním úřadem Sulice.

Ad k)

Stavebníkem nově připravovaná lokalita pro výstavbu rodinných domů je úplně posledním místem na konci slepé dvousměrné ulice Jahodová, kde musí být zřízeno obratiště odpovídající ČSN 73 6110. Šíře 3,5 metru není dostačující, naprosto minimální šíře musí být 4,5 m. Také i když to bylo námi požadováno nejsou v nových situacích zaneseny kóty, které by popsaly, jak dlouhé bude toto obratiště směrem k jihu. Je tady uvedena jenom šíře 3,5 m, která je nedostatečná. Pohledem se zdá, že délka obratiště neodpovídá příslušné ČSN. Výpočty vlečných křivek a rozhledových poměrů nebyly předloženy, není tedy možné posoudit, jestli jsou správné. Žádáme tedy o jejich předložení, protože došlo k zúžení obratiště o celý jeden metr, co je v podstatě % požadované šíře. Není zřejmé, jak dlouhé obratiště je.

Dopravní Policie dostala do ruky předpokládáme stejnou dokumentaci, kterou jsme viděli my a v té není dostatečně popsáno, že se jedná o velice úzkou dvousměrnou slepou více než 200 metrů dlouhou ulici, která není dostatečně široká na to, aby se protijedoucí vozidla mohla bezpečně vyhnout, v ulici Jahodová nejsou zřízeny výhybny a neexistuje žádná studie, jestli zřízeny být mohou a ani neexistuje závazek obce Sulice, že tyto výhybny zřídí. V dokumentaci je jenom uvedeno, že je to slepá jednopruhá ulice, další podrobnosti uvedeny nejsou a ze situace je nikdo vyčíst nemůže. Stávající koridor dosud využívaný komunikace slouží rodinným domům postaveným před více než 20 lety a způsobuje obyvatelům ulice Jahodová již teď problémy. Když dojde k dokončení plánovaných rodinných domů Stavby tak se situace výrazně zhorší. Ulice Jahodová není dostatečně široká pro obousměrný provoz a právě proto je nutné Stavbu řešit společně s celým úsekem ulice Jahodová a vytvořit v ulici Jahodová vzhledem k jejímu sklonu, který je větší než 6 % výhybny, pokud to bude možné a na konci ulice Jahodová u Stavby dostatečně velké obratiště.

5. Nedošlo k objasnění, kdo bude vlastníkem, provozovatelem a tedy hradit provozní náklady veřejného osvětlení, které bude umístěné na pozemcích vlastněných Stavitelem tj. VO2 a VO3. Nebyl předložen souhlas s výstavbou 2 sloupů veřejného osvětlení a veřejného vedení VO2 a VO3, jejich napojení na veřejnou síť osvětlení. Byl předložen jenom souhlas vyznačený v situaci, který se týká jenom sloupu VO1 od obce Sulice, jako vlastníka pozemku, na kterém tento sloup veřejného osvětlení bude.

Nebylo předloženo souhlasné vyjádření ČEZ Distribuce a stanovisko obce Sulice“.

Žadatel byl s podanými námitkami seznámen a dne 28.3.2025 podal následující vyjádření k jednotlivým námitkám:

K těmto námitkám se vyjádřil žadatel takto:

„Úvod

Stavebník podal shora uvedenému správnímu orgánu žádost o vydání společného povolení na stavbu „3 rodinných domů, vodovodních a kanalizačních tlakových přípojek, oplocení a příjezdové komunikace na pozemku parc. č. 475, parc. č. 730/2, parc. č. 1183, parc. č. 1181/1 v k. ú. Sulice, obec Sulice“.

Dne 5. 5. 2022 bylo příslušným stavebním úřadem vydáno rozhodnutí Obecního úřadu Kamenice, Stavební úřad, sp. zn. SU/195/2021/Pe, č. j. KAM-8441/2021/SÚ/Ip, kterým se schvaluje Stavební záměr a určují se podmínky pro umístění a provedení Stavebního záměru.

Dne 20. 10. 2022 bylo odvolacím orgánem, Krajským úřadem Středočeského kraje, pod č. j. 129406/2022/KUSK napadené rozhodnutí zrušeno a věc vrácena orgánu I. stupně k novému projednání. Mimo jiné s poukazem na neexistenci napojení pozemku na veřejně přístupnou komunikaci.

Mj. v reakci na námitky odvolacího orgánu byla dne 21. 1. 2024 podána žádost o vydání společného povolení na stavbu „Novostavba komunikace, odvodnění komunikace, stavba veřejného osvětlení nové komunikace, Jahodová, Sulice“ (dále jen „**Stavební záměr**“).

Stavebníkovi byly doručeny námitky účastníků Ameer Seoud, nar. 11. 1. 1970 a Aleny Seoud, nar. 6. 12. 1967 (dále jen „Účastníci“).

V souladu s vyzvou stavebního úřadu činí stavebník toto vyjádření.

I.

Specifikace konkrétních námitek Účastníků

Z námitek lze v nich vymezit tyto hlavní důvody, pro nesouhlasí se Stavebním záměrem:

- 1) **Neaktuální verze dílčí části D 1.1. - Dopravní řešení**
- 2) **Neaktuální verze dílčí části D 1.2. - Veřejné osvětlení**
- 3) **Upravená situace - bez námitek**
- 4) **Vyjádření Stavebníka k námitkám ze dne 3.9. 2024**
- 5) **Otázka vlastnictví a provozu**

(vše společně jako „Námitky“)

II.

Vyjádření k jednotlivým Námitkám

Ad 1) Stavební úřad nám sdělil, že Účastníkům byla předložena neaktuální dokumentace, bylo napraveno.

Ad 2) Stavební úřad nám sdělil, že Účastníkům byla předložena neaktuální dokumentace, bylo napraveno.

Ad 3) Bez námitek

Ad 4) Vyjádření k jednotlivým bodům

Ad 4a) aa) V minulosti byla uzavřena dohoda mezi investorem a obcí, že bude zrekonstruována a opravena stávající pozemní komunikace Jahodová. S touto informací se pracovalo i v původním povolení záměru, vizi příloha, strana 5, odstavec 35:

Stávající pozemní komunikace „Jahodová“ na pozemku parc.č. 476 a 1181/1 v majetku obce Sulice, bude pro řádnou dostupnost nových objektů provedeny stavební úpravy této komunikace. Tato stavba - stavební úpravy stávající komunikace, se stává podmiňující stavbou pro stavbu rodinných domů, a bude zhotovena před uvedením staveb RD do užívání. **Stavební úřad Kamenice není oprávněným silničním správním úřadem k povolení rekonstrukce a úprava stávající komunikace.**

Z výše popsaného vyplývá, že Stavebník počítá s opravou stávající komunikace Jahodová. Rekonstrukce a stavební úpravy budou řešeny v samostatném řízení, nejsou součástí tohoto řízení.

Ad 4a) ab) V dokumentaci je zcela jasně sděleno, že stávající komunikace Jahodová je slepá. Viz Technická zpráva, strana 2, odstavec 2. Stávající stav:

“Řešené dopravní připojení pozemků RD nachází za koncem slepé místní komunikace, Jahodová ul., Sulice. Jedná se jednoznačně o obslužnou komunikaci v okrajové, rezidenční části obce. Stávající komunikace je jednopruhová, obousměrná.”

Dále je v technické zprávě popsán řešení otáčení vozidel IZS, vozidel svozu komunálního odpadu apod. Otáčení je také znázorněné ve výkresové části dokumentace.

Ad 4a) ac) V dokumentaci je zcela jasně znázorněné místo i dostatečný prostor pro otáčení vozidel IZS, vozidel svozu komunálního odpadu apod. Naopak dokumentace řeší stávající problém, kdy to možné není a vozidla musejí vycouvat.

Ad 4c) Prodloužení komunikace, které je řešeno v předmětném projektu, začíná až za daným vjezdem vjezdem. Vzhledem k tomu, že se projekt netýká prostoru před vjezdem a brankou sousední

nemovitosti, není možné zahrnout osazení betonového žlabu s litinovou mříží do tohoto záměru. Otázka odvodnění předmětného vjezdu a branky spadá mimo rozsah naší stavby a jejího financování. Jakékoliv úpravy v této oblasti jsou v kompetenci buď majitele dané nemovitosti, správce komunikace, nebo jiné příslušné instituce. V rámci projektové dokumentace nebylo s takovou úpravou počítáno.

Řešení odtoku srážkové vody do vsakovacího pole je podrobně popsáno v bodě 5.4. technické zprávy. Vsakovací pole bude umístěno min. 2 m od hranic pozemků tak, aby nebyla narušena stabilita okolních budov. Současně je v bodě 5) technické zprávy uvedeno, že jsou v prostoru umístěny celkem 3 silniční dešťové vpusti, kdy každá z nich bude osazena filtračním košem. Z námitek není zřejmé, zda navržené řešení hodnotí Účastníci jako chybné, nedostatečné, resp. jaký je důvod, že požadují betonový žlab a litinovou mříž, namísto popsaných vpustí s filtračním košem. Stavebník považuje požadavek za splněný.

Ad d) Dle stavební dokumentace nedojde k žádné změně vjezdu a přístupu ke komunikaci Účastníků. Komunikace je navržena se spádováním tak, aby dešťové vody co nejlépe odtékaly směrem do navržených vsakovacích polí. Změna směru spádování by to značně komplikovala.

Ad e) V technické zprávě jsou popsány výškové úpravy. Současně jsou zohledněny v hydrogeologickém posouzení a jsou reflektovány v rámci navržených odvodňovacích řešení. K navržené PD jsou kladná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy.

Ad g) Uloží-li stavební úřad, že mají být požadované kóty doplněny, Stavebník pochopitelně doplnění vypracuje. Za současného stavu však předložená projektová dokumentace splňuje všechny náležitosti, stanovené právními předpisy. Současně byla v tomto rozsahu dostatečná pro vyžádání všech závazných stanovisek, z nichž všechna jsou kladná.

V předložené projektové dokumentaci je současně opakovaně popsáno, že bude navržený Stavební záměr navazovat na stávající zpevněnou komunikaci (která bude opravena, jak je zmíněno výše), nad to bude kopírovat stávající hranice terénu a bude umístěna po trase zpevněné cesty, tj. Účastníkům je zřejmé, jaká bude poloha navrženého Stavebního záměru.

Popis svažování komunikace je podrobně rozveden v bodě 4) technické zprávy. V PD jsou obsaženy i podélné profily komunikací.

Stavebník proto hodnotí stávající podklady jako dostatečné.

Ad i) Účastníci se v mnohém vyjadřují k původní navržené úpravě a odkazují na rozhodnutí odvolacího orgánu. Stavebník uvádí, že se jedná o nově vypracovanou PD, nově podanou žádost o vydání společného povolení. Opakovaně zmiňované oddělení bránou s odkazem na odvolací orgán není dle Stavebníka relevantní, neboť žádná závora či brána se v obratišti nenachází. Po dokončení přejde komunikace pod správu obce.

Ad k) Projektová dokumentace byla vypracována odbornou osobou v souladu s právními předpisy. K dopravnímu řešení se vyjadřovala mimo jiné Policie České republiky, č. j. KRPS-120479-2/ČJ-2023-011406, přičemž stanovisko k navrženému řešení je kladné bez podmínek.

Projektová dokumentace obsahuje podrobný popis obratiště, vč. rozšíření plochy zatravněvacími tvárnicemi. Ve styčné křižovatce (obrátišti) byly prověřeny vlečené křivky a rozhledové poměry, přičemž tyto byly počítány na otáčení třinápravového nákladního vozidla HZS a vozidla odvozu komunálního odpadu. Vlečné křivky jsou znázorněny v situačním výkresu.

K námitce šíře komunikace je třeba podotknout, že šíře veřejného prostranství na pozemcích pare. č. 475, pare. č. 730/2 a pare. č. 730/32, k. ú. Sulice, kde mají být umístěny rodinné domy, je 8 metrů. Komunikace „Jahodová“ je vedena po stávajícím koridoru dosud využívané komunikace.

K charakteru komunikace Stavebník sděluje, že respektuje pokyn odvolacího správního orgánu.

Ad 5) Provozovatelem a vlastníkem komunikace bude po dokončení obec Sulice.

Souhlas obce Sulice s výstavbou včetně nových sloupů veřejného osvětlení byl stavebnímu úřadu předložen. Stejně tak byl předložen souhlas ČEZ Distribuce se záměrem, včetně sloupů veřejného osvětlení.

Projektová dokumentace byla v průběhu řízení žadatelem doplněna. Situační výkres, do kterého byly na základě požadavku účastníka řízení doplněny kóty vzdáleností stavby k ostatním hraničním pozemkům byla účastníkovi řízení zaslána neoficiální cestou. Účastníkovi řízení byla předložena aktuální projektová dokumentace.

Závěrem stavební úřad uvádí, že vývojem zástavby dojde vždy k určitému narušení soukromí. Nikdy není zaručeno, že současný stav zástavby se v průběhu času nezmění. Při navrhování stavby je samozřejmě nutné brát ohled na okolní zástavbu a provedením stavebního záměru nesmí vzniknout nepřiměřený zásah do práv vlastníků okolních staveb a nemovitostí. Ale určité zhoršení komfortu vlastníků okolních pozemků a nemovitostí na nich však nemůže vést k závěru o nepřípustnosti stavby.

Předložený stavební záměr není v rozporu s platnými právními předpisy. Umístění stavby je v souladu s prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu a v souladu s platným územním plánem Obce Sulice. Realizací ani užíváním stavby nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy, proto stavební úřad stavbu povolil.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 94l stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány. Stavební úřad posoudil a ověřil stavební záměr podle ustanovení § 94o stavebního zákona a zjistil, že jeho 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. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

ČEZ Distribuce, a. s., OBEC SULICE, Evolpe Development s.r.o., Květa Petržílková, Šárka Čížíková, Marek Čížík, Ivan Kolář, Eva Kolářová, Ing. Ameer Seoud, Ing. Alena Seoud, Vodohospodářská společnost Benešov a.s.

Poučení účastníků:

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

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Speciální stavební úřad po dni nabytí právní moci společného povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit speciálnímu stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně speciálnímu stavebnímu úřadu,

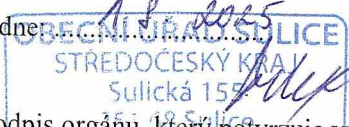
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat speciálnímu stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit speciálnímu stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit speciálnímu stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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

Petra Nekovářová, o. č. 1079 - oprávněná úřední osoba
Opatřeno ověřeným elektronickým podpisem "otisk úředního razítka"

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne 18.3.2025



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. f) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 18.3.2024.

Obdrželi: účastníci (doručenky)

Evolpe Development s.r.o., IDDS: fqurr7f

Studio MA s.r.o., IDDS: iufaiub

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

OBEC SULICE, IDDS: xacapvx

Evolpe Development s.r.o., IDDS: fqurr7f

Květa Petržílková, Říčanská č.p. 133, 252 43 Průhonice

Šárka Čížiková, Jahodová č.p. 780, Sulice, 251 68 Kamenice

Marek Čížik, Murgašova č.p. 575, 97698 Podbrezová-Lopej, Slovakia

Ivan Kolář, Jahodová č.p. 232, Sulice, 251 68 Kamenice, - doručení veřejnou vyhláškou

Eva Kolářová, Jahodová č.p. 232, Sulice, 251 68 Kamenice

Ing. Ameer Seoud, Vodičkova č.p. 700/32, 110 00 Praha 1-Nové Město

Ing. Alena Seoud, Jahodová č.p. 266, Sulice, 251 68 Kamenice

Vodohospodářská společnost Benešov a.s., IDDS: ts2a5gr

dotčené orgány státní správy

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

Městský úřad Říčany, odbor životního prostředí, Komenského nám. č.p. 1619, 251 01 Říčany u Prahy

Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Komenského nám. č.p. 1619, 251 01 Říčany u Prahy

Policie ČR, Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov - východ, dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u

ostatní

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

