



Záměr: Z/2025/6391
Řízení: R/2025/42148
Č.j.: R/2025/42148/6

Dne: 17.06.2025

Úřad: Městský úřad Mníšek pod Brdy
Dobříšská 56
25210 Mníšek pod Brdy

Adresát:
Rozdělovník

96ebwrs

Vyřizuje: Ing. BARBORA SCHVENGER
ŽABKOVÁ
Tel: 731431180

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru

Výroková část

Městský úřad Mníšek pod Brdy, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f/ zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v řízení R/2025/42148 (dále jen "řízení") posoudil podle § 184 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou 13.01.2025 podal [REDACTED] (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 195 a § 217 stavebního zákona a § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu,



I. povoluje dělení pozemku

II. schvaluje výjimku z odstupových vzdáleností

III. schvaluje stavební záměr

na stavbu nazvanou:

„Stavba garáží“

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 216/132 (orná půda) katastrálním území Řitka.

Záměr obsahuje:

- pozemek parcelní číslo 216/132 v k.ú. Řitka (orná půda) o výměře 318m² na pozemek bude rozdělen na dvě části dle situačního výkresu C.4, který je součástí projektové dokumentace
- novostavba dvojice garáží S01 a S02, každá na vlastním pozemku, na sebe přímo navazující jednou stěnou, o celkovém rozměru 15,8 x 6,45m:
 - S01: jednopodlažní, nepodsklepená garáž s dílnou, skladem a hygienickým zázemím, o rozměrech 11,15 x 6,45m, se sedlovou střechou o sklonu 15 stupňů a max. výškou 3,95m, ve vzdálenosti 3,72m od hranice sousedního pozemku parc.č. 216/76 v k.ú. Řitka, ve vzdálenosti 2m od hranice sousedního pozemku parc.č. 212/154 v k.ú. Řitka a ve vzdálenosti 7,21m od hranice sousedního pozemku parc.č. 216/119 a 246/3 v k.ú. Řitka, připojení elektro ze stávajícího elektroměrného pilíře na hranici pozemku vyvedené do samostatného rozvaděče, přípojka vody z vodovodního řadu do vodoměrné šachty na pozemku a přípojka kanalizace z kanalizačního řadu do revizní šachty na pozemku.
 - S02: jednopodlažní, nepodsklepenou garáž, o rozměrech 6,45 x 4,65m, se sedlovou střechou o sklonu 15 stupňů a max. výškou 3,95m, ve vzdálenosti 2 - 3,795m od hranice sousedního pozemku



parc.č. 212/155 v k.ú. Řitka, ve vzdálenosti 2m od hranice sousedního pozemku parc.č. 212/154 v k.ú. Řitka a ve vzdálenosti 7,21m od hranice sousedních pozemků parc.č. 212/117, 246/3 v k.ú. Řitka, připojení elektro ze stávajícího elektroměrného pilíře na hranici pozemku vyvedené do samostatného rozvaděče s podružným elektroměrem.

- dešťové vody z S01 a S02 zachytávány v nadzemních nádržích, dále vsakem na pozemku
- připojení na komunikaci S01 a S02 novým sjezdem na pozemky parc.č. 246/3 a 212/117 v k.ú. Řitka, se šířkou 6,6m, na který bude navazovat parkovací záliv před garážemi

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval 10/2024 Ing. arch. Jan Kašpar, Ph.D, ČKAIT 0013677.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
3. Stavba bude dokončena do 10 let od zahájení stavby.
4. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
5. Stavebník doloží k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí doklady dle § 232 stavebního zákona.
6. Při výstavbě budou dodrženy: podmínky vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 13.05.2025, pod zn.: 0102335419; podmínky vyjádření společnosti 1. SČV, a.s. ze dne 22.04.2025, pod zn.: 1SCVZAD25637; podmínky vyjádření společnosti CETIN, a.s., ze dne 14.11.2025 pod č.j.: 326259/24; podmínky stanoviska společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 26.11.2024 pod zn.: 500327324; podmínky vyjádření obce Řitka, ze dne 08.01.2025 pod č.j.: 448/2024,

Stanoví podmínky dotčených správních úřadů:

7. **uvedené v jednotném environmentálním stanovisku Městského úřadu Černošice, ze dne 11.12.2024 pod č.j.: MUCE 237663/2024 OŽP/Kla:**



a) Žadatel zabezpečí provedení skrývky kulturních vrstev půdy z ploch dotčených stavbou. Skrytá kulturní vrstva půdy (ornice) o mocnosti 0,15 m bude dočasně uložena na stavbou nedotčené části pozemku parc. č. 216/132 v kat. území Řitka a žadatel zajistí ochranu před jejím znehodnocením a ztrátami a její řádné ošetřování. Po dokončení výstavby bude použita v celém množství na nezastavěné části pozemku parc. č. 216/132 v kat. území Řitka za účelem vegetačních úprav.

b) Po dokončení realizace záměru zajistí žadatel zápis změny druhu pozemku parc. č. 216/132 v kat. území Řitka v katastru nemovitostí na druh pozemku, který není součástí ZPF dle § 1 odst. 2 a 3 zákona.

c) Spolu s oznámením zahájení realizace záměru (viz upozornění dále) doručí povinný k platbě odvodu též kopii situačního výkresu záměru potvrzeného/ověřeného stavebním úřadem spolu s upřesněním výměr zastavěných a zpevněných ploch rozdělených dle dotčených BPEJ.

d) Nevyužité dešťové vody budou prostřednictvím vsakovacího objektu zasakovány na předmětném pozemku v souladu se situačním výkresem projektové dokumentace.

e) Před kolaudací záměru bude příslušnému stavebnímu úřadu předložen doklad o zaplacení odvodu za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

8. uvedené ve vyjádření Krajského ředitelství policie Středočeského kraje - územní odbor Praha venkov - západ, ze dne 08.11.2024, pod č.j.: KRPS-286842-2/ČJ-2024-011606-KI:

a) vjezdová vrata se nebudou otevírat do uličního prostoru.

b) povrch napojení na těleso pozemní komunikace bude proveden tak, aby srážkové vody nestékaly na přilehlou komunikaci a tím nenarušovaly její odtokové poměry (TP 83).



c) bude splněna podmínka zajištění dostatečného rozhledu podle ČSN 73 6110.

d) sjezd na komunikaci musí být zřízen v souladu s ustanoveními § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

e) jestliže by stavbou došlo k omezení silničního provozu na pozemních komunikacích, požadujeme v dostatečném předstihu před zahájením prací předložení dopravně inženýrských opatření k odsouhlasení.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):



Odůvodnění

Dne 13.01.2025 podal stavebník žádost o vydání povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům, v řízení s velkým počtem účastníků veřejnou vyhláškou. Oznámení o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Mníšek pod Brdy a bylo zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup po dobu 15 dnů, ode dne 22.05.2025 do dne 06.06.2025. Současně stavební úřad podle ustanovení § 189 odst. 1 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 námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.



Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

stavba se nachází v zastavěném území ploše **BH – bydlení v bytových domech**

a) hlavní využití:

- bydlení ve stávajících bytových domech

b) přípustné využití

- plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště

- nerušící občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území

- sportovní a relaxační zařízení pro obyvatele bytových domů v dané ploše

- pozemní komunikace, parkovací stání, garáže

- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání ploch:

Dle výkresu urbanistické koncepce územního plánu Řitka je pozemek zařazen do plochy prostorového uspořádání pro **Bytové domy (BD)**:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,35

- koeficient zeleně min 0,5

Předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění.



Souhlas s odnětím pozemku parc. č. 216/132 (orná půda) v katastrálním území Řitka, ze ZPF vydal v jednotném environmentálním stanovisku Městský úřad Černošice pod č.j. MUCE 237663/2024 OŽP/Kla ze dne 11.12.2024.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Černošice, ze dne 11.12.2024 pod č.j.: MUCE 237663/2024 OŽP/Kla v jednotném environmentálním stanovisku.
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje - územní odbor Praha venkov - západ, ze dne 08.11.2024, pod č.j.: KRPS-286842-2/ČJ-2024-011606-KI ve vyjádření.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Podmínky, které byly zapracovány do předložené projektové dokumentace, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, dále je udělena výjimka z odstupových vzdáleností garáží, jelikož stavby garáží na sebe přímo navazují a nově vzniklé pozemky jsou efektivně využity. Umístění staveb nenarušuje pohodu bydlení v okolních stavbách. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků



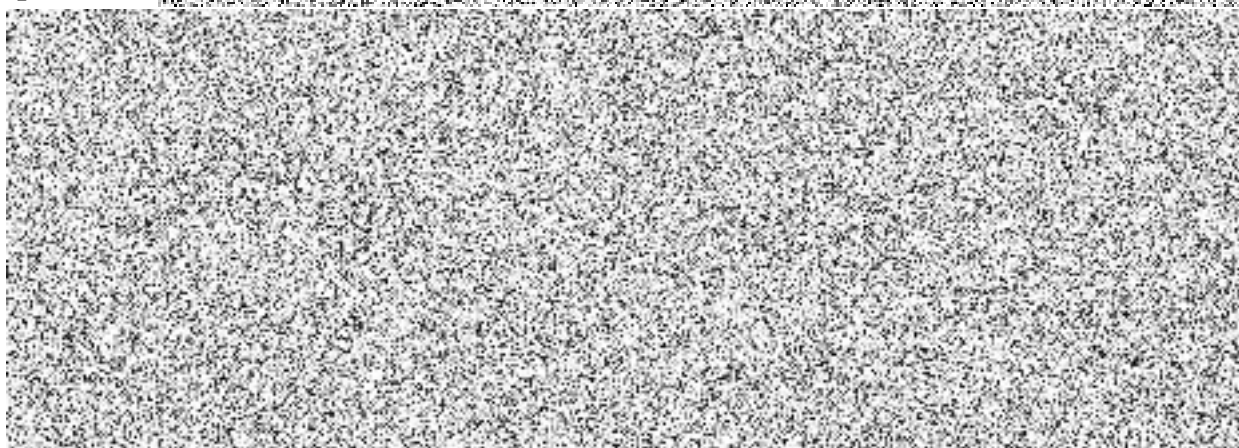
řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních - mezujících pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

Účastníci řízení podle § 182 stavebního zákona:

písm. a): 

písm. b): obec Řitka

písm. d): 



 1. SČV a.s., CETIN, a.s., GasNet Služby s.r.o., ČEZ Distribuce a.s.,
Mníšek pod Brdy

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Vydání rozhodnutí podléhá správnímu poplatku vyměřeného podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Správní úřad sníží poplatek o 20%, nejvýše však o 1000,- Kč, pokud je žádost podána na elektronickém formuláři. Poplatek byl vyměřen podle položky 18 bodu 1, písm. a) ve výši 5000,- Kč, podle položky 17 bodu 1, písm. c) ve výši 1000,- Kč. V případě vydání povolení záměru dle položky 18 bodu 1 písm. a), b) a c), jehož součástí je povolení výjimky z požadavků na výstavbu se správní poplatek navyšuje o 5000,- Kč. Celková částka za správní poplatek činí 11000,- Kč, **částka po slevě činí 10000,- Kč.**

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízený správní orgán u zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým



dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu **15 dnů na úřední desce Městského úřadu Mníšek pod Brdy a Obecního úřadu Řitka** a po sejmutí vrácena potvrzená zpět na Městský úřad Mníšek pod Brdy.

Vyrozumění veřejnou vyhláškou pro účastníky řízení dle § 188 odst. 4 stavebního zákona: vlastníci pozemků parcelní čísla 212/154 a 212/155 v katastrálním území Řitka a správce inženýrských sítí.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal
Ing. Barbora
Schvenger Žabková
dne 26.06.2025 14:06

.....
Ing. BARBORA SCHVenger
ŽABKOVÁ

Rozdělovník:

obec

Obec Řitka, Na návsi 54, 25203 Řitka

**Dotčené orgány**

PČR KŘP Středočeského kraje ÚO venkov - ZÁPAD, č.p. 1505,
15000

Městský úřad Černošice - DOSS, č.p. 259, 25228

Žadatel