

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE

Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice, IDDS: cdrb236

Oprávněná úřední osoba: Tereza Skružná

Tel: 220397156

E-mail: skruzna@hostivice.eu

Záměr: Z/2025/202944

Řízení: R/2025/209732

Č.j.: R/2025/209732/10



Dle rozdělovníku

Datum: 9.1.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA DORUČENÍ ROZHODNUTÍ

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, 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"), a jako příslušný správní orgán podle § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, oznamuje, že rozhodnutí č.j.R/2025/209732/8 ze dne 8.1.2026 adresované účastníkovi řízení

RP Chýně, s.r.o., IČO 14017814, se sídlem Radlická 3301/68, Smíchov, 150 00 Praha 5,

zaniklé k 30.12.2025 bez právního zástupce

bude doručeno veřejnou vyhláškou.

Text rozhodnutí:

ROZHODNUTÍ Povolení záměru

Výroková část

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, 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"), posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou pod ID záměru: Z/2025/202944 podal dne 2.11.2025

**SD Chýně s.r.o., IČO 02861178, Ukrajinská 1488/10, Vršovice, 10100 Praha
společnost zastupuje Ing. Blanka Pospíšilová, IČO 13819755, S.K. Neumanna 913/14,
182 00 Praha**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 197 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., stavebního zákona

schvaluje stavební záměr

na stavbu nazvanou:

Seniorský dům Chýně

(dále jen "stavba") na pozemku parc.č. 815/2, 815/16 v katastrálním území Chýně.

IČO
002 41 237

telefon
220 397 121

fax
220 982 168

mail
info@hostivice.eu

internet
www.hostivice.eu

Č.j.: R/2025/209732/10

Povolení obsahuje:

Výjimku z požadavků na výstavbu:

- Umístování stavby s ohledem na hranici pozemku dle ustanovení § 11 odst. 2 a 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., stavebního zákona
- Stavby jsou umístěny blíže než 2 m od hranic sousedních pozemků (*přesněji stavba zahradního přístřešku se skladem zahradních potřeb od pozemku parc.č. 814/2 v kat. území Chýně ve vzdálenosti 1,82 m*)

Povolení záměru:

Na pozemku bude umístěn jeden objekt stavby seniorského domu a menší doplňkové objekty (*přístřešek pro popelnice a přístřešek pro venkovní sklad*).

Hlavní objekt se provozně skládá z několika částí:

- seniorský dům s ubytovacími jednotkami
- pečovatelská část objektu sloužící pro provoz SD a pro externí péči
- zdravotní ordinace

Hlavní objekt je nepodsklepený, dvoupodlažní s ustoupeným podlažím. Objekt je zastřešen typem rovné ploché střechy. V ustoupených plochách tohoto podlaží jsou umístěné venkovní střešní terasy se zelení.

Vzhledem k nepravidelnému tvaru pozemku byl zvolen půdorysný tvar objektu ve tvaru písmene L. Projektu seniorského domu předchází projekt nově navržené přilehlé komunikace (*povolení č.j. MUCE 163327/2025 OSU ze dne 25.8.2025, PM 1.10.2025*), včetně umístění parkovacích stání pro provoz seniorského domu a komunikace pro pěší – chodník. Ten slouží nejen pro účely přístupu k objektu SD (*seniorský dům*), ale také pro uvažovaný návrh 3 rodinných domů v navazující na pozemky SD.

Okolo navrženého objektu jsou umístěny zpevněné plochy ze západní a severní strany. Do těchto zpevněných ploch jsou umístěné hlavní vchody do třech částí seniorského domu – tedy vstup do SD, vstup do části pečovatelská služba a vstup do části zdravotnických ordinací. Vstupy do všech částí jsou řešeny bezbariérově z prostředí zpevněných ploch. Tyto plochy navazují na ulici Pražská bezbariérových přístupem v podobě chodníku komunikace a dále formou vyrovnávacího schodiště.

Z východní a jižní strany jsou okolo navrženého objektu umístěny travnaté plochy s pěšími vnitroareálovými komunikacemi se sedacími prvky (*lavičky*), sportovními plochami (*posilující stroje, petangue*) a s produkčními zahradami (*zvýšené záhony*). Systém vnitroareálových komunikací umožňuje průchod územím.

Objekt je umístěn v prostředí 1.NP do roviny pro bezbariérový provoz. V jižní části tak vzniká zářez do stávajícího terénu, v přední (*severní*) části tak vzniká násyp a opěrná zeď lemující pozemek vzhledem ke komunikaci Pražská. Vzhledem ke sklonitosti okolních pozemků tak objekt výrazně nepřevyšuje okolní budovy. Atika 2.NP je přibližně ve stejné výškové úrovni jako atika obchodní stavby Billa. Výška ustoupeného podlaží je nižší než úroveň střešní roviny staveb rodinných v jižní části lokality.

Nejmenší odstupové vzdálenosti budov jsou cca 27,8m (*vzdálenost navrhovaného objektu od stavby RD na par.č. st.1324*), cca 16,6m (*vzdálenost stavby od obchodí stavby Billa č.parc. st. 1210*) a nejmenší vzdálenost z odstupu je od pozemku parc.č. 814/2 v k.ú. Chýně a to ve vzdálenosti 1,82 m

Oplocení areálu je řešeno několika způsoby. V místech nově navržené komunikace a v prostředí u ulice Pražská jsou umístěny opěrné zídky z pohledového betonu, které plní funkci zábradlí zvýšených zpevněných ploch. V přízemních ubytovacích jednotkách směrem k navržené komunikaci jsou zahrádky

Č.j.: R/2025/209732/10

jednotek oddělené od prostředí chodníku betonovou podezdívkou a šaketovým ocelovým zábradlím v bílé barvě. Ostatní části oplocení jsou řešeny svařovaným ocelovým pletivem do prvků sloupků v pozinkové úpravě bez dodatečného barevného provedení.

Zastavěná plocha:	1 752,5 m ²
Zastavěná plocha v návrhu stavby hlavní budovou:	1 752,5 m ²
Zastavěná plocha v návrhu stavby vedlejšími stavbami (přístřešek pro popelnice, venkovní sklad):	45,1 m ²
Obestavěný prostor	17 380 m ³

Podlahová (užitná) plocha podle jednotlivých funkcí:

Seniorský dům:.....	3 298,4 m ²
Pečovatelská služba:	73,7 m ²
Zdravotnické služby:	338,1 m ²

Kapacita seniorského domu:

Celkový počet ubytovacích jednotek pro seniory:	58 jednotek 52x 1+KK, 6x 2+KK
Zdravotnické plochy:	5 ordinací cca 359 m ² (hrubá podl.plocha)
Pečovatelská služba:	2 kanceláře cca 78 m ² (hrubá podl.plocha)
Administrativní plochy SD:	2 kanceláře cca 74 m ² (hrubá podl.plocha)
Výtah:	2 ks

Popis funkčního řešení celé stavby – provozní řešení:

1.1 Samotný provoz **Seniorského domu** se skládá zejména z těchto částí:

Ubytovací jednotky

Jsou umístěny ve všech podlažích. V prostředí 1np přiléhají k jednotkám vždy předzahrádka. V úrovni 2.NP a ustoupené podlaží (3.NP) je většina jednotek opatřena venkovní plochou lodžie. V objektu jsou umístěny jednotky typu 1+kk a 2+kk.

Každá jednotka 1+kk se skládá z hlavní obytné místnosti, zádveří, samostatného wc se sprchou a umyvadlem. V každé jednotce je umístěna kuchyňka s možností umístění lednice, myčky, dřezu, varné desky. Předpokládá se možnost umístění pračky (sušičky) v prostoru koupelny.

Ubytovací jednotky typu 2+kk jsou navíc opatřeny samostatnou ložnicí s dvoulůžkem.

Společenská místnost seniorského domu

Je umístěna v úrovni 1.NP v jižní části. Prostor je určen zejména pro shromažďování seniorů při společenských akcích domova seniorů s případným stolováním a dodatečnou úpravou hotových přivezených pokrmů. Součástí prostoru je také kuchyňka (*dvojdřez, myčka, lednice, varná deska, mikrovlnná trouba*).

Prostor není dimenzován na plný počet ubytovaných seniorů. Pro tyto účely je v bezprostřední blízkosti umístěna hala, která slouží zejména pro návštěvy, ale lze ji použít i jako společenský prostor seniorů.

V letních měsících lze pro setkávání využít i přilehlé venkovní prostory terasy a atria.

Administrativní část

Administrativní plochy provozu SD jsou 2 kanceláře umístěné v západní části 1.NP. Tato část je opatřena samostatným soc. zázemím (*wc, šatna s umyvadlem*) a samostatnou kuchyňkou.

Č.j.: R/2025/209732/10

Zádveří

Je umístěno ve vchodové části. V prostoru je umístěna recepce. Předpokládá se provoz ostrahy objektu. Zádveří slouží pro příjem návštěv seniorů.

Místnost asistovaného mytí

Je umístěna v prostorách 1.NP s možností samostatného vstupu z venkovního prostředí. Místnost slouží pro asistované mytí ubytovaných seniorů i pro externí zájemce prostřednictvím pečovatelské služby.

Atrium

Ve střední části dispozice 1.NP je umístěno venkovní nezakryté atrium. Je určeno zejména pro účely volnočasových aktivit ubytovaných seniorů, ale také pro společné setkání obyvatel SD s návštěvami, veřejností, uspořádání menších kulturních akcí atd.

Venkovní terasa společná

Je umístěna v jižní části objektu a slouží pro venkovní sezení, navazující na vnitřní prostory společenské místnosti, pro pořádání kulturních akcí, volnočasových aktivit a setkání s návštěvami a veřejností. Do prostoru venkovní terasy je umožněn samostatný uzamykatelný přístup z prostředí nově navržené komunikace.

Střešní terasy společné

Jsou umístěny v úrovni střešní roviny nad 2np, v jižní, severní a východní části. Vstupuje se na ně z úrovně ustoupeného podlaží (3.NP). Jsou opatřeny ocelovou pergolou s mobilními stínícími prvky. Ve východní části střešní roviny je umístěna pěší promenáda, ve které jsou umístěny květníky pro umístění vzrostlých stromů s malou korunou, prostory pro osázení travních porostů, sedací venkovní plochy.

Skladové prostory

Jsou to prostory pro uskladnění společných prvků sen. domu (nábytek), prostor pro uskladnění venkovního nábytku atria, prostor pro uskladnění venkovního nábytku střešních teras, venkovní sklad a menší prostory soukromých skladů ubytovaných seniorů.

1.2 Zdravotnické ordinace:

Budou umístěny v severní části objektu k ulici Pražská v úrovni 1.NP. Mají samostatný vstup z prostředí venkovních zpevněných ploch. Součástí této části objektu jsou zdravotní ordinace se zázemím, čekárny, sociální zázemí pro návštěvy (*wc muži a wc invalidé, ženy*), soc. zázemí pro personál (*wc, šatna s umyvadlem, sprcha*), denní místnost personálu a úklidová komora.

1.3 Pečovatelská služba:

Bude umístěna v západní části objektu v úrovni 1.NP, se samostatným bezbariérovým vstupem. Součástí provozu jsou dvě hlavní místnosti a soc. zázemí (*šatna, wc, sprcha, umyvadlo*), dále kuchyňka pro personál a sklad. Pečovatelská služba je umístěna pro účely péče samotného provozu SD a také pro externí péči v obci.

Výtahy:

Objekt seniorského domu je vybaven dvěma výtahy.

- Osobní výtah rozměr kabiny 1400 x 1100 mm, dveře š.900mm.
- Lůžkový výtah s kabinou 1400 x 2400 mm. Šířka šachetních dveří min. 1100mm, navrženo 1300mm

Větrání

Ubytovací jednotky, ordinace a administrativní prostory budou větrány přirozeně okny. Prostor čekárny ordinací bude odvětráván nuceně s rekuperací vzduchu.

Č.j.: R/2025/209732/10

Hygienické prostory, kuchyňky budou nuceně větrány pomocí mechanické VZT podtlakem.

Osvětlení a proslunění

Všechny pobytové místnosti (ubytovací jednotky, ordinace, společenské prostory, kanceláře) jsou osvětlovány denním světlem přímým nebo nepřímým způsobem.

Proslunění hlavních obytných místností je zajištěno podle požadavků normy ČSN 73 4301 a ČSN 730580, u jednotek je zajištěn min. počet hodin proslunění v denní době.

Umělé osvětlení splňuje požadavky ČSN EN 12464-1 (min. intenzita osvětlení podle funkce místnosti – ordinace, komunikace, WC apod.).

Stínění

Pro zajištění tepelné pohody v letním období jsou navrženy stínící prvky ve formě říms balkonů a lodžii se slunolamy na konci balkonových desek.

Vnitřní stínění (závěsy/žaluzie) je součástí návrhu interiéru pro zajištění komfortu a soukromí.

Připojení na technickou a dopravní infrastrukturu:

Komunikace a inženýrské sítě, včetně přípojek (elektrická energie NN, telekomunikační přípojka, vodovodní přípojka, přípojka splaškové kanalizace, přípojka dešťové kanalizace)

a parkovacích stání pro seniorský dům je řešen samostatným projektem „Soubor 3RD Chýně, Inženýrské sítě a komunikace“ (Ing. Martin Horejš 05/2023) – povolení od MěÚ Černošice, č.j.: *MUCE 163327/2025 OSU ze dne 25.8.2025, PM 1.10.2025*) Nová komunikace (*pozemky parc.č. 815/18, 815/16*) a inženýrské sítě jsou napojeny na sítě vedené v ulici pražská a jsou vedeny v nové komunikaci pro možnost také připojení seniorského domu. Seniorský dům bude napojen stávajícími přípojkami z ulice Pražská na STL plynovodní řad a dešťovou kanalizaci regulovaným odtokem z retenční nádrže, umístěné na pozemku parc.č. 815/2 v severní části.

Venkovní úpravy:

Záměr novostavby záměru zahrnuje komplexní úpravy terénu a návrh nové výsadby vegetace, které budou sloužit nejen ke zlepšení mikroklimatu v okolí objektu, ale především jako aktivní součást pobytového komfortu seniorů a personálu. Zelené plochy budou navrženy s důrazem na jednoduchou údržbu, přístupnost pro seniory a terapeutické a rekreační využití. Realizace vegetace bude koordinována s konečnou etapou výstavby a následně podrobně popsána v dokumentaci pro provedení stavby.

Detailní sadové úpravy budou zpracovány v následujícím stupni projektové dokumentace pro provedení stavby:

Přízemní pobytová zahrada

Kolem hlavního objektu bude založena zahrada s pobytovým charakterem, sloužící pro odpočinek, terapii a mírnou fyzickou aktivitu obyvatel domu. Povrchy tvoří maltové chodníky s bezbariérovou úpravou, travnaté plochy a vyvýšené záhony. Zahrada bude doplněna o okrasné i ovocné stromy, drobné keře a pěstební záhony pro bylinky a zeleninu, které mohou využívat obyvatelé za pomoci personálu.

Střešní zahrada

Na střeše nad druhým nadzemním podlažím bude realizována pobytová extenzivní střešní zahrada. Plocha bude osazena extenzivní zelení (traviny, nízké trvalky) doplněnou o vyvýšené záhony s keři a drobnými stromky v mobilních nebo konstrukčně oddělených nádobách.

Součástí střešní zahrady budou chodníky a terasy, určené k bezpečnému pohybu, posezení a relaxaci obyvatel, včetně míst k odpočinku ve stínu vegetace. Zahrada bude přístupná z hlavní obytné části objektu, a bude provedena v bezbariérovém standardu.

Č.j.: R/2025/209732/10

Terénní úpravy

Součástí stavby budou mírné úpravy terénu s vyrovnáním navážek a modelací pro bezpečný pohyb osob. Bude zajištěno spádování terénu od objektu a vsakovací a retenční opatření (v návaznosti na dešťovou kanalizaci). Sadové plochy budou založeny na nově upravené orniční vrstvě s odpovídajícím substrátem dle typu výsadby.

Povrch chodníku a zpevněných ploch před budovou SD:

- Velkoformátová betonová dlažba 1000,1500-2000mm t. 8-10mm, Godelmann Massimo – tryskaný povrch, alternativně betonový povrch s dilatací a s protiskluzovou úpravou.
- Podlaha na terasách a dalších venkovních prostor musí splňovat protiskluznou úpravu povrchu splňující požadavek min. úhel skluzu od 19°-27°- tedy třída R11
- V případě zpevněných ploch ve sklounu a bez zastřešení musí povrch splňovat souč. smykového tření $\geq 0,5 + \tan a$, úhel skluzu min 10° x (1+tg a) při mokrému povrchu.

Mlatové povrchy:

- Mlatový povrch tmavě červeného odstínu bude použit jako nášlapná vrstva chodníků zahrady SD.

Okapový chodníček:

- Bude použit zásyp z praného kameniva, hraničený betonovým obrubníkem do bet. základu.

II. Stanovení podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace (evidovaná v elektronické evidenci PD pod ID: SR00X01CPORH, kterou zpracovala společnost STAVARÍ s.r.o., IČO 27871754 se sídlem Nám. B. Hrozného 14/21, 289 22 Lysá nad Labem, autorizovaná osoba hlavního projektanta:

Ing. Kamil Hladký, a.č. ČKAIT : 0008927

a další projektanti jednotlivých částí dokumentace:

Architekt:

Archifact s.r.o.

Jedlová 667, 252 46 Vrané nad Vltavou

autorizovaná osoba zpracovatele: Ing. arch. Petr Neuman

tel.: +420 777 097 409

Číslo autorizace: 04440, Typ aut.: A: obor architektura (A.1)

Architektonicko-stavební řešení:

Ing. Kamil Hladký, a.č. ČKAIT : 0008927

D.1.1 IP00 – pozemní stavby

Stavebně konstrukční řešení:

BK engineering project s.r.o.

D.2

Hanusova 347/16, 140 00 Praha 4 – Michle

IČ: 09102906

autorizovaná osoba zpracovatele:

Ing. Josef Veselý (ČKAIT: 0014706,

obor IS 00 – statika a dynamika staveb)

Požárně bezpečnostní řešení:

IGNIS PROJEKT s.r.o.

D.3

Kolmá 675 / 3, 198 00 Praha 9 - Vysočany

IČO: 08628408

autorizovaná osoba zpracovatele:

Jan Drahoš

ČKAIT 0009528, obor TH00 požární bezpečnost staveb

Zdravotně technické řešení:

Ing. Karel Dovrtěl (KD PROJEKT)

Brněnská 700/25, 500 06 Hradec Králové

Č.j.: R/2025/209732/10

IČ: 739 79 945
ČKAIT: 0601907, obor IE01 – technika prostředí staveb,
technická zařízení

Vytápění:

PK Interklíma s.r.o.
Dražkovice 108, 533 33 Pardubice
IČ: 252 78 134
autorizovaná osoba zpracovatele:
Ing. Karel Puháný (a.č. ČKAIT : 0700860, obor TE01 technika
prostředí staveb, vytápění a vzduchotechnika,
TE02 – technika prostředí staveb, zdravotní technika

Vzduchotechnika:

Ing. Tomáš Měkota
Rohovládova Bělá 1, 533 43 Rohovládova Bělá
IČ: 728 21 957
Autorizovaná osoba zpracovatele PD :
Ing. Tomáš Měkota, a.č. ČKAIT 0700994
TE01–technika prostředí staveb, vytápění a vzduchotechnika

Elektrotechnika:

VividTech s.r.o. - Jiří Bláha
Holečkova 789/49, 150 00 Praha 5
IČ: 09718281
autorizovaná osoba zpracovatele:
Jindřich Král (ČKAIT: 0008763,
obor TE00 - technologická zařízení staveb)

PENB:

PK Interklíma s.r.o.
Dražkovice 108, 533 33 Pardubice
IČ: 252 78 134
autorizovaná osoba zpracovatele:
Ing. Karel Puháný (a.č. ČKAIT : 0700860, obor TE01 –
technika prostředí staveb, vytápění a vzduchotechnika,
TE02 – technika prostředí staveb, zdravotní technika)

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. Stavebník dodrží podmínky od MěÚ Černošice, z Jednotného environmentálního stanoviska, č.j. MUCE 242235/2025 OŽP/Kla ze dne 31.10.2025:

Podle § 9 a 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

1. 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.
2. Před kolaudací záměru bude příslušnému stavebnímu úřadu předložen doklad o zaplacení odvodu za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

Pro realizaci záměru se povoluje výjimka z povinnosti provést skrývku kulturních vrstev půdy. Odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF se orientačně vymezuje ve výši 183 001 Kč; konečná výše odvodu se stanoví podle § 11 zákona o ZPF.

4. Ke kolaudaci bude doloženo potvrzení o uhrazení za vynětí ze ZPF – odvod MěÚ úřadu Černošice.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po vytyčení stavby (stavebník předloží vytyčovací protokol)
 - b) Po provedení výkopů včetně provedení archeologického průzkumu (doloží protokol)
 - c) Po provedené hrubé stavbě
 - d) závěrečná kontrolní prohlídka v rámci kolaudačního řízení

6. Stavba bude dokončena do 2 let od zahájení stavby.

7. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavením úřadem. Dále bude možnost stavbu dle projektové dokumentace užívat na základě zkolaudované stavby komunikace dle

Č.j.: R/2025/209732/10

povolení č.j. MUCE 163327/2025 OSU ze dne 25.8.2025 včetně řadu vodovody a kanalizace a přípojek, bez této kolaudace nelze stavbu seniorského domu užívat.

8. Budou dodrženy podmínky ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje vedené pod č.j. KHSSC 62038/2025 ze dne 28.7.2025:

1. *Před uvedením stavby do provozu bude proveden proplach a desinfekce vodovodního řadu a nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo, že kvalita dodávané pitné vody z navrhované části vodovodního řadu splňuje hygienické požadavky na pitnou vodu stanovené § 3 odst. 2 zákona č. 258, v souladu s § 4 odst. 7 písm. a) vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah její kontroly, v platném znění (dále jen „vyhlášky č. 252“) – v rozsahu kráceného rozboru dle přílohy č. 5.*

2. *Nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo, že při realizaci stavby byly pro přímý styk s pitnou a teplou vodou použity pouze výrobky, které byly před uvedením na trh ověřeny, že při účelu jejich užití nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody, jak stanoví § 5 odst. 11 zákona č. 258.*

3. *Před započatím užívání stavby musí stavebník zajistit měření ekvivalentní hladiny akustického tlaku **z venkovních jednotek vzduchotechniky** při reprezentativním provozu v chráněném venkovním prostoru stavby (rodinný dům na par.č. 816/554, bod č. 3 hlukové studie) v denní a noční době v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272“) a měření předložit orgánu ochrany veřejného zdraví (KHS 7).*

9. V případě nutnosti povolení jeřábů, vrtných plošin apod., v průběhu realizace stavebních prací posoudit zvláště u Úřadu pro civilní letectví a podléhá samostatnému povolení, jak je uvedeno ve stanovisku č.j. 006776-25-701 Úřad pro civilní letectví ze dne 7.5.2025.

10. Budou respektována ochranná pásma Letiště dle vyjádření ze dne 20.6.2025 pod zn.: 2417/25/LP RZI/RIP

11. Budou naplněny požadavky NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., se sídlem Jihlava ze dne 6.10.2025 ze stanoviska:

a) recepci a spol. místnost vybavit indukční smyčkou

b) dveře do koupelen + WC v ubytovací části doporučuji u standardu S150 osadit posuvnými dveřmi

12. Objekt bude vybaven systémem EPS. Budou instalovány automatické optickokouřové hlásiče a manuální tlačítkové hlásiče. Tyto hlásiče budou zapojeny na kruhovou linku ústředny EPS. Systém EPS bude ovládat navazující zařízení při požáru. Toto ovládání bude pomocí bezpotenciálových rozpínacích kontaktů.

13. V objektu bude instalován Poplachový zabezpečovací a tísňový systém – PZTS je soubor čidel, tísňových hlásičů, ústředny, prostředků poplachové signalizace, přenosových zařízení, zapisovacích zařízení a ovládacích zařízení, jejichž prostřednictvím je signalizováno (zpravidla opticky nebo akusticky) narušení střeženého objektu nebo prostoru na určeném místě.

14. Bude dodrženo vyjádření včetně podmínek Středočeského muzea v Roztokách u Prahy zn.: 867/2025 ze dne 25.7.2025:

1. Umožnění záchranného archeologického výzkumu podle § 22 zákona č. 20/1987Sb. při provádění zemních a výkopových prací. Tento výzkum dle § 22 zákona č. 20/1987 Sb. ve znění zákona č. 242/1992 Sb. hradí investor a je na něj nutno předem uzavřít smlouvu nebo objednávku. Organizace, která neumožní záchranný archeologický výzkum popřípadě záchranný archeologický výzkum formou dohledu, může být podle § 35 zákona č. 20/1987 Sb. pokutována.

2. Sdělení charakteru stavby a termínu přibližného zahájení, vč. kontaktních informací (název stavební akce, adresa nebo parcelní číslo pozemku, katastrální území stavby, jméno a příjmení stavebníka, adresa, telefonní a emailový kontakt) Archeologickému ústavu AV ČR, Praha

v. v. i. nejméně 30 dní předem (email: oznameni@arup.cas.cz, datová schránka: fxcng6z, telefon: +420 257 014 405).

3. Zohlednění provedení záchranného archeologického výzkumu v časovém a finančním harmonogramu stavby a respektování našich požadavků v jejím průběhu.

4. Nahlášení náhodných archeologických nálezů učiněných v průběhu stavby Archeologickému ústavu AV ČR, Praha, v. v. i., nebo oprávněné organizaci provádějící záchranný archeologický výzkum.

5. Respektovat zákonnou povinnost, která stanoví, že v případě provádění stavební nebo jiné činnosti jsou stavebníci nebo osoby tuto činnost provádějící povinni již od doby přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, Praha, v. v. i. a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci na stavbu ohroženém území provedení záchranného archeologického výzkumu. V případě stavby na území s vyšší památkovou ochranou (národní kulturní památky, kulturní památky a jejich ochranná pásma, Státní archeologická rezervace Levý Hradec) navíc doporučujeme kontaktovat Národní památkový ústav a jejich stanovisko a doporučení zohlednit při tvorbě projektové dokumentace, která tak ve výsledku bude respektovat podmínky a případná omezení stavebních a jiných aktivit předmětné stavby.

15. Mezi pozemky parc.č. 815/2 v kat. území Chýně a pozemkem parc.č. 815/15 v kat. území Chýně bude provedeno oplocení, plně neprůhledné, z konstrukce- gabionový koš vyplněnými kamenivem, výšky 2 m od úrovně zahrady RD (394,30 mn.m) a včetně vysazení navrhované zeleně (živý plot z listnatých keřů a stromů)

16. Bude dodržen územní plán města Chýně, úplné znění po změně č. 1, ze dne 3.1.2023, tj. zastavěnost, minimální procento zeleně.

17. Stavebník musí zajistit vytyčení a ochranu stávajících inženýrských sítí a přebírá odpovědnost za jejich případné poškození.

18. Výkopová zemina a stavební suť může být uložena pouze na úředně povolenou skládku. Doklady o jejich uložení budou uchovány a předloženy při kontrolní prohlídce stavby.

19. Bude zajištěna oznamovací povinnost k provedení prohlídky po provedených výkopech ze strany Středočeského muzea v Rostokách u Prahy a bude vyhotoven protokol/ výstup z kontroly ke kontrolní prohlídce stavby ze strany stavebního úřadu.

20. Bude dodržena vyhláška č. 146/2024Sb., o požadavcích na výstavbu.

21. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebník na stavebním úřadu. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě po celou dobu realizace stavby.

22. Na stavbě bude veden stavební deník. Na stavbě musí být k dispozici projektová dokumentace schválená stavebním úřadem a všechny doklady týkající se průběhu stavby.

23. Stavební materiál pro stavbu bude skladován pouze na pozemku stavebníka.

24. V souvislosti s prováděním stavby nesmí docházet ke znečišťování veřejných komunikací. V případě jejich znečištění zajistí stavebník jejich okamžitou očistu.

25. V případě, že stavba bude prováděna v době nočního klidu, o státních svátcích a ve dnech pracovního klidu a pracovního volna, nesmí být její okolí obtěžováno hlukem, prachem a ani jinými nepříznivými vlivy. V ostatních případech nesmí být okolí stavby stavebními pracemi obtěžováno zbytečně, nebo nad přípustnou míru.

26. K žádosti o kolaudaci stavby, stavebník doloží vše uvedené dle § 232 odst. 2 stavebního zákona + Kolaudační rozhodnutí ke komunikaci, řadu vody a kanalizace včetně přípojek v právní moci

27. Případné změny v provedení stavby nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

28. **Stavební úřad vykoná následující kontrolní prohlídky stavby:**

- **po vytyčení prostorové polohy stavby**

Č.j.: R/2025/209732/10

- **po provedení výkopových prací a provedeném záchranném archeologickém dohledu**
- **po provedení hrubé stavby**
- **závěrečná kontrolní prohlídka (Užívání stavby bude možné až po kolaudaci komunikace!)**

O vykonání kontrolní prohlídky požádá stavebník stavební úřad písemně s min. 15. denním předstihem. Bez vykonání předepsané kontrolní prohlídky nesmí být pokračováno ve stavebních pracích.

Pro provádění stavby jsou závazné podmínky stanovisek dotčených orgánů a vyjádření správců sítí:

- MěÚ Černošice, Jednotné enviromentální stanovisko, č.j. MUCE 242235/2025 OŽP/Kla ze dne 31.10.2025
- MěÚ Černošice, oddělení dopravy a správy komunikací, č.j. MUCE 159974/2025 OSU ze dne 15.8.2025
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje č.j. HSKL-6286-5/2025-PCNP ze dne 14.8.2025
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sdílem v Praze č.j. KHSSC 62038/2025 ze dne 10.9.2025
- Úřad pro civilní letectví, stanovisko č.j. 006776-25-701 ze dne 7.5.2025
- Řízení letového provozu ČR, vyjádření zn.. 10804/2025/RLPCR ze dne 25.9.2025
- Letiště Praha, a.s., vyjádření zn.: 2417/25/LP RZI/RIP ze dne 20.6.2025
- Státní úřad inspekce práce, vyjádření zn.: V4-2025-159 ze dne 6.8.2025
- Policie České republiky, Dopravní inspektorát Praha ZÁPAD, vyjádření č.j. krps-199493-2/ČJ-2025-011606-KI ze dne 1.8.2025
- Povodí Vltavy, státní podnik, vyjádření zn.: PVL—49474/2025/240-Vo ze dne 27.8.2025
- GasNet Služby, s.r.o. VYJÁDŘENÍ ZE DNE 21.8.2025
- Ministerstvo obrany, závazné stanovisko č.j. MO 755814/2025-1322 ze dne 22.8.2025
- NIPI, vyjádření ze dne 6.10.2025
- Státní energetická inspekce, vyjádření zn.: SEI-1288/2025 ze dne 1.9.2025
- Technické Služby Chýně, s.r.o. , stanovisko ze dne 18.8.2025
- UCED Distribuce, a.s., vyjádření stanovisko ze dne 28.8.2025
- Středočeské muzeum v Roztokách u Prahy zn.: 867/2025 ze dne 25.7.2025, vyjádření
- CETIN, a.s., vyjádření č.j. 136185/25 ze dne 18.5.2025
- ELDATA pražská, s.r.o., vyjádření zn.: 2025/1_016 ze dne 30.5.2025
- NET4GAS, vyjádření ze dne 24.5.2025 zn.: 5188/25/OVP/N
- Město Chýně, souhlas s napojením č.j. 531/MBe/25/Ch ze dne 10.4.2025
- ČEZ Distribuce, a.s. , vyjádření ze dne 11.4.2025 zn.: 4122476863
- MěÚ Černošice, oddělení stavební úřad- doprava a správa komunikací, rozhodnutí č.j. MUCE 163327/2025 OSU ze dne 25.8.2025 + PM ze dne 9.10.2025

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“):

- Mykhaylo Kunychak , č.p. 99, 27326 Olovnice
- Jan Kácha, Jasanová 1949, 25301 Hostivice
- Alexandr Adler , Bernardova 797, 25303 Chýně
- Marina Adler, Bernardova 797, 25303 Chýně
- RP Chýně, s.r.o., Radlická 3301/68, Smíchov, 15000 Praha (zaniklá ke dni 30.12.2025)
- Město Chýně, č.p. 200, 25303
- Petar Emilov Mihaylov, Přemyslova 1042, 25303 Chýně
- Sergij Sidorov, Svitákova 2818/11, Stodůlky, 15500 Praha
- Miloslav Létal, Pionýrská 651/9, 69152 Kostice

Č.j.: R/2025/209732/10

- Marcela Richards, Premonstrátů 910, 25303 Chýně
- EMBALADOR s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, Smíchov, 15000 Praha
- Technické služby Chýně, s.r.o., Hlavní 200, 25303 Chýně
- UCED Distribuce s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha

Tuto skutečnost stavební úřad zjistil z aktuálního náhledu katastru nemovitostí.

V rámci zahájeného řízení byly vzneseny námitky ke dni 10.12.2025 pod č.j. R/2025/209732/6 včetně příloh od účastníka řízení (vlastník pozemku parc.č. 815/15 v k.ú. Chýně). Dne 17.12.2025 pod č.j. R/2025/209732/7 námitky ze dne 10.12.2025 účastník řízení vzal zpět. Jiné námitky či připomínky během zahájeného řízení ode dne doručení účastníkům nebyly stavebnímu úřadu dodány.

Odůvodnění:

Dne 2.11.2025 pod ID záměru Z/2025/202944 podal stavebník žádost o vydání povolení dle stavebního zákona. Uvedeným dnem bylo řízení. Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Podklad při rozhodování:

- Územní plán obce Chýně (dále jen „územní plán“) vydaný opatřením obecné povahy č. 1/2021 s nabytím účinnosti 16.11.2021, v úplném znění po Změně č. 1.

Popis záměru:

Záměrem je „Stavba seniorského domu“ na pozemku parc.č. 815/2, 815/16 v katastrálním území Chýně. Objekt bude napojen na dopravní technickou infrastrukturu a technickou infrastrukturu – vydáno povolení: MUCE 163327/2025 OSU ze dne 25.8.2025

Stavební úřad stavební záměr posoudil podle ustanovení § 193 odst. 1 stavebního zákona a shledal že vyvolá změnu v území. Stavební úřad přezkoumal výše uvedený záměr dle § 193 odst. 1 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Podle územního plánu se pozemky parc.č. 186/177 v kat. území Chýně nachází v ploše s rozdílným způsobem využití OK -OBČANSKÉ VYBAVENÍ -KOMERČNÍ.

Podle textové části územního plánu pro tuto plochu platí:

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ

Hlavní využití: Občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby

Přípustné využití: *Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní i přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod.*

Základní veřejné vybavení obce (jako jsou základní školy, apod.) tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím

Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím

Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím

Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím

Veřejná prostranství, zeleň

Podmíněně přípustné využití: *Pro pozemky parc. . 751/10, 751/9, st. 1325: Výstavba je přípustná před intenzifikací OV Pro plochu P1: Přípustná je individuální likvidace splaškových vod*

Pro plochu Z30b: Vyloučeno je služební i pohotovostní bydlení

Objekty určené pro služební i pohotovostní bydlení nebo ubytování v plochách Z18 musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb.

Pro plochu Z11c: Umožnit pěší propojení z plochy DS (ul. Pražská) do plochy ZP. (Přitom se nazapočítávají propojení umístěná v koncových úsecích plochy) Pro plochu Z12n: Umožnit prostupnost z plochy DS (ul. Pražská) do všech ploch (stabilizovaných i návrhových) PV, které navazují na tuto plochu (Z12n). Užívání staveb v ploše Z12n je podmíněno dokončením parků v plochách Z11h, Z11i, Z12p, kolaudací mateřské školky v ploše Z11g i Z11c a kolaudací komunikace v ploše Z13b V halových objektech není přípustná změna užívání na jakýkoliv způsob bydlení nebo ubytování.

Nepřípustné využití:

Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným i podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy, byty v nebytových domech

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od p vodního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Po et nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stup . U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Po et stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami. Stání musí být umístěné na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci OV na 9900 EO

Stavba je v souladu s podmínkami hlavního využití dle platného územního plánu. Je umístěna ve funkční ploše OK - občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby. Jedná se o objekt občanského vybavení – seniorský dům s doplňkovými službami (pečovatelská služba, zdravotní ordinace). V objektu není umístěno služební ani pohotovostní bydlení.

Prostorové uspořádání samostatné stavby:

Zastavěná plocha:

Stavba je navržena na pozemcích stavebníka 815/2. Plocha pozemku 815/2: 4538 m²

- Maximální zastavěnost hlavní stavbou dle UP:

40% z plochy pozemku => 4538 m² x 40% = 1815,2 m²

- Maximální zastavěnost vedlejšími stavbami dle UP:

10% z plochy pozemku => 4538 m² x 10% = 453,8 m²

- Zastavěná plocha v návrhu stavby hlavní budovou: 1752,5 m²

- Zastavěná plocha v návrhu stavby vedlejšími stavbami

(přístřešek pro popelnice, venkovní sklad): 45,1 m²

Předpoklady UP jsou splněny (1815,2 m² > 1752,5 m²)

Předpoklady UP jsou splněny (473,8 m² > 45,1 m²)

Plocha zeleně:

- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu dle UP:

20% z plochy pozemku => 4538 m² x 20% = 907,6 m²

Č.j.: R/2025/209732/10

- Plocha zeleně v návrhu stavby: 1050,37 m²
 Předpoklady UP jsou splněny (1050,37 m² > 947,6 m²)

Výšková hladina:

Návrh stavby je umístěn do mírně svažitého pozemku. V severní části je objekt umístěn na upravený zvýšený terén. V jižní části se stavba umísťuje do zářezu. Maximální výška atiky nové stavby je v úrovni 400,90 m n.m. a 10,1m od úrovně 1np. Maximální výškový rozdíl od nejnižší úrovně stávajícího terénu (ulice Pražská v SV části pozemku 389,95 m n.m) je tedy 10,95 m.

Předpoklady UP jsou splněny (12m > 10,95m)

Počet nadzemních podlaží:

Stavba je navržena jako dvoupodlažní stavba s ustupujícím podlažím. Předpoklady UP jsou splněny

Počet parkovacích stání:

Výpočet minimálního počtu parkovacích stání je stanoven (07/2025) Vyhláškou 146/2024 o požadavcích na výstavbu. Minimální počet parkovacích stání dle vyhlášky: 28 stání (27 stání + 1 stání OSSPO)

Počet parkovacích stání v návrhu stavby: 31 stání (28 stání + 3 stání OSSPO)

Stavební úřad zároveň přezkoumal výše uvedený záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování 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. Proto z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

Stavební úřad dne 26.11.2025 vyrozuměl o zahájení řízení dle § 188 v návaznosti § 211 stavebního zákona vedené pod č.j. R/2025/209732/3 známým účastníkům řízení: Mykhaylo Kunychak, nar. 3.3.1985, č.p. 99, 27326 Olovnice, Jan Kácha, 18.12.1966, Jasanová 1949, 25301 Hostivice, Alexandr Adler, nar. 14.2.1983, Bernardova 797, 25303 Chýně, Marina Adler, nar. 1.2.1985 Bernardova 797, 25303 Chýně, RP Chýně, s.r.o., Radlická 3301/68, Smíchov, 15000 Praha, Město Chýně, č.p. 200, 25303, Petar Emilov Mihaylov, nar. 17.10.1982, Přemyslova 1042, 25303 Chýně, Sergij Sidorov, nar. 11.7.1992, Svitákova 2818/11, Stodůlky, 15500 Praha, Miloslav Létal, nar. 5.7.1966, Pionýrská 651/9, 69152 Kostice, Marcela Richards, nar. 3.8.1969, Premonstrátů 910, 25303 Chýně, EMBALADOR s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, Smíchov, 15000 Praha, Technické služby Chýně, s.r.o., Hlavní 200, 25303 Chýně, UCED Distribuce s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha a dotčeným orgánům a určil známým účastníkům řízení 15 dnů ode dne doručení na možnost uplatnit dle § 190 odst. 1 stavebního zákona své námítky, připomínky.

Své možnosti využil účastník řízení Jan Kácha, 18.12.1966, Jasanová 1949, 25301 Hostivice, který dne 10.12.2025 pod č.j. R/2025/209732/6 podal své námítky v rámci zahájeného řízení:

Jako účastník stavebního řízení výše označeného namítám následující skutečnosti.

Investorem, tedy SD Chýně s.r.o. jsem byl seznámen se záměrem vybudovat seniorské centrum v blízkosti parcel, které jsou v mém vlastnictví a na kterých mají vzniknout tři rodinné domy, a to č.parc. 815/15, č.parc. 815/11, č.parc. 815/14 a č.parc. 815/1 v k.ú. Chýně. V tomto směru byla mezi mnou a Městem Chýně uzavřena plánovací smlouva, která byla odsouhlasena zastupitelstvem Města Chýně dne 22.10.2025 usnesením č. UZ-87-9/25.

Již jedenkrát jsem vyslovil souhlas s podobou a rozsahem seniorského centra, které bylo specifikováno ve hmotové studii Ing. Arch. Petra Neumanna v březnu 2023, nicméně stavebník v současné době přichází s navýšením budov) o jedno patro a změnou dispozice jižní fasády, kde budou na celé její ploše osazena okna a umístěny balkony, což pro rodinné domy, které hodlám zbudovat, resp. zejména pro rodinný dům přiléhající nejbližší k seniorskému centru, tj. dům na č.parc. 815/15 bude představovat ztrátu soukromí a nerušeného bydlení, a tedy i ponížení kvality užívání rodinného domu ze strany vlastníků či nájemců.

Upozorňuji na to, že návrh senior centra předkládaný v rámci dokumentace pro povolení záměru je v rozporu s regulativy platného územního plánu obce Chýně.

Pozemek senior centrum je dle platného UP (Změna č. 1-2) je umístěn v rámci funkční plochy OK - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerční s konkrétním označením rozvojové plochy - Z 30B.

Pro tuto funkční plochu platí následující regulativy) Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.

Č.j.: R/2025/209732/10

Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku.

Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.

Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stup.

U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích navyšujících takto definovanou podlažnost

A konkrétně pro Z 30b

Pro plochu Z30b: Vyloučeno je služební i pohotovostní bydlení.

Z předložené dokumentace novostavby SC, která je předmětem projednání je převážná část jižního traktu objektu SC, přilehlém k pozemku 815/15 navržena jako stavba o podlažnosti 3.NP bez ustoupeného 3. NP. Není tedy splněna podmínka regulativu územního plánu ohledně podlažnosti pro tuto funkční plochu - Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stup.

Dovoluji si podotknout, že rodinné domy, které hodlám zbudovat, jsou též limitovány dvěma nadzemními podlažími. V tomto směru je koncipována též plánovací smlouva ujednaná mezi mnou jako budoucím stavebníkem a Městem Chýně.

Jako budoucí stavebník budu muset respektovat a podřídit se požadavkům na výstavbu, což jsem připraven udělat, nicméně v této souvislosti musím poukázat na to, že SD Chýně s.r.o. žádá nejen o výjimky z požadavků na výstavbu, nýbrž svým záměrem nepochybně zasahuje do mých práv a oprávněných zájmů jako účastníka řízení a mé sousední pozemky, stejně jako rodinné domy, které na nich mám zbudovat, znehodnocuje, neboť kvalita bydlení v těchto domech bude nepochybně nižší,

které dne 17.12.2025 pod č.j. R/2025/209732/7 vzal zpět s vyjádřením:

Stažení námítky k řízení č.j. R/2025/209732/3, kterou jsem podal dne 10.12.2025, z důvodu dohody s majitelem SD Chýně, s.r.o. Ing. Frýbertem na opatřeních vedoucích ke zmírnění vlivu stavby na moje sousedící pozemky dle přílohy přiložené dokumentace.

Vypořádání s připomínkami a námitkami účastníků řízení ze dne 10.12.2025 č.j. R/2025/209732/6:

Stavební úřad po přezkoumání předloženého návrhu ze dne 17.12.2025 pod č.j. R/2025/209732/7 týkající se stažení námitek ze dne 10.12.2025 č.j. R/2025/209732/6 se zabýval vyřešení opatření vedoucích ke zmírnění vlivu stavby na sousední pozemek parc.č. 815/15 v kat. území Chýně. Návrh byl odsouhlasen mezi Ing. Frýbertem a Janem Káchou zjistil, že mezi pozemky parc.č. 815/2 v kat. území Chýně a pozemkem parc.č. 815/15 v kat. území Chýně bude provedeno oplocení, plně neprůhledné, z konstrukce- gabionový koš vyplněnými kamenivem, výšky 2 m od úrovně zahrady RD (394,30 mn.m) a včetně vysazení navrhované zeleně (živý plot z listnatých keřů a stromů). Vzhledem k tomu, že námitky ze dne 10.12.2025 byly staženy ke dni 17.12.2025 včetně uvedeného vyjádření s možným řešením, které bylo odsouhlaseno mezi vlastníky pozemků parc.č. 815/15 a parc.č. 815/2 v kat. území Chýně, a současně stavební úřad uvedené řešení uvedl do podmínek tohoto rozhodnutí, proto považuje námitky za vyřešené.

Účastníci řízení:

Při vymezení okruhu účastníků řízení postupoval stavební úřad podle § 182 stavebního zákona.

Podle § 182 písm. a) stavebního zákona je účastníkem řízení žadatel, stavebník, tj. společnost SD Chýně s.r.o., IČO 02861178, Ukrajinská 1488/10, Vršovice, 10100 Praha.

Podle § 182 písm. b) je účastníkem řízení obec, tj. Město Chýně.

Při vymezení okruhu účastníků **podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona** stavební úřad vycházel z vymezení místa stavby a považuje za účastníky řízení osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy ke stavbou dotčeným pozemkům a stavbám na nich, nebo osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich:

Č.j.: R/2025/209732/10

- Mykhaylo Kunychak, , č.p. 99, 27326 Olovnice
- Jan Kácha, Jasanová 1949, 25301 Hostivice
- Alexandr Adler, Bernardova 797, 25303 Chýně
- Marina Adler, Bernardova 797, 25303 Chýně
- RP Chýně, s.r.o., Radlická 3301/68, Smíchov, 15000 Praha (zaniklá ke dni 30.12.2025)
- Město Chýně, č.p. 200, 25303
- Petar Emilov Mihaylov, Přemyslova 1042, 25303 Chýně
- Sergij Sidorov, Svitákova 2818/11, Stodůlky, 15500 Praha
- Miloslav Létal, Pionýrská 651/9, 69152 Kostice
- Marcela Richards, Premonstrátů 910, 25303 Chýně
- EMBALADOR s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, Smíchov, 15000 Praha
- Technické služby Chýně, s.r.o., Hlavní 200, 25303 Chýně
- UCED Distribuce s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha

Upozornění:

- Rozhodnutí má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Povolení záměru pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od stavebního záměru; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude v souladu s ustanovením § 197 odst. 3 stavebního zákona bude zasláno stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Poučení účastníků

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajský stavební úřad, Zborovská 81, 150 00 Praha 5 - Smíchov u zdejšího správního orgánu tj. Městského úřadu Hostivice, Stavební úřad, Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude v souladu s ustanovením § 197 odst. 3 stavebního zákona bude zasláno stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné rozhodnutí má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Konec textu rozhodnutí.

Č.j.: R/2025/209732/10

Vzhledem k tomu, že níže uvedenému účastníku řízení nemůže stavební úřad doručit rozhodnutí do datové schránky, jako společnosti, oznamuje se podle § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že písemnost si je možno po telefonické domluvě osobně převzít na Stavebním úřadě, Hostivice.

Účastník řízení	Adresa	Nemovitost v k.ú.
RP Chýně, s.r.o., IČO 14017814, se sídlem Radlická 3301/68, Smíchov, 150 00 Praha 5 – Zánik společnosti ke dni 30.12.2025 bez právního nástupce	Radlická 3301/68, Smíchov, 150 00 Praha 5	parc.č. st.1209, parc.č. 816/511 v k.ú. Chýně

Tereza Skružná
referentka stavebního úřadu

Podepsáno dle data v el. podpisu

Toto oznámení o rozhodnutí bude dle § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu zveřejněné na úřední desce Stavebního úřadu, Městského úřadu Hostivice a Městském úřadu Chýně po dobu 15 dnů ode dne vydání pro právní zástupce účastníka řízení – společnosti RP Chýně, s.r.o., IČO 14017814, se sídlem Radlická 3301/68, Smíchov, 150 00 Praha 5, kdy společnost zanikla ke dni 30.12.2025 a nelze rozhodnutí doručit do datové schránky.

Vyvěšeno:

Sejmuto:

oznámení

Razítko a podpis:
orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí