

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE

Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Irena Kubrová

Tel: 220397135

E-mail: kubrova@hostivice.eu

Špis. zn.: S-SÚ-09510/24-Kub

Č.j.: 02132/26/SÚ/IKu

Dle rozdělovníku

Datum: 20.2.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ VÝJIMKY

Výroková část:

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) a § 169 odst. 3 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, přezkoumal žádost o výjimku z obecných požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 2 stavebního zákona ve věci výjimky z obecných požadavků na využívání území podle § 169 odst. 3 stavebního zákona, kterou dne 28.6.2024 podal

**Rabíaa Stiborová, nar. 1.1.1985, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery,
Martin Stibor, nar. 8.12.1969, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery,
které zastupuje MR & SYN s.r.o., IČO 08810184, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery**

(dále jen "žadatel"), a podle § 169 odst. 2, 3, 5 a 6 stavebního zákona

p o v o l u j e

výjimku z ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů pro umístění stavby

rodinný dům Středokluky

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 124/1, 629, 126/2, parc. č. st. 26 v katastrálním území Středokluky.

Popis:

- umístění rodinného domu na hranici s pozemkem parc. č. 1062 v katastrálním území Středokluky. umístění rodinného domu 3,06 m od bytového domu na pozemku parc. č. st. 27/1 v katastrálním území Středokluky.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Martin Stibor, nar. 8.12.1969, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery

Rabíaa Stiborová, nar. 1.1.1985, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery

Odůvodnění:

Dne 28.6.2024 podal žadatel žádost o výjimku z obecných požadavků na výstavbu ve věci výjimky z obecných požadavků na využívání území na výše uvedenou stavbu. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

IČO
002 41 237

telefon
220 397 121

fax
220 982 168

mail
info@hostivice.eu

internet
www.hostivice.eu

Povolením výjimky se neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby. Účelu sledovaného obecnými požadavky na využívání území bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky

Vypořádání s připomínkami a námitkami účastníků:

- připomínky a námitky podala Obec Středokluky zastoupená starostou Ing. Jaroslavem Paznochtem dne 26.3.2025

„Věc: Námitka k řízení o povolení výjimky

Obec Středokluky nesouhlasí s výstavbou „rodinného domu Středokluky na pozemku parc. č. 124/1, 629, 126/2, parc. č. st. 26 v katastrálním území Středokluky umístění rodinného domu na hranici s pozemkem parcelní č. 1062 v katastrálním území Středokluky, umístěním rodinného domu 306 m od bytového domu parc. č. st. 27/1 v katastrálním území Středokluky“.

První námitkou je vzdálenost od bytového domu č.p. 36. která není 306 metrů, ale správně je pravděpodobně 3,06 m.

Dále máme tyto připomínky:

- 1) Sousední bytový dům č.p. 36 má okna směřovaná do tohoto prostoru. Dojde k jejich zastínění a snížení kvality života v souvisejících bytech. Také díky tomu hrozí ztráta soukromí.**
- 2) Výstavbou vznikne v tomto prostoru velice úzký nepříjemný koridor pro chodce.**
- 3) Díky zastínění budovy č.p. 36 hrozí zvýšená vlhkost (obecní pozemek mezi budovami je bývalý mlýnský náhon).**
- 4) Díky zastínění se stane průchod k č.p. 36, který je hojně využíván temným.**
- 5) Bezpečnostní rizika: Stavba příliš blízko hranice může představovat bezpečnostní rizika, například v případě požáru, kdy je nutné zajistit dostatečný prostor pro evakuaci a zásah hasičů**

Dále je nutné upozornit, že obec Středokluky má pro toto území platnou registrovanou územní studii, která s výstavbou rodinného domu na zmíněných pozemcích viz: [https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-](https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani?p_p_id=ngup_tpd_INSTANCE_gwew&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_jnode=view&ngup_tpd_INSTANCE_gwew_invPath=%2Fdetail.jsp&ngup_tpd_INSTANCE_gwew_id=090be713-a3bc-455a-8627-7af96d99b357)

planovani?p_p_id=ngup_tpd_INSTANCE_gwew&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_jnode=view&ngup_tpd_INSTANCE_gwew_invPath=%2Fdetail.jsp&ngup_tpd_INSTANCE_gwew_id=090be713-a3bc-455a-8627-7af96d99b357

Jaroslav Paznocht starosta obce“.

Ad 1) *Stavební úřad se připomínkou zabýval a sděluje, že : sousední bytový dům má okna, která směřují na pozemek parc. č. 1062, tím pádem i na pozemek parc. č. st. 26 v katastrálním území Středokluky, ovšem tato okna nejsou z obytných místností, jsou to okna z koupelen. V přilehlé stěně navrhovaného rodinného domu též nejsou okna do obytných místností, pouze ventilační otvor pro spíž a garáž a okno na schodiště.*

Původní rodinný dům stojící na pozemku parc. č. st. 26 v katastrálním území Středokluky byl bohužel značně poškozený požárem a výbuchem. Po odstranění poškozených částí RD zbyla základová deska, pro kterou majitel žádal o povolení rekonstrukce, kdy současně zažádal o povolení stavby rodinného domu.

Žádosti bylo Stavebním úřadem vyhověno SDĚLENÍM K OHLÁŠENÍ UDRŽOVACÍCH PRACÍ – BEZ NÁMITEK, pod č.j.: SÚ-0413/00-Ga. Dne 3.2.2000. Proti tomuto nikdo nepodal žádnou připomínku ač bylo zřejmé, že bude v zájmu majitele nový RD postavit.

Novostavba rodinného domu je navržena v co největším rozsahu na půdorysu původního demolovaného domu. Z tohoto důvodu a též kvůli nevhodnému tvaru pozemku umísťuje dokumentace stavbu na hranici s pozemkem parc. č. 1062 v katastrálním území Středokluky.

Dle souhlasného koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Černošice, orgánu územního plánování ze dne 12.7.2024, pod č.j.: MUCE 155411/2024 OSU

- Městský úřad Černošice, odbor územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) jako orgán územního plánování příslušný podle ustanovení § 330 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "nový stavební zákon") ve spojení s § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 330 nového stavebního zákona ve spojení s § 96b odst. 3 stavebního zákona záměr nazvaný „umístění rodinného domu“, který obsahuje:

umístění rodinného domu a zpevněných ploch na pozemcích pare. č. st. 26 a pare. č. 629 a 124/1 v k. ú. Středokluky.

Orgán územního plánování po posouzení záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanoví, že **záměr je přípustný.**

- Odůvodnění:
- žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru podala dne 12. 6. 2024 paní El Ouardi Rabiaa, nar. 1.1. 1985, Jindř. Lukeše č. p. 253, 273 08 Pchery, a pan Martin Stibor, nar. 8. 12. 1969, Jindř. Lukeše č. p. 253, 273 08 Pchery, které zastupuje MR & SYN s.r.o., Martin Stibor, IČO 08810184, Jindř. Lukeše č. p. 253, 273 08 Pchery.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Dokumentace zpracovaná k 06/2022, zpracovatel dokumentace: Vladimír Stehno, ČKAIT: 0006680
- Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“), ve znění účinných aktualizací,
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), vydané usnesením č. 4-20/2011/ZK, které nabyly účinnosti dne 22. února 2012, ve znění účinných aktualizací,
- Územní plán Středokluky, vydaný formou OOP pod č. usn. 22/ZO/60 dne 31. 8. 2022 (dále jen „územní plán“)
- Územně analytické podklady ORP Černošice Popis záměru podle předložené dokumentace:
- Záměrem je umístění rodinného domu obsahujícího jeden byt na pozemcích st. 26 a pare. č. 629 a 124/1 v k. ú. Středokluky, výměra stavebního pozemku je 291 m², zastavěná plocha rodinného domu je 101,9 m², zpevněné plochy mají výměru 14,3 m², zeleň tvoří 174,8 m² (60,07 %). Rodinný dům je navržen o jednom nadzemním podlaží a podkroví se sedlovou střechou o max. výšce 7,45 m od úrovně 1.NP. Dešťová voda - bude likvidována vsakem na pozemku. Investor předpokládá vybudování zásobníku vody pro zalévání. Doprava v klidu - 1 stání je navrženo v garáži a jedno na zpevněné ploše na vlastním pozemku.
- Orgán územního plánování zároveň přezkoumal výše uvedený záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vdaných § 18 a 19 stavebního zákona a zjistil, že záměr respektuje urbanistické požadavky na využívání území se zohledněním charakteru a hodnot území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

Stavební úřad nevidí důvody, které by bránily povolení výjimky z odstupové vzdálenosti od pozemku parc. č. 1062 neboť okolní zástavba v obci Středokluky měla a má takový charakter zástavby běžný. To dokazují pořízené dobové fotografie. Námitku zamítá.

Ad 2) Výstavbou rodinného domu se prostor pro chodce nijak nezmění. Zamezení jakéhokoliv rizika způsobeného prováděním stavby bude řešeno ve stavebním povolení.

Ad 3; 4 a 5)

Povolením výjimky nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby. Účelu sledovaného obecnými požadavky na využívání území bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky.

Dle ust. § 30 stavebního zákona „Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů [zvýrazněno], (...) které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“. Dle ust. § 25 „územní studie ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad (...) pro rozhodování v území“. Podmiňující územní studie tedy rozhodování v území nemůže nahradit a není k tomuto účelu určena. Mají-li se prověření a posouzení provedená v územní studii stát závaznými pro stavební úřady, pak při respektování platné právní úpravy nezbývá než promítnout jejich výsledky do příslušné územně plánovací dokumentace, jejíž druh by měl být zvolen s ohledem na podrobnost potřebné regulace.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu 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.

Povolení výjimky nenahrazuje rozhodnutí potřebná pro umístění a provedení předmětné stavby.

Mgr. Irena Kubrová v.r.
referentka stavebního úřadu

otisk úředního razítka

Toto oznámení bude doručeno účastníkům řízení, tj. všem dle § 85 odst. 2 písm. b) a dle § 144 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce Městského úřadu Hostivice a obecního úřadu Středokluky po dobu 15 dnů. Za den doručení se považuje 15.den vyvěšení. Účastníci jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:

parc. č. st. 27/1 v katastrálním území Středokluky

Vyvěšeno:

Sejmuto: Razítko a podpis:

Obdrží:

účastníci (dodejky)

MR & SYN s.r.o., IDDS: dk9mhfd

sídlo: Jindř. Lukeše č.p. 253, 273 08 Pchery

zastoupení pro: Martin Stibor, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery

zastoupení pro: Rabiaa Stiborová, Jindř. Lukeše 253, 273 08 Pchery

Obec Středokluky, IDDS: xr8bmsb

sídlo: Lidická č.p. 61, 252 68 Středokluky