

VÁŠ DOPIS

ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: SZ MMHK/291353/2024 ST1/Sob

NAŠE Č.j.: MMHK/188159/2026 ST1/Sob

VYŘIZUJE: Stanislav Sobola

TEL.: 495707870

E-MAIL: stanislav.sobola@mmhk.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 20.5.2026

## **ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ**

### **Výroková část:**

Magistrát města Hradec Králové – odbor stavební, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a), § 34a a § 37 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu s § 330 a § 334a nového stavebního zákona, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 10.5.2024 podal a dne 27.2.2026 naposledy doplnil

**Residence Kukleny, s.r.o., IČO 09675671, Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové,**

kterou zastupuje **Ing. arch. Radovan Hlubuček, nar. 3.12.1975, Jalovcová 237/6, 500 09 Hradec Králové**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

### **Výrok I:**

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

### **rozhodnutí o umístění stavby**

označené názvem:

**„Residence Kukleny“, Hradec Králové, Kukleny, Dělnická**

**členěná na objekty:**

**SO.01 - Bytové domy A, B, C, D**

**SO.02 - zpevněné plochy a komunikace**

**SO.03 - splašková kanalizace**

**SO.04 - srážková kanalizace**

**SO.05 - veřejný vodovod**

**SO.06 - plynovod**

**SO.07 - distribuční kabelové vedení NN**

**SO.08 - kabelové rozvody sdělovacích sítí**

**SO.09 - veřejné osvětlení**

**SO.10 - sadové úpravy**

**SO.11 - oplocení**

**SO.12 - drobná architektura**

(dále jen "stavba") na pozemku st.p.č. 1860 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č. 2860 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 288/13 (orná půda), parc. č. 310/5 (ostatní plocha), parc. č. 396/1 (ostatní plocha), parc. č. 396/44 (zahradka), parc. č. 396/47 (zahradka), parc. č. 396/52 (ostatní plocha), parc. č. 396/53 (ostatní plocha), parc. č. 396/54 (ostatní plocha) v katastrálním území Kukleny.

Stavba obsahuje:

Předmětem řešení je stavba čtyř bytových domů a příslušné infrastruktury včetně přístřešku na odpady navržená do Dělnické ulice v Hradci Králové, na stavební parcele č. 1860 a pozemkových parcelách č. 396/44, 396/47 v katastrálním území Kukleny. Stávající objekty na stavební parcele č. 1860 budou odstraněny. Každá navrhovaná novostavba bytového domu bude mít z hlediska požární bezpečnosti tři užitná nadzemní podlaží a nebude podsklepená. Předpokládá se zastavěná plocha jednoho objektu 273 m<sup>2</sup>. Vstup do každé stavby je zajištěn v úrovni 1. NP. Nosnou konstrukci budou tvořit zděné stěny, vnitřní nenosné dělicí stěny budou rovněž zděné. Stropní desky budou železobetonové monolitické. Obvodové stěny stavby budou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem na bázi extrudovaného polystyrénu. Tepelně izolační souvrství plochých střech budou uložena na betonových stropních deskách. Objekty jsou hodnoceny podle požadavků ČSN 73 0802 a ČSN 73 0833, budovy skupiny OB2, s celkovým počtem osm bytových jednotek. Z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva se jedná o stavbu kategorie I, představující mírné nebezpečí (§39, odstavec 1b, zákona 415/2021 Sb.). Přístřešek na kontejnery bude pouze jednopodlažní, s nosnou ocelovou konstrukcí a zastřešením plochou střechou. Obvodové výplně nejsou navrženy, kolem přístřešku bude vybudována ochranná stěna z betonových tvárnic, která bude doplňovat stávající oplocení. Z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva se jedná o stavbu kategorie I, představující mírné nebezpečí (§39, odstavec 1b, zákona 415/2021 Sb.).

### Druh a účel umisťované stavby

stavby pro bydlení, včetně související dopravní a technické infrastruktury, včetně přístřešku na odpady (novostavba čtyř třípodlažních bytových domů, veřejně přístupná účelová komunikace, stavební úpravy chodníku, oplocení, technická infrastruktura - splašková kanalizace, dešťová kanalizace včetně vsakovacích objektů, veřejný vodovod, plynovod, distribuční kabel vedení, kabelové rozvody sdělovacích sítí, veřejné osvětlení, přípojky inženýrských sítí - vodovodní, plynovodní, splaškové kanalizace, sdělovací vedení, sadové úpravy, přístřešek na odpady, městský mobiliář)

### Kapacita stavebního záměru:

SO.01 - Bytové domy A, B, C, D:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| - zastavěná plocha:         | cca 4 x 271 m <sup>2</sup>                               |
| - užitná plocha:            | cca 4 x 462 m <sup>2</sup>                               |
| - obestavěný prostor:       | cca 4 x 2818 m <sup>3</sup>                              |
| - počet funkčních jednotek: | 4 x 7 bytových jednotek (1x 1kk, 3x 2kk, 2x 3kk, 1x 4kk) |
| - půdorysný rozměr :        | jeden bytový dům 15,4 x 17,6m (celkem 4x BD)             |
| - výška:                    | nejvyšší bod 11,5m a výška atiky 11m od ±0,000           |

Každá novostavba bude bytovým domem s následujícím provozním uspořádáním: V 1. NP bytové jednotky, sklepní koje s chodbou, chodba se schodištěm a s výtahem, technická místnost a úklid. Ve 2. NP bytové jednotky a chodba se schodištěm. Ve 3. NP bytové jednotky a chodba se schodištěm.

SO.02 - zpevněné plochy a komunikace:

Zpevněné plochy pro smíšený provoz (vozidla/pěší): 665 m<sup>2</sup>, šíře 6,0 m, dl. 112,81 m se střežovitým sklonem 2,0 % a podélným sklonem 2,0 %, konstrukce tl. 460 mm, asfaltobeton tl. 40 a 70 mm. Ostatní zpevněné plochy: 593 m<sup>2</sup>, šíře 1,5 m s příčným sklonem 1,0 % (do 2,0 %), konstrukce pochozí tl. 290 mm, žulová dlažba melír 60x60, tl. 60 mm. Parkovací a odstavná stání: 550 m<sup>2</sup>, konstrukce tl. 420 mm, betonová dlažba / vodopropustná betonová dlažba tl. 80

mm, Vyhrazená stání pro invalidy jsou z klasické dlažby šedé barvy. Stání jsou krajní s možností manipulace s přílehlou zpevněnou plochou z mozaiky (žuly). Celková šířka je tedy vždy min. 3,5 m. Odvodňovací prvky zpevněných ploch: 4x vsakovací objekty DN2500, objem 3,5 m<sup>3</sup>, s napojením na vsakovací drény o objemu 2x 3,4 m<sup>3</sup>, 5,6 m<sup>3</sup>, 6,0 m<sup>3</sup> potrubí PVC-U DN 150 SN8, dl. 54,0 m, zajištění likvidace srážkových vod ze zpevněných ploch bodovými vsaky.

#### SO.03 splašková kanalizace:

SO.03.1 kanalizační splašková stoka: gravitační stoka -PVC US BP DN 250 mm SN12, dl. 54,0 m, na pozemku parc. č. st. 1860, 396/44, 396/53, 288/13; SO.03.2 kanalizační přípojka splašková BD A: PVC-U DN 200 mm SN8, dl. 9,0 m, revizní šachta DN 1000, na pozemku parc. č. st. 1860; SO.03.3 kanalizační přípojka splašková BD B: PVC-U DN 200 mm SN8, dl. 10,0 m, revizní šachta DN 1000, na pozemku parc. č. 396/44; SO.03.4 kanalizační přípojka splašková BD C: PVC-U DN 200 mm SN8, dl. 10,0 m, revizní šachta DN 1000, na pozemku parc. č. 396/44; SO.03.5 kanalizační přípojka splašková BD D: PVC-U DN 200 mm SN8, dl. 11,0 m, revizní šachta DN 1000, na pozemku parc. č. st. 1860

#### SO.04 srážková kanalizace:

Vsakovací galerie BD A + BD B: rozměry 8,8x4,8x0,66 m, objem 26,4 m<sup>3</sup>, vč. domovního vedení a kanalizační přípojky dešťové: PVC KG DN 150 mm SN8, dl. 46,0+40,0 m, na pozemku parc. č. 396/44; Vsakovací galerie BD C + BD D: rozměry 8,8x4,8x0,66 m, objem 26,4 m<sup>3</sup>, vč. domovního vedení a kanalizační přípojky dešťové: PVC KG DN 150 mm SN8, dl. 37,0+40,0 m, na pozemku parc. č. 396/44

#### SO.05 veřejný vodovod:

SO.05.1 vodovodní řad: MONDIAL-PVC MO d 110, dl. 114,0 m, podzemní hydrant DN80, nadzemní hydrant DN80 objezdový, vylamovací; SO.05.2 vodovodní přípojka BD A: LDPE d 50x6,9 mm, dl. 11,0 m, na pozemku parc. č. st. 1860; SO.05.3 vodovodní přípojka BD B: LDPE d 50x6,9 mm, dl. 12,0 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.05.4 vodovodní přípojka BD C: LDPE d 50x6,9 mm, dl. 11,0 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.05.5 vodovodní přípojka BD D: LDPE d 50x6,9 mm, dl. 15,0 m, na pozemku parc. č. st. 1860

#### SO.06 plynovod:

SO.06.1 plynovod NTL, PE dn90, dl. 117,3 m, na pozemku parc. č. 396/1, 396/54, 396/47, 396/44, st. 1860; SO.06.2 plynovodní přípojka BD A: PE dn40, dl. 4,9 m, na pozemku parc. č. st. 1860; SO.06.3 plynovodní přípojka BD B: PE dn40, dl. 12,1 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.06.4 plynovodní přípojka BD C: PE dn40, dl. 15,3 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.06.5 plynovodní přípojka BD D: PE dn40, dl. 18,9 m, na pozemku parc. č. 396/44, st. 1860

#### SO.07 distribuční kabelové vedení NN:

SO.07.1 Distribuční kabelové vedení NN, na pozemku parc. č. 396/47, 396/44, st. 1860; Objekty nových bytových domů budou napojeny novým kabelovým vedením AYKY 3x240+120 celkové délky 255,5 m ze stávající trafostanice na pozemku p.č. 2860 do hlavních domovních rozvaděčů umístěných na fasádách jednotlivých objektů. Hodnota jistištění každého z bytových domů je 3x80A. Nový zapínací bod veřejného osvětlení v samostatné přípojkové skříni SS200 s rozvaděčem a elektroměrem, ochrana proti zkratu 1x16A. SO.07.2 Bude přemístěn stávající elektrický rozvaděč z chodníku na pozemku parc.č. 310/5 na pozemek parc.č. 396/47. Přeložka distribučního pilíře je řešena samostatným řízením. Byl vydán územní souhlas dne 20.9.2022, pod číslem jednacím MMHK/173508/2022 ST1/Fab.

#### SO.08 kabelové rozvody sdělovacích sítí:

SO.08.1 kabelové vedení sdělovacích sítí: dl. 129,4m, na pozemku parc. č. 396/44, 396/47, st. 1860; Na stávající trase sdělovacích sítí v ulici Dělnická (v napojovacím bodě) bude umístěna

kabelová komora. Od kabelové komory bude provedena pokládka 2 HDPE trubek 40mm do nového nadzemního rozvaděče na pozemku p.č. 396/47, umístěného ve stěně přístřešku na odpady u vjezdu do lokality. Z SDF rozvaděče budou vedeny dvě trubičky do každého BD, tj. z rozvaděče bude vedeno osm trubiček a postupně budou ubývat. Do jedné HDPE bude zafouknut svazek trubiček a do jedné trubičky optický mikrokabel. Z rozvaděče bude provedena pokládka 2 \* HDPE trubek 40mm na konec lokality pro budoucí rozvoj. Každý BD bude napojen z nového rozvaděče 2\*silnostěnnou trubičkou (do jedné trubičky bude zafouknut optický mikrokabel), v jednotlivých BD bude na fasádě v přízemí umístěn provařovací box, z něho optické vnitřní rozvody do každého bytu.

#### SO.09 veřejné osvětlení:

na pozemku parc. č. 396/47, 396/44, st. 1860. SO.09.1 nový zapínací bod VO včetně elektroměru, ochrana proti zkratu 1x16A. Na pozemku p.č. 396/47; SO.09.2 kabelové vedení VO: kabel AYKY 1x16, dl. 228,0 m, na pozemku p.č. 196/47, 396/44, st. 1860; SO.09.3 stožáry VO: 7 ks lamp s LED systémem 36 W s předradníkem, 2700K, charakteristika ST0.8a, a pozemku p.č. 196/47, 396/44, st. 1860

#### SO.10 sadové úpravy:

SO.10.1 rekultivace zelených ploch, trávník parkový, výsadba nových stromů a keřů na pozemku parc. č. 396/47, 396/44, st. 1860.

#### SO.11 oplocení:

SO.11.1 oplocení areálu: plná zeď, betonové tvárnice, dl. 45,0 m, výška 2,0m na pozemku parc.č. 396/44, 396/47; SO.11.2 oplocení areálu: drátěné pletivo na ocelových sloupcích dl. 55,0 m, výška 2,0 m na pozemku parc.č. 396/44; SO.11.3 oplocení soukromých předzahrádek BD A: drátěné pletivo, dl. 28,0 m, výška 1,8 m, 2x branka š. 1,0 m na pozemku parc. č. 396/44 (nově budované oplocení soukromých předzahrádek, nevyžaduje umístění, jedná se o oplocení mezi soukromými pozemky); SO.11.4 oplocení soukromých předzahrádek BD B: drátěné pletivo, dl. 14,0 m, výška 1,8 m, 2x branka š. 1,0 m na pozemku parc. č. 396/44 (nově budované oplocení soukromých předzahrádek, nevyžaduje umístění, jedná se o oplocení mezi soukromými pozemky); SO.11.5 oplocení soukromých předzahrádek BD C: drátěné pletivo, dl. 28,0 m, výška 1,8 m, 2x branka š. 1,0 m na pozemku parc. č. 396/44 (nově budované oplocení soukromých předzahrádek, nevyžaduje umístění, jedná se o oplocení mezi soukromými pozemky); SO.11.6 oplocení soukromých předzahrádek BD D: drátěné pletivo, dl. 28,0 m, výška 1,8 m, 2x branka š. 1,0 m na pozemku parc. č. 396/44, st. 1860 (nově budované oplocení soukromých předzahrádek, nevyžaduje umístění, jedná se o oplocení mezi soukromými pozemky); SO.11.7 úprava oplocení na pozemku p.č. 396/47, zděná část dl. 16,0 m, výška 2,0 m na pozemku parc. č. 396/47; odstranění části stávajícího oplocení v délce 16 m a výstavba nového zděného z betonových tvárníc (nevyžaduje umístění, jedná se o oplocení mezi zahradami, soukromými pozemky).

#### SO.12 drobná architektura:

SO.12.1 přístřešek na odpady: zastavěná plocha 48,25 m<sup>2</sup>, v. 2,9 m, obestavěný prostor 139,93 m<sup>3</sup> na pozemku parc. č. 396/47; SO.12.2 městský mobiliář (lavičky 10ks, odpadkové koše 4ks, stojany na kola) na pozemku parc.č. 396/44; SO.12.3 příprava pro elektro nabíjecí stanice - Kabelovody dobíjecích stanic pro elektromobily na pozemku parc.č. 396/44, 396/47, st. 1860.

#### Umístění stavby na pozemku:

Stavba bude umístěna na pozemcích na pozemku st.p.č. 1860, st.p.č. 2860, parc. č. 288/13, parc. č. 310/5, parc. č. 396/1, parc. č. 396/44, parc. č. 396/47, parc. č. 396/52, parc. č. 396/53, parc. č. 396/54 v katastrálním území Kukleny a to tak, jak je zakresleno a okótováno v koordinačním situačním výkresu C.3 RO2 a který je součástí tohoto rozhodnutí.

Stavební pozemek je vymezen a označen na koordinačním situačním výkresu C.3 body A – Z.

**Stanoví podmínky pro umístění stavby a provádění stavby:**

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území s požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, výkres Koordinační situace C.3 RO2, datum 09/2021, revize 12/2025, volně zmenšeno, odpovědný projektant Ing. arch. Jaromír Chmelík, autorizace ČKA 03678, autorizovaný architekt (A1).
2. Na základě stanoviska odboru životního prostředí Magistrátu města Hradec Králové zn. SZ MMHK/373495/2024ŽP1/Pot, MMHK/380815/2024 ze dne 19.6.2024 budou splněny tyto podmínky:
  - Stavba bude provedena v souladu s hydrogeologickým průzkumem oprávněné osoby v oboru hydrogeologie Mgr. Vojtěchem Dobiášem , ze dne 3.5.2024
  - Dva ze čtyř plánovaných bytových domů budou řešeny s vegetační střechou
  - Technologie provádění prací a technické řešení realizace záměru musí být navrženy a voleny tak, aby byla minimalizována rizika vzniku znečištění povrchových a podzemních vod. Práce je potřeba provádět tak, aby nedošlo k narušení břehu a stability vodního toku
  - Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek. U zemních strojů je doporučeno používat ekologické oleje.
  - Na stavbě musí být k dispozici účinné sorpční látky (vapex apod.) pro případ úniku ropných látek.
3. Projektová dokumentace pro vydání povolení záměru bude z hlediska ochrany elektronických komunikací:
  - obsahovat zákres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě, včetně přípojek ke stavbám, v koordinačním výkresu včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury,
  - obsahovat návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace,
  - obsahovat návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením,
  - zpracována tak, aby stávající nadloží nad kabely bylo zachováno,
  - zpracována tak, aby nad trasami stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebyly zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním elektronickým komunikačním zařízením, ani parkoviště a přístřešky, a dále, že až do vzdálenosti min. 1,50 m od krajního vedení nebyla navržena výsadba stromů a keřů,
  - zpracována tak, aby při souběhu a křížení elektronických komunikací s ostatními navrhovanými nebo stávajícími inženýrskými sítěmi byly dodrženy požadavky ČSN 73 6005,
  - obsahovat návrh postupu výstavby zpracovaný tak, aby bylo zajištěno dodržení podmínek stanovených jednotlivými provozovateli elektronických komunikačních zařízení.
4. V dalším stupni projektové dokumentace pro vydání povolení záměru bude respektováno následující:
  - Projektová dokumentace bude obsahovat návrh ochranných opatření, kterými bude stavba preventivně chráněna proti pronikání radonu z geologického podloží.
  - Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.
  - Bude provedena důsledná koordinace se všemi správci podzemních sítí, bude provedeno vytýčení stávajících sítí a termín zahájení stavebních prací bude oznámeno správcům podzemních sítí, které se nacházejí v dotčené oblasti.
  - Nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.

- Odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedošlo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových nebo podzemních vod.
5. Podmínky pro provádění staveb, které podle stavebního zákona nevyžadují další povolení:
- Bude provedena důsledná koordinace se všemi správci podzemních sítí, bude provedeno vytýčení stávajících sítí a termín zahájení stavebních prací bude oznámeno správcům podzemních sítí, které se nacházejí v dotčené oblasti.
  - Nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
  - Odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedošlo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových nebo podzemních vod.
  - Při realizaci stavby budou splněny požadavky a podmínky správce vodovodů a kanalizací.
  - V ochranném pásmu vodovodu a kanalizace budou výkopové práce prováděny ručně, tento požadavek platí i pro místa křížení. Ochranné pásmo je do DN 500 včetně 1,5 m, u profilů nad DN 500 je ochranné pásmo 2,5 m od vnějšího líce potrubí nebo stoky na obě strany, a to u sítí v hl. do 2,5 m. Při hloubkách nad 2,5 m se ochranné pásmo zvětšuje o 1 m na každou stranu.
  - Případně odkryté vodovodní nebo kanalizační potrubí bude zabezpečeno proti poklesu a vybočení.
  - V době sníženého nadloží nebude pojížděno nad vodovodním řadem a kanalizační stokou těžkou nákladní technikou.
  - Nad stávajícími vodovodními řady nebude skladován stavební ani výkopový materiál.
  - Zábor staveniště bude navržen tak, že musí zohlednit stávající inženýrské sítě včetně zachování přístupu k jejich ovládacím armaturám.
  - Při provádění budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.
  - Budou respektována ochranná pásma dle § 46 zák. č. 458/2000 Sb. V těchto pásmech nelze bez souhlasu vlastníka provádět zemní práce, zřizovat stavby či umisťovat konstrukce a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo znesnadňovaly přístup k vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost provozu.
  - Budou vytýčeny trasy sítí elektronických komunikací, které se v dané lokalitě nachází, budou dodrženy platné normy a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací.
  - Po celou dobu realizace bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístupu k armaturám inženýrských sítí,
  - Použité stroje a mechanismy budou bezpečně zajištěny proti úniku závadných látek do terénu.
  - Bude plně respektováno stávající plynárenské zařízení nacházející se v oblasti, před zahájením stavební činnosti musí být provedeno jeho vytýčení.
  - Do vzdálenosti 2,5 m od plynárenského zařízení nebudou umisťovány objekty zařízení stavenišť, maringotky, skládky stavebního materiálu, jeřábové dráhy, sklady a čerpací stanice pohonných hmot a jiných hořlavin, práce ve vzdálenosti menší než 1 m musí být prováděny pouze ručně.
6. Podmínkou pro užívání této stavby je dokončení těchto podmiňujících a jiných staveb:
- V území bude potřeba koordinovat výstavbu hlavních inženýrských sítí, komunikace a samostatné stavby bytových domů. Bude potřeba vybudovat nový zapínací bod veřejného osvětlení. Bude potřeba odstranit stávající uliční oplocení

- Bude přemístěn stávající elektrický rozvaděč z chodníku na pozemku parc. č. 310/5 na pozemek parc. č. 396/47. Přeložka distribučního pilíře je řešena samostatným řízením – podmiňující investice a řízení. Byl vydán územní souhlas dne 20.9.2022 pod č.j. MMHK/173508/2022 ST1/Fab
7. Na základě doložených stanovisek vlastníků technické infrastruktury je potřeba splnit tyto podmínky:
- ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření k PD ze dne 26.5.2025 pod zn. 001163327507 a vyjádření k žádosti o souhlas s činností v ochranném pásmu ze dne 26.5.2025 pod zn.001163327311
8. Na základě stanoviska Policie ČR č.j. KRPH-46517-2/ČJ-2024-050206 ze dne 16.5.2024 bude splněna následující podmínka:
- Zřízení sjezdu a nájezdu (dopravní připojení sousední nemovitosti) bude plně v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky ministerstva dopravy a spojů ČR č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (silniční zákon) a budou splněny požadavky příslušného silničního správního úřadu a správce dotčené komunikace

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Residence Kukleny, s.r.o., Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín

Statutární město Hradec Králové, odbor rozvoje města magistrátu města, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

## **Výrok II :**

Podle § 92 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., a podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v souladu se závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody – odboru životního prostředí Magistrátu města Hradec Králové zn. SZ MMHK/317118/2024 ŽP2/Lud, SZ MMHK/290648/2024 ze dne 20.5.2024:

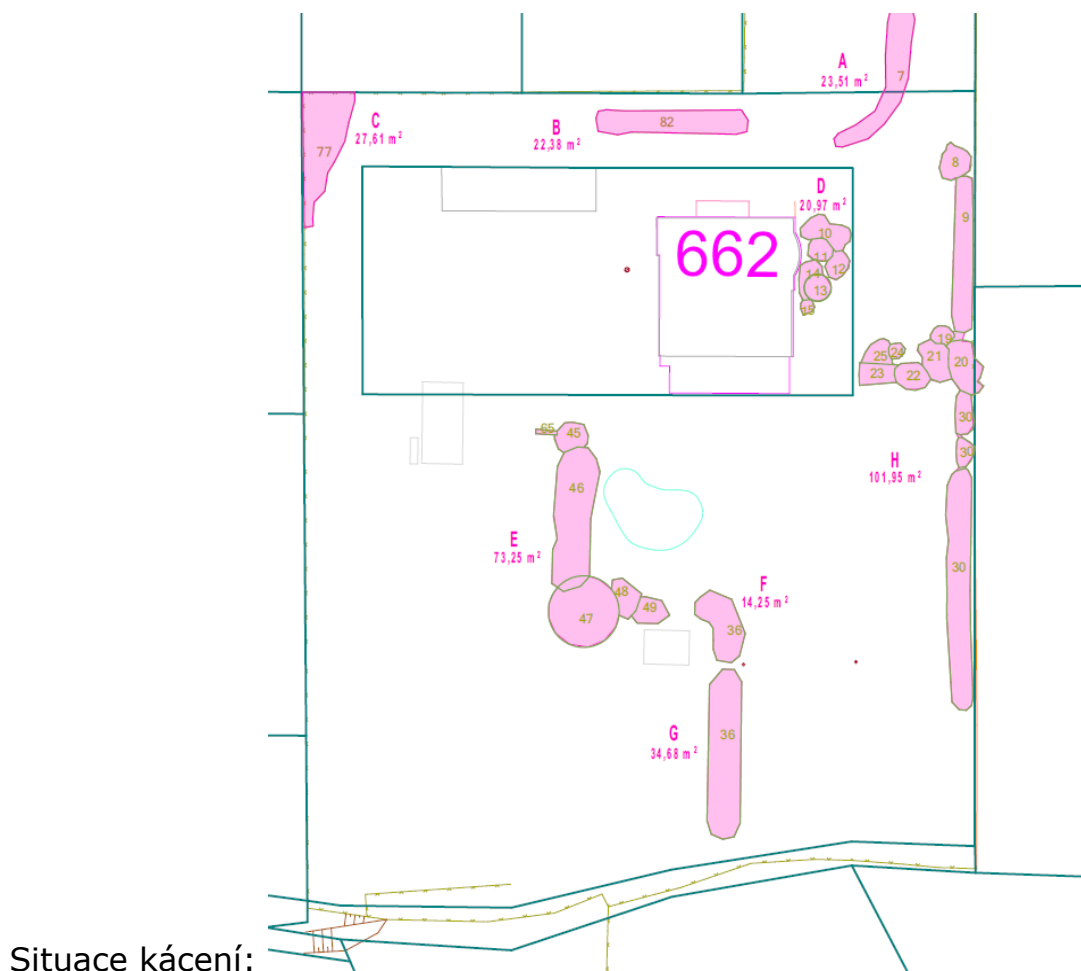
### **a) vydává povolení kácení níže uvedených dřevin a porostu:**

s pokácením následujících dřevin dle tabulky na pozemcích p.č. 396/44, 396/47 a st.1860, všechny v k.ú. Kukleny v obci HRADEC KRÁLOVÉ:

### **Lokalizace a specifikace dřevin:**

sk.A č.7	Ligustrum vulgare (Ptačí zob obecný)	sk. A 23,51 m <sup>2</sup>	396/44, 396/47	Kukleny
sk.B č.8	Berberis thunbergii (Dříšťál Thunbergův)	sk. B 22,38 m <sup>2</sup>	396/44	Kukleny
sk.C č.77	Rubus sp. (Ostružiník)	sk. C 27,61 m <sup>2</sup>	396/44	Kukleny
sk.D č. 10	Chamaecyparis pisifera Filifera (Cipřišek hrachonosný Filifera)	sk. D 20,97 m <sup>2</sup>	st. 1860	Kukleny
č. 11	Hydrangea paniculata (Hortenzie latnatá)			
č. 12	Spirea bumalda (Tavolník nízký)			
č. 13	předpoklad druh Robinie			
č. 14	Mahonia aquifolium (mahonie cesminolistá)			
č. 15	Juniperus squamata Blue Carpet (Jalovec šupinatá Blue Carpet)			

sk.E č. 45	Buddleia davidii (Komule Davidova)	sk. E 73,25 m <sup>2</sup>	396/44	Kukleny
č. 46	Ligustrum vulgare (Ptačí zob obecný)			
č. 47	Magnolia sp. (Šácholan)			
č. 48	Chamaecyparis lawsoniana (Cipřišek Lawsonský)			
č. 49	Ligustrum vulgare (Ptačí zob obecný)			
č. 65	Buxus sempervirens (Zimiostráz vřezivý)			
sk.F č.36	Ligustrum vulgare (Ptačí zob obecný)	sk. F 14,25 m <sup>2</sup>	396/44	Kukleny
sk.G č.36	Ligustrum vulgare (Ptačí zob obecný)	sk. G 34,68 m <sup>2</sup>	396/44	Kukleny
sk.H č. 8	Berberis thunbergii (Dříšťál Thunbergův)	sk. H 105,91 m <sup>2</sup>	396/44	Kukleny
č. 9	Taxus baccata (Tis červený)			
č. 19	Berberis thunbergii (Dříšťál Thunbergův)			
č. 20	Juniperus virginiana (Jalovec viržinský)			
č. 21	Thuja occidentalis Sunkist (Zerav západní Sunkist)			
č. 22	Juniperus virginiana (Jalovec viržinský)			
č. 23	Thuja occidentalis (Zerav západní)			
č. 24	Rhododendron sp. (Pěníšník)			
č. 25	Juniperus sabina Tamariscifolia (Jalovec Chvojka Tamariscifolia)			
č. 30	Thuja occidentalis (Zerav západní)			



**Řádné zdůvodnění žádosti:** Kácení je vyvoláno potřebou realizace stavebního záměru „Residence Kukleny“. Jedná se o bývalou parcelu s rodinným domem, s vjezdem z ulice Dělnická, zasahující jižně až k travnaté proluce. Na pozemku se vyskytují dřeviny s obvodem kmene do 80 cm ve výšce 130 cm nad zemí a plochy keřových dřevin, které nepřesahují plochu 40 m<sup>2</sup>. Součet keřových skupin je však celkem nad 40m<sup>2</sup> pro jeden stavební záměr. Veškeré dřeviny musí být odstraněny z důvodu stavby. Následně bude provedena nová výsadba, jež je předmětem samostatné části dokumentace – Sadové úpravy.

**b) stanovuje žadateli podmínky a náhradní výsadbu za těchto podmínek:**

1. Kácení dřevin je možné provést pouze v případě skutečné realizace výše uvedené stavby.
2. Omezení doby kácení pouze na dobu vegetačního klidu (v souladu s ustanovením § 5 vyhl. č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů) mezi 15.10.a 15.3.běžného roku, vždy mimo dobu hnízdění ptáků.
3. Stavebník provede náhradní výsadbu v dále popsaném rozsahu dle předložené dokumentace, výsadba bude provedena k termínu kolaudace stavby stejně jako výsevy trávníků. Trávník bude předán jako zapojený porost..

**Stromy listnaté středně vzrůstné – 16 ks ( z toho 7 ks v mřížích)**

Např.: *Acer campestre Elstrijk*, *Acer platanoides Royal Red*, *Tilia cordata Rancho*, *Prunus subhirtella Autumnalis*

**Stromy listnaté malokorunné – 10 ks**

*Amelanchier lamarckii Ballerina*, *Prunus subhirtella Fukubana*, *Malus Royalty*

**Tvarované živé ploty okolo předzahrádek – cca 55 bm**

*Carpinus betulus*

**Tvarované živé ploty na hranicích pozemku – cca 44 bm**

*Ligustrum vulgare Atrovirens, Carpinus betulus*

**Plošné keřové skupiny do výšky 1m – cca 42m<sup>2</sup>**

*Forsythia Maluch, Caryopteris clandonensis, Potentilla fruticosa Goldteppich, Spiraea bumalda Dart's Red*

**Skupiny trvalek a okrasných trav – cca 38m<sup>2</sup>**

*Pennisetum compressum Hameln, Rudbeckia fulgida, Geranium Rozanne, Miscanthus sinensis Gracilimus, Sedum telephium Herbstfreude*

**Skupiny vyšších keřů – 9 ks**

*Prunus laurocerasus Caucasica, Viburnum rhytidophyllum*

**Popínavé dřeviny – 52bm**

*Parthenocissus quiquefolia, Aristolochia macrophylla, Wistaria sinensis*

**Extenzivní střešní zeleň – cca 924 m<sup>2</sup>**

**Veřejný parkový trávník – cca 672m<sup>2</sup>**

Situace zeleně dle návrhu DÚR:



Vysvětlivky

-  Výsadba listnatého stromu
-  Výsadba listnatého stromu v dlažbě, mříž
-  Výsadba tvarovaného živého plotu
-  Výsadba keřových skupin do výše 1m
-  Výsadba skupin trvalek a okrasných trav
-  Výsadba skupin keřů do 2m
-  Výsadba popínavých rostlin
-  Extenzivní střešní zeleň
-  Veřejný trávník
-  Soukromý trávník (předzahrádky bytů)
-  Lavička, upevněná
-  Lavička mobilní
-  Odpadkový koš

4. Výsadby rostlin budou prováděny dle , ČSN DIN 18 919 Rozvojová a udržovací péče o rostliny, ČSN 83 9031 – Technologie vegetačních úprav v krajině – Travníky a jejich zakládání. Dále budou respektovány Standardy péče o přírodu a krajinu a to SPPK A02 001:2013 Výsadba stromů a SPPK C02 003:2016 Funkční výsadby ovocných dřevin v zemědělské krajině. Veškerý rostlinný materiál bude v 1. jakosti uvedené v normě ČSN 46 4902 – Výpěstky okrasných rostlin a v příslušných oborových normách. Obvod kmene stromů: 12 – 14 cm, se zemním balem, keře a trvalky kontejnerované.

5. Po celou dobu stavby budou ochráněny před jakýmkoli poškozením všechny dřeviny, jejichž kácení nebylo předem povoleno. To se týče především stromů v okolí stavby, u nichž nesmí dojít k poškození kořenů ani nadzemní části dřeviny. Povrch pod stromy musí zůstat z prodyšného materiálu, aby bylo zajištěno zasakování srážkové vody. Nepřípustné je skladování stavebních materiálů v zeleni.

6. Ochranné pásmo stromů je v průmětu koruny stromu – v okapové linii jednotlivých dřevin. Dřeviny nesmí být olamovány při průjezdu mechanizace.

7. Povinnost provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy je v rozsahu dle projektu sadovnických úprav Ing. Hladíkové, Zahrady pro radost, Bolehoštská Lhota 3, 517 31 Bolehošť, dokumentace revize 05/2024, s dopracováním výsadbových detailů nejpozději ke stavebnímu povolení.

8. Náhradní výsadba bude provedena dle situace ozelenění (pozemek je ve vlastnictví žadatele).

9. Náhradní výsadba včetně zapojeného travního porostu bude provedena nejpozději do doby kolaudace stavby.

10. Současně se žadateli stanoví povinnost pečovat o vysazené dřeviny **po dobu pěti let ode dne provedení výsadby**. Následná péče bude spočívat v následujícím jednání:

*zálivka v době sucha, nejméně 15x za rok (zejména v létě), stromy a keře budou nejméně 2x ročně odpleveleny, dle potřeby budou prováděny pěstební řezy, opravy kotvení, dosyp mulče.*

11. O uskutečnění výsadby a druhé seče trávníku bude správní orgán (OŽP MM HK) písemně informován do 7 dnů od ukončení.

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

Residence Kukleny, s.r.o., Eliščíno nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové

### **Odůvodnění:**

Dne 10.5.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Podle ustanovení § 330 odst. 3 nového stavebního zákona „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona.“. Příslušným k vedení řízení se dle nového stavebního zákona stal obecní stavební úřad podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) nového stavebního zákona. Obecním stavebním úřadem je stavební úřad, neboť podle ustanovení § 30 odst. 3 nového stavebního zákona je obecním stavebním úřadem obec s rozšířenou působností, kterou je obec Hradec Králové.

Stavební úřad shledal, že žádost nemá předepsané náležitosti, a proto podle § 86 odst. 4 stavebního vyzval žadatele k odstranění nedostatků se stanovenou lhůtou ve Výzvě ze dne 20.8.2024 pod č.j. MMHK/387933/2024 ST1/Fab a zároveň přerušil toto územní řízení nejdéle do 31.12.2024. Zmocněnec stavebníka podal doplnění podkladů na základě vydané výzvy dne 20.12.2024 pod č.j. MMHK/781038/2024 s uvedením, že souhlas Statutárního města Hradec Králové, jako vlastníka dotčených pozemků doplní do 31.1.2025. Zmocněnec stavebníka zaslal dne 27.12.2024 pod č.j. MMHK/786774/2024 Datovou schránkou stanoviska a vyjádření ze dne 16.1.2025 pod č.j. MMHK/034277/2025 souhlas na situaci od Statutárního města Hradec Králové. Dne 5.5.2025 pod č.j. MMHK/217987/2025 doplnil zmocněnec stavebníka revidovanou

souhrnnou technickou zprávou k územnímu řízení. Dne 5.6.2025 po č.j. MMHK/254586/2025 doplnil zmocněnec stavebníka aktualizované vyjádření, které pozbyla platnosti.

Stavební úřad dne 6.6.2025 pod č.j. MMHK/219659/2025 ST1/Sob oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. V souladu s ustanovením § 87 stavebního zákona bylo doručeno účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 1 správního řádu a dotčeným orgánům jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení bylo doručováno v souladu s ustanovením § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou, neboť se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků řízení. Současně byla stanovena lhůta 15 dnů ode dne doručení písemnosti, do kdy mohli účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Stavební úřad upustil podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a místního šetření, neboť žádost poskytovala po doplnění dostatečný podklad pro rozhodnutí.

Účastníci řízení byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námitky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení v souladu s ustanovením § 89 odst. 5 stavebního zákona v oznámení o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 89 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Současně byly upozorněny i dotčené orgány, že mohou svá závazná stanoviska uplatnit ve stejné lhůtě jako účastníci řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Protože předmětem řízení bylo i kácení dřevin, oznámení o zahájení řízení bylo zároveň i informací občanským sdružením o zahájení správního řízení podle § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 70 je spolek (občanské sdružení) oprávněn za podmínek a v případech podle § 70 odst. 2 citovaného zákona účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů od prvního dne zveřejnění tohoto oznámení na úřední desce a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Oznámení o zahájení územního řízení pod spis. zn. SZ MMHK/7291353/2024 ST1/Sob, č.j. MMHK/219659/2025 ST1/Sob ze dne 6.6.2025 bylo i vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové od 6.6.2025 do 24.6.2025.

V průběhu řízení nebyla uplatněna nová stanoviska dotčených orgánů.

Stavební úřad dospěl k závěru, že žádost obsahuje veškeré náležitosti uvedené v příloze č. 1 k § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, jako přílohu obsahuje dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dokumentace byla zpracována ve smyslu požadavků vyplývajících z přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Byla uspořádána, upravena a označena tak, že bylo možné jednoznačně identifikovat projektanta (autora) každé z jejích příslušných částí (§ 13 odst. 3 autorizačního zákona, zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů), a určit tak podíl jeho právní odpovědnosti za odbornou úroveň navrhovaného záměru (§ 159 odst. 1 stavebního zákona a § 12 autorizačního zákona).

Účastníci územního řízení podle § 85 stavebního zákona ve spojení s § 27 správního řádu:

a) žadatel,

b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

c) „zrušeno“

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona určil stavební úřad jako účastníky územního řízení:

dle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 1 správního řádu

- Residence Kukleny, s.r.o., IČO 09675671, Eliščíno nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové,

dle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

- Statutární město Hradec Králové, IČO 002 68 810, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové

dle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 1 správního řádu:

- Residence Kukleny, s.r.o., IČO 09675671, Eliščíno nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové,
- Statutární město Hradec Králové, IČO 002 68 810, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové
- GasNet Služby, s.r.o.
- ČEZ Distribuce, a. s.
- Jiří Pospíšil, U Myslivny č.p. 488/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové
- Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 2 správního řádu – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

- st. p. 505, 506, 507, 508, 610, 617, 2356, 2357, 2527, 2574, 2979, 3000, parc. č. 288/7, 299/2, 300/2, 396/3, 396/4, 396/43, 396/45, 396/49, 396/50, 402/6, 402/7, 402/8, 402/9, 1914, 1915 v katastrálním území Kukleny

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

- Hradec Králové, Kukleny č.p. 212, č.p. 213, č.p. 214, č.p. 215, č.p. 245, č.p. 254, č.p. 697, č.p. 692, č.p. 743, č.p. 308 a č.p. 917

dle ustanovení § 27 odst. 3 správního řádu je účastníkem řízení osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis:

Zvláštním právním předpisem je v tomto případě zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Protože předmětem územního řízení je také povolení ke kácení, oznámení o zahájení řízení bylo zároveň informací občanským sdružením o zahájení tohoto řízení. V rámci řízení se dle ustanovení § 70 zákona č. 114/1992 Sb. nepřihlásilo žádné občanské sdružení.

Stavební úřad se v řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních pozemků a staveb, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a práv odpovídající věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech.

Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich viz výše, neboť lze usuzovat, že s ohledem na rozsah stavby mohou být na svých vlastnických právech umístěním stavby dotčeni.

Ve stanovené lhůtě v oznámení zahájení územního řízení přišli nahlédnout do spisového materiálu František a Hana Pražanovi, Martin Pácal a Daniela Ryglová. V této stanovené lhůtě podali účastníci řízení dne 13.6.2025 pod č.j. MMHK/287568/2025 námítky k územnímu řízení MUDr. Jaroslava Urbanová bytem Jiráskova 308 Hradec Králové, Mgr. Šárka Dostálová bytem čp. 102 Hvozdnice a Mgr. Pavel Urban bytem Jirásková 308 Hradec Králové. Dne 19.6.2025 pod č.j. MMHK/328064/2025 podali účastníci řízení námítky k územnímu řízení Hana Pražanová a František Pražan bytem Dělnická 254 Hradec Králové. Dne 23.6.2025 pod č.j. MMHK/336512/2025 podal námítky účastníka řízení Martin Pácal bytem Dělnická 697/17 Hradec Králové. Dne 23.6.2025 pod č.j. MMHK/336078/2025 podala námítky jako účastník řízení Daniela Ryglová bytem Dolní 266 Stěžery. Po telefonické dohodě nahlédl dne 23.7.2025 zástupce stavebníka do spisového materiálu, seznámil se s podanými námítkami a pořídil si fotokopii všech podaných námitek s ústním závěrem, že bude na tyto podané námítky písemně reagovat. Dne 19.12.2025 pod č.j. MMHK/694009/2025 podal zástupce stavebníka podání nazvané „Doplnění podkladů k žádosti o územní rozhodnutí o umístění souboru staveb v reakci na námítky účastníků řízení“, jehož součástí je Vyjádření stavebníka a projektanta k námítkám

a PD DUR paré č. 4 revize 12/2025. Stavební úřad s doplněním podkladů seznámil v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu účastníky řízení, a to oznámením pod spis. zn. SZ MMHK/291353/2024 ST1/Sob, č.j. MMHK/0316613/2026 ST1/Sob ze dne 9.1.2026 a stanovil lhůtu 10 dnů od doručení seznámení pro vyjádření. Toto oznámení bylo zároveň vyvěšeno dne 13.1.2026 a sejmuto dne 29.1.2026 z úřední desky. Ve stanovené lhůtě se vyjádřili účastníci řízení, vypořádání je uvedeno dále v textu. Dne 19.1.2026 nahlíželi do spisu Hana a František Pražanovi, dne 26.1.2026 Daniela Ryglová, dne 28.1.2026 Martin Pácal a dne 28.1.2026 Jaroslava Urbanová. Dne 4.2.2026 pod č.j. MMHK/078199/2026 podal účastník řízení Daniela Ryglová podání „námitka účastníka řízení pro vydání územního rozhodnutí“. Dne 5.2.2026 od č.j. MMHK/082028/2026 podal účastník řízení Hana Pražanová a František Pražan podání „námitky k územnímu řízení – revize 1, ze dne 27.1.2026. Dne 19.2.2026 pod č.j. MMHK/110590/2026 podali MUDr. Jaroslava Urbanová, Mgr. Šárka Dostálová a Mgr. Pavel Urban podání označené „komentář k vyjádření stavebníka a projektantka námitkám“. K těmto doručeným podáním účastníků řízení a po seznámení se s nimi podal dne 27.2.2026 pod č.j. MMHK/127037/2026 stavebník a projektant své „vyjádření stavebníka a projektanta k námitkám, podanými účastníky územního řízení o umístění stavby v reakci na oznámení stavebního úřadu o doplnění podkladů a možnosti se k podkladům vyjádřit“. Dne 1.3.2026 pod č.j. 129366/2026 z emailové adresy [Alena.Nekolova@mmhk.cz](mailto:Alena.Nekolova@mmhk.cz) zaslal nepodepsaný email Mgr. Alena Nekolová za KMS Kukleny podání označené „Rezidence Kukleny vyjádření nesouhlasu“. Dne 1.4.2026 nahlídl do spisu a pořídil si fotokopie František Pražan.

V průběhu řízení účastníci řízení uplatnili námitky, které stavební úřad vypořádal, jak je uvedeno níže.

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována 08/2021, revize 06/25 Generální projektant architekti chmelík a partneři, s.r.o., IČ:28768841, Úzká 201, 500 03 Hradec Králové, odpovědný projektant Ing. arch. Jaromír Chmelík, autorizace ČKA 03678.

K řízení byly předloženy následující doklady:

závazná stanoviska a stanoviska dotčených orgánů, sdělení, vyjádření dalších organizací:

- Úřad pro civilní letectví – závazné stanovisko z dne 9.5.2024 pod č.j. 006675-24-701
- Oblastní inspektorát práce – vrácení PD ze dne 7.5.2024 pod zn. V8-2024-61
- Ministerstvo obrany, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů Čechy – souhlasné závazné stanovisko ze dne 4.6.2024 pod č.j. MO 455358/2024-1322, spis. zn. 176891/2024-1322/OÚZBR
- Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – stanovisko ze dne 6.5.2024 pod zn. KUKHK-15675/ZP/2024
- Magistrát města Hradec Králové, odbor památkové péče – stanovisko ze dne 24.5.2024 pod zn. MMHK/273377/2024/PP/Jen, č.j. MMHK/329571/2024 PP/Jen
- Magistrát města Hradec Králové, odbor dopravně správních agend – stanovisko ze dne 6.5.2024 pod spis. zn. SZ MMHK/273374/2024 OD1/Čtv, č.j. MMHK/274849/2024; rozhodnutí připojení veřejné přístupné účelové komunikace ze dne 14.9.2022 spis. zn. SZ MMHK/152142/2022 OD1/Pac, MMHK/168322/2022; Rozhodnutí povolení zvláštní užívání komunikace ze dne 19.12.2022 pod spis. zn. SZ MMHK/23043/2022 OD1/Čtv, MMHK/234732/2022
- Magistrát města Hradec Králové, odbor krizového řízení – stanovisko ze dne 9.5.2024 pod zn. SZ MMH/273376/2024/KŘ, MMHK/288219/2024/KŘ/EhI
- Magistrát města Hradec Králové, odbor životního prostředí – závazné stanovisko ze dne 19.6.2024 pod zn. SZ MMHK/373495/2024ŽP1/Pot, MMHK/380815/2024; odpověď na konzultaci záměru ze dne 7.6.2024 pod zn. SZ MMHK/273379/2024/ŽP/Čer, MMHK/358257/2024; závazné stanovisko ze dne 10.5.2024 pod zn. MMHK/317118/2024 ŽP2/Lud, SZ MMHK/290648/2024; závazné stanovisko ze dne 25.1.2022 pod spis. zn. SZ MMHK/012227/2022/ŽP2/Par, MMHK/016666/2022; závazné stanovisko ze dne 5.12.2022 pod spis. zn. SZ MMHK/204491/2022/ŽP/Čer, MMHK/227769/2022
- Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje – závazné stanovisko ze dne 18.10.2024 pod spis. zn. S-KHSHK 15706/2024/5, č.j. KHSHK 33894/2024/HOK.HK/No

- Technické služby Hradec Králové – souhrnné vyjádření ze dne 28.5.2024 pod zn. TSHK/3758/2024; souhrnné vyjádření ze dne 23.5.2025 pod zn. TSHK/3587/2025; vyjádření k existenci sítí ze dne 20.5.2025 pod zn. TSHK/3586/2025
- Statutární město Hradec Králové ze dne 15.1.2025 pod č.j. MMHK/033655/2025/Pet
- Magnalink, a.s.- vyjádření k existenci sítí ze dne 30.5.2025 pod zn. 20250530-13MK; sdělení ze dne 13.5.2024 pod zn. 20240513-02MK
- ČEZ ICT Services, a.s. – vyjádření k existenci vedení ze dne 15.5.2025 pod zn. 0700976583; sdělení ze dne 3.5.2024 pod zn. 0700839949
- Telco Pro Services, a.s. – vyjádření k existenci vedení ze dne 15.5.2025 pod zn. 0201874411
- Vodafone Czech Republic, a.s. – souhlas s realizací ze dne 15.5.2025 pod zn. 250515-1400823417; souhlas ze dne 4.5.2024 pod zn. 240504-1242683947
- T-Mobile Czech Republic, a.s. – vyjádření k existenci sítě ze dne 15.5.2025 pod zn. E27048/25, ze dne 12.5.2024 pod zn. E26463/24
- Telco Infrastructure, s.r.o. – vyjádření o existenci vedení ze dne 15.5.2025 pod zn. 1100243670, ze dne 3.5.2024 pod zn. 1100111818; sdělení ze dne 6.5.2024 pod zn. 0201721885
- ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření k PD ze dne 26.5.2025 pod zn. 001163327507; vyjádření k žádosti o souhlas ze dne 26.5.2025 pod zn.001163327311; sdělení k existenci zařízení ze dne 15.5.2025 pod zn. 0102336804; sdělení k existenci zařízení ze dne 26.11.2024 pod zn. 01002249071; smlouva o smlouvě budoucí č. 22 SOBSO2 4122033105; vyjádření k žádosti ze dne 27.5.2024 pod zn. 001147062291
- Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta – závazné stanovisko ze dne 31.5.2024 pod zn. MMHK/356710/2024/HA/MT
- Magistrát města Hradec Králové, odbor krizového řízení – stanovisko ze dne 9.5.2024 pod zn. SZ MMHK/273376/2024/KŘ, MMHK/288219/2024/KŘ/EhI
- Krajské ředitelství Policie Královéhradeckého kraje – stanovisko ze dne 16.5.2024 pod č.j. KRPH-46517-2/ČJ-2024-050206
- Úřad pro civilní letectví – stanovisko ze dne 9.5.2024 pod č.j. 0006675-24-701
- Vodovody a kanalizace, a.s. – smlouva o připojení č. VAKHK/SUN/VL/2022/010 ze dne 30.5.2022; dodatek č.1 ke smlouvě ze dne 17.7.2024;
- EOP Distribuce a.s. – vyjádření ze dne 27.11.2024 č. 262/2024-23100
- Tepelné hospodářství Hradec Králové, a.s. – vyjádření k existenci zařízení ze dne 21.5.2024 pod zn. 1008/THHK/2024/Zv
- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko k existenci zařízení ze dne 29.5.2024 pod zn. 5003063640; odsouhlasení PD ze dne 11.6.2024 pod zn. 5003094521; smlouva o napojení č. 1000015866/2022/40002430006ze dne 31.1.2022
- CETIN, a.s. – vyjádření o existenci sítě ze dne 6.5.2024 pod č.j. 135529/24; vyjádření k PD ze dne 10.5.2024; smlouva o vybudování ze dne 6.2.2023
- Povodí Labe, s.p. – stanovisko ze dne 7.5.2024 pod č.j. PLa/2024/021336
- Souhlas se stavbou na Koordinačním situačním výkrese C.3 - Jiří Pospíšil ze dne 21.8.2024
- Souhlas se stavbou na Koordinačním situačním výkrese C.3 – ČEZ Distribuce ze dne 20.12.2024

Podle výsledků dvou měření radonové zátěže z března 2021 je v řešeném území střední radonový index a požadavek na ochranná opatření proti radonu byl stanoven ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Podle evidence katastru nemovitostí nejsou pozemky dotčené stavbou součástí zemědělského půdního fondu.

#### Souhlas vlastníků pozemků podle § 184a stavebního zákona:

Vlastníkem pozemků dotčených záměrem jsou:

- Residence Kukleny, s.r.o., Eliščíno nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové, jako vlastník pozemků parc.č. 396/47, 396/44, stp.č. 1860 v katastrálním území Kukleny
- Statutární město Hradec Králové, jako vlastník pozemků parc. č. 396/54, 310/5, 396/1 a 396/53 v katastrálním území Kukleny

- ČEZ Distribuce, jako vlastník pozemků parc. č. 396/52 a stp.č. 2860 v k.ú. Kukleny
- Pospíšil Jiří, U Myslivny Hradec Králové, jako vlastník pozemku parc. č. 288/13 v katastrálním území Kukleny

Podle § 184a stavebního zákona Statutární město Hradec Králové vydalo prostřednictvím odboru správy majetku města Magistrátu města Hradec Králové souhlas se stavbou pod č.j. MMHK/033655/2025/Pet ze dne 15.1.2025 s vyznačením na situaci, dále vyznačil souhlas se stavbou na Koordinačním situačním výkrese C.3 Jiří Pospíšil ze dne 21.8.2024 a dále vyznačil souhlas se stavbou na Koordinačním situačním výkrese C.3 ČEZ Distribuce a.s. ze dne 20.12.2024

#### Soulad stavby s veřejnými zájmy:

Stavební úřad posoudil záměr žadatele v souladu s ustanovením § 90 stavebního zákona takto:

#### - **§ 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona:**

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, stanovenými vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Stavební úřad záměr v podrobnosti dokumentace pro vydání územního rozhodnutí posoudil i s požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“). Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že stavba je s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. a vyhlášky č. 268/2009 Sb. v souladu, a to zejména s těmito ustanoveními:

#### - **§ 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Pozemky záměru jsou vymezeny a stavba je umístěna tak, že jak vymezení pozemků a umístění staveb je v souladu s charakterem území a stavba nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Řešené pozemky se nacházejí v území, pro která byly vydaná územně plánovací dokumentace - Územní plán Hradec Králové, který byl Zastupitelstvem města Hradec Králové vydán formou opatření obecné povahy ze dne 27.1.2026. Územní plán Hradec Králové nabyl účinnosti dne 13.3.2026 (dále jen „ÚPHK“).

Dle ÚPHK, A.2.1 Hlavní výkres jsou všechny pozemky pod stavbou vymezeny ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení (B)“. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – z textové části ÚPHK (2025):

**PLOCHY BYDLENÍ****B**hlavní využití:

Bydlení v bytových a rodinných domech.

přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení, které je veřejnou infrastrukturou (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod.);
- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (stavby a zařízení pro administrativu, stavby ubytovacích zařízení kategorie nejvýše penzion, stavby a zařízení pro stravování, stavby a zařízení pro nerušící služby apod.);
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu;
- veřejná prostranství, veřejná a soukromá zeleň;
- dětská hřiště, venkovní sportoviště;
- místní a účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklistické stezky (také jako turistické trasy, naučné stezky, stezky pro rekreační sport apod.);
- garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní vozidla;
- hromadné garáže mimo plochy vnitrobloků;
- stavby a zařízení pro civilní ochranu;
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- stavby, zařízení a opatření ke snížení ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami a pro odstraňování jejich důsledků;
- vodní plochy a vodní toky.

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod za podmínky, že zastavěná plocha stavby nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>;
- stavby pro skladování za podmínky, že souvisejí se stavbou v hlavním, nebo přípustném využití;
- stavby pro nakládání s odpady za podmínky, že funkčně a kapacitně souvisí se stavbou v hlavním nebo přípustném využití a slouží výhradně pro shromažďování komunálního odpadu.

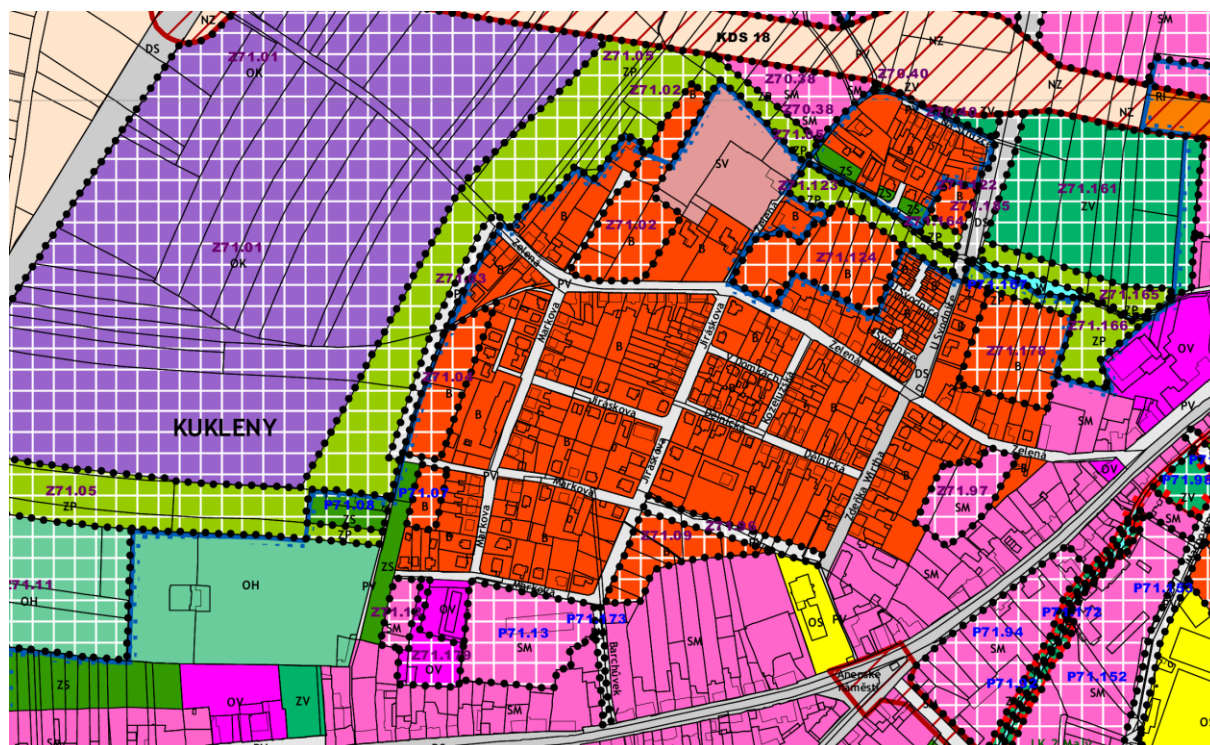
nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu;
- logistická centra;
- truck centra;
- autobazary;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- stavby pro zemědělství;
- hřbitovy.

podmínky prostorového uspořádání:














Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole 6.2.

*Obr. 1 – Výřez z ÚPHK (12/2025, Výkres: A.2.1 Hlavní výkres:*

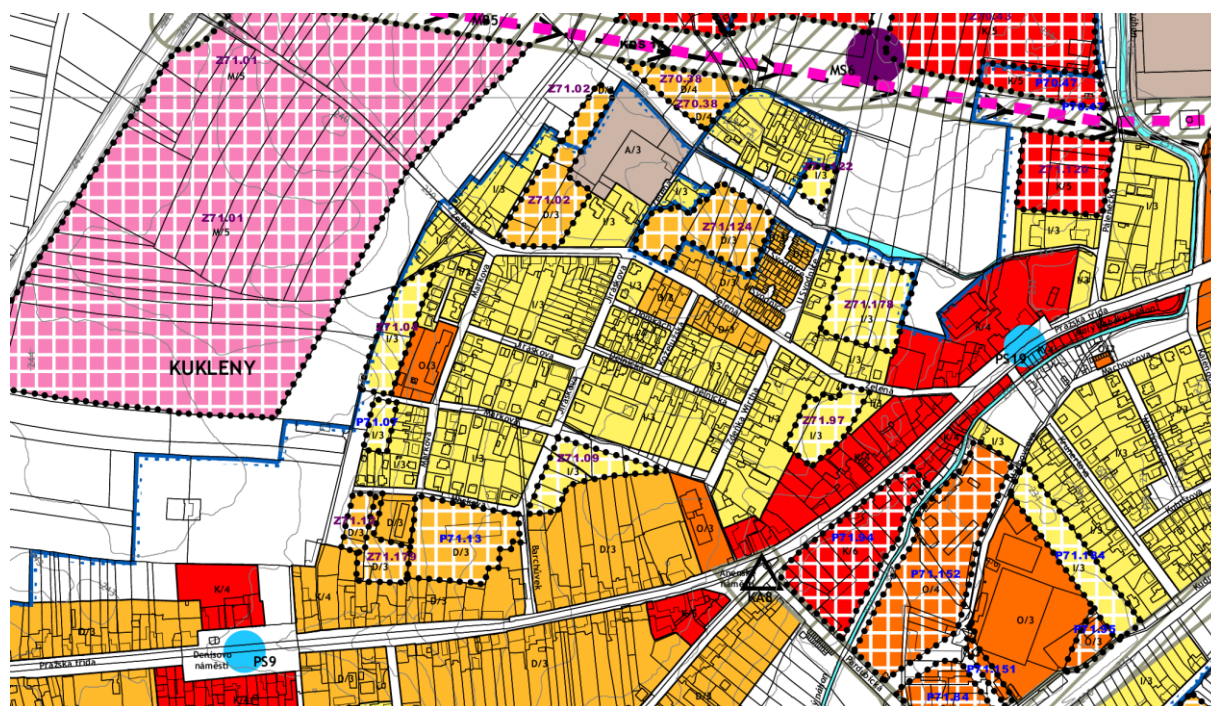


### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV      NÁVRH      ÚZEMNÍ REZERVA

<b>B</b>		<b>(B)</b>	PLOCHY BYDLENÍ
B-HZ1			PLOCHY BYDLENÍ HZ1
<b>SM</b>		<b>(SM)</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ
SM-HZ1			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ HZ1
<b>SV</b>		<b>(SV)</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
SV-HZ1			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ HZ1
<b>OV</b>			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
<b>OS</b>			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
<b>OK</b>			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ
<b>OH</b>			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY
<b>RH</b>		<b>(RH)</b>	PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI
<b>RI</b>			PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
<b>RZ</b>			PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY

Dle ÚPHK, A.2.2 Urbanistická koncepce je pro pozemky pod stavbou stanovena podmínka prostorového uspořádání, typ struktury zástavby: izolovaná a max. podlažnost zástavby 3.  
Obr. 2 – Výřez z ÚPHK (12/2025), Výkres: A.2.2 Urbanistická koncepce:



### TYP STRUKTURY ZÁSTAVBY

STAV NÁVRH

<b>R</b>		ROSTLÁ STRUKTURA HISTORICKÉHO JÁDRA
<b>K</b>		KOMPAKTNÍ STRUKTURA
<b>O</b>		OTEVŘENÁ STRUKTURA
<b>D</b>		DROBNÁ KOMPAKTNÍ STRUKTURA
<b>I</b>		IZOLOVANÁ STRUKTURA
<b>A</b>		AREÁLY
<b>M</b>		VOLNÉ MONOBLOKY

### OSTATNÍ

	PLOCHY, VE KTERÝCH NENÍ STANOVEN TYP STRUKTURY ZÁSTAVBY A MAXIMÁLNÍ PODLAŽNOST ZÁSTAVBY
	VODNÍ PLOCHY
	<b>V</b> VNITROBLOK

V textové části ÚPHK (2025) je koncepce uspořádání krajiny popsána:

*Koncepce uspořádání krajiny představuje způsob uspořádání ploch a prvků tvořící nezastavěnou složku sídla se zaměřením na příznivé rozvrstvení přírodní zelené struktury v území. Tato koncepce se rozvíjí na plochách příměstské a otevřené krajiny mimo zastavěné území města a zároveň uvnitř sídla v podobě ploch a prvků veřejné zeleně. Ploch zeleně a jejich vzájemné vztahy jsou významnou přírodní hodnotou, stabilizují a rozvíjejí urbanistické principy typické pro Hradec Králové a jeho krajinu.*

Dle ÚPHK, A.2.3 Koncepce uspořádání krajiny, není pro pozemky stavby v k.ú. Kukleny stanoven žádný návrh ani opatření.

V textové části ÚPHK (2025), v kapitole 6.2 Stanovení podmínek prostorového uspořádání popsán koeficient zeleně ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití:

*V případě, že ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití jsou stávající prvky zeleně, musí jejich případné úpravy, či dílčí zásahy umožnit další existenci zeleně v rozsahu odpovídajícím mikroklimatickým, hygienickým a estetickým potřebám území. V případě, že ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití stávající prvky zeleně nejsou, musí být vytvořeny tak, aby plnily společenské funkce dřevin (tj. soubor funkci dřevin ovlivňující životní prostředí člověka, jako je snižování prašnosti, tlumení hluku či zlepšování mikroklimatu, ale i funkce estetické, včetně působení na krajinný ráz a ráz urbanizovaného prostředí).*

Dle ÚPHK, A.2.4 Dopravní infrastruktura, není pro pozemky stavby v k.ú. Kukleny vymezen žádný prvek dopravní infrastruktury.

Dle ÚPHK, A.2.5. Technická infrastruktura, přes pozemky stavby v k.ú. Kukleny nezasahuje žádné prvky technické infrastruktury.

Závěr: Tato stavba na uvedených pozemcích v k.ú. Kukleny je v souladu s podmínkami pro využití ploch stanovenými ÚPHK a v souladu s tímto platným ÚPHK.

- **§ 20 odst. 3, 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Stavební pozemek je vymezen tak, že umožňuje využití pro účel stanovený Územním plánem Hradec Králové, a to z hlediska velikosti, plochy, plošného i prostorového uspořádání, jak vyplývá z posouzení souladu s charakterem zástavby (viz výše), stavba je dopravně napojena na přístupové pozemní komunikace. Závazné stanovisko k výše uvedené stavbě jako příslušný silniční správní úřad vydal dne 2.2.2022 pod spis. zn. SZ MMHK/008351/2022 OD1/Čtv, MMHK/022114/2022 odbor dopravně správních agend Magistrátu města Hradec Králové.

- **§ 22 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

V rámci záměru je navrhováno veřejné prostranství při severní části objektu, které splňuje parametry stanovení v § 22 odst. 1, a to součástí veřejného prostranství je pozemní komunikace a šířka veřejného prostranství je 19,040m (min. 12 m).

- **§ 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Stavby musí mít zajištěno napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, což záměr splňuje, neboť v rámci územního rozhodnutí jsou umístěny přípojky či nové řady a stoky zajišťující napojení záměru na technickou infrastrukturu. Zároveň je řešeno dostatečné připojení stavby na pozemní komunikaci, které vyhovuje nejenom bezpečnému užívání stavby, ale zajišťuje i přístup požární techniky. Stavba sítě elektronických komunikací a stavba elektrické sítě, které nejsou předmětem tohoto územního rozhodnutí, jsou stavbami, se kterými je záměr úzce koordinován, jak je uvedeno v podmínce č. 7 tohoto rozhodnutí.

- **§ 24 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Stavby musí mít zajištěno napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, což záměr splňuje a sítě technické infrastruktury jsou navrhovány jako podzemní stavby.

- **§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Stavba je umístěna v takových odstupech od stávajících staveb s okny obytných místností, že splňuje požadavky § 25 odst. 4, zároveň odstupy umožňují údržbu a užívání prostor pro technická vybavení. Odstupy mezi stavbami zároveň splňují požadavky na denní osvětlení a zastínění, na proslunění, jak vyplývá z předloženého výkresu Situační výkres posouzení zastínění E.06.2. Odstupy dále odpovídají charakteru území, kdy jsou mezi stávajícími stavbami bytových domů. Odstupy od stávajících budov jsou okótované v situačních výkresech např. Architektonický situační výkres C.4 R01

- **§ 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb.**

Stavba pro bydlení má odstavná a parkovací stání řešena jako součást stavby – nachází se mezi bytovými domy podél nové komunikace.

- **§ 6 vyhlášky č. 268/2009 Sb.**

Stavba pro bydlení je napojena na vodovodní řadu, a to nejen pro zajištění zásobování vodou stavby pro bydlení, přípojky jsou samostatně uzavíratelné. Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno, jak je popsáno v předložené projektové dokumentaci a výkresech.

- **§ 11, § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb.**

Obytné místnosti jednotlivých bytů splňují požadavky na denní osvětlení a stávající stavby s obytnými místnostmi budou splňovat i po realizaci záměru požadavky na denní osvětlení i proslunění. Splnění požadavků vyplývá z předloženého Situačního výkresu posouzení proslunění E.06.1 a ze Situačního výkresu posouzení zastínění E.06.2.

Splnění dalších, tj. technických požadavků na výstavbu, bude doloženo v projektové dokumentaci pro povolení záměru.

Požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, jsou v rámci podrobnosti dané dokumentace o vydání územního rozhodnutí pro stavbu splněny: Vstupy do objektu jsou řešeny jako bezbariérové. Přístup do nadzemních podlaží bude umožněn výtahy. V rámci parkoviště je navrženo dostatečné množství parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu, a to blízko vstupům do objektů. Celkový počet upravených stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace odpovídá požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb. Prostor pro pěší před vstupem je navržen v návaznosti na očekávané hlavní pěší trasy. Dimenzován je dle ČSN 736110 a minimální šířka činí 2,0 m (1,5 m + 0,5 m bezpečnostní odstup od komunikace). Plochy pro pěší budou v místě napojení na stávající a připravované chodníky okolo pozemku plynule výškově navazovat. Překážky na komunikacích pro pěší jsou osazeny tak, aby byl zachován průchozí profil šířky nejméně 1,50 m, tuto hodnotu lze snížit až na 0,90 m u technického vybavení komunikací a svislého dopravního značení. Záměr je navržen v souladu s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. Podrobné řešení odpovídající detailu dokumentace pro povolení záměru bude doloženo v dalším stupni.

- **§ 90 odst. 1 písm. b) stavebního zákona**

Stavební úřad na základě zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou v řízení posoudil, že záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Předmětný záměr obsahuje návrh dopravní a technické infrastruktury tak, aby zabezpečil napojení záměru na dostatečně kapacitní komunikace a zajistil dostatečné zásobování vodou a energiemi, odvádění splaškových vod a hospodaření se srážkovými vodami.

- **§ 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona**

Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu. Stavební úřad vyhodnotil pouze aktuální závazná stanoviska a vyjádření, která byla podkladem pro vydání rozhodnutí, neaktuální závazná stanoviska a vyjádření jsou součástí spisu, avšak stavební úřad je jako podklad pro rozhodnutí nevyužil.

Odbor životního prostředí Magistrátu města Hradec Králové vydal závazné stanovisko se souhlasem s kácením pod zn. MMHK/317118/2024 ŽP2/Lud, SZ MMHK/290648/2024 ze dne 20.5.2024, souhlas s kácením a podmínky pro kácení i stanovení náhradní výsadby stavební úřad zapracoval do výroku II. tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad postupoval v součinnosti i s dalšími dotčenými orgány, přičemž po vyhodnocení závěrů dotčených orgánů a na základě předložené dokumentace záměru konstatuje, že lze předmětný záměr v území umístit, neboť záměr neohrožuje zájmy chráněné právními předpisy.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb. vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území, které obsahuje pozemky přímo dotčené záměrem a dále sousední pozemky, jejichž vlastníci byli posouzeni jako účastníci řízení, kteří mohou být územním rozhodnutím přímo dotčeni. Hluk ani jiné emise vzniklé z provozu stavby nepřesáhnou přípustné limity. Stavební úřad při tomto vymezení území neposuzoval vliv provádění stavby

(bude předmětem řízení o povolení záměru a podmínky pro provádění stavby budou stanoveny v povolení záměru), ale vliv provozu stavby v době jejího užívání. Z dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí a dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední činnosti dospěl k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

Stavební úřad dále vyhodnotil, že záměr je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), podle něhož je stavebník při provádění staveb povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby 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. V rámci záměru je navrženo odvodnění veřejné komunikace kanalizačním potrubím do 4 ks vsakovacích bodových prvků s liniovými drény a odvodnění bytových domů bude z dešťových svodů odváděno do vsakovacích galerií s akumulací a filtrací do zvodněných půdních vrstev. Záměr tak splňuje požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona.

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, kdy má být záměr navržen tak, aby byl šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb, a aby vlivem na okolí nepřekračoval míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad vyhodnotil soulad záměru se stavebními předpisy, jak je uvedeno výše v části hodnocení záměru dle ustanovení § 90 písm. a) stavebního zákona. Záměr respektuje stávající charakter území, nepřekračuje stávající výškovou hladinu v území a ve vazbě k okolním stávajícím stavbám nepůsobí nijak negativně. Z výše uvedeného vyplývá, že umístění navrženého záměru a jeho hmot neodporuje stávajícímu charakteru území, je vzhledem k okolním stavbám šetrné a nepřekračuje míru přiměřenou poměrům.

Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona souvisí s kvalitou prostředí a vlivem záměru na ni. Lze v tomto případě odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: „*Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.*“ Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré normy o obecných technických požadavcích na výstavbu, jak je uvedeno výše v předchozím odůvodnění, a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem, který je stanoven zvláštními právními předpisy.

Záměr je navržen v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny a dalších) a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem narušena. Při posuzování záměru s ohledem na pohodu bydlení a okolní zástavbu, je také nutné brát v úvahu „míru přiměřenou místním poměrům“. Ačkoliv tato míra není definována, jedná se o běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Jaké imise jsou přiměřené místním poměrům, se určuje podle objektivně zjištěných místních zvyklostí odpovídajících dané lokalitě, případně lokalitě obdobné. Intenzita a frekvence imisí se tedy vždy poměruje s tím, co je v daném místě považováno za běžné. Protože předmětný záměr je v souladu s požadavky právních předpisů, nedojde realizací navrženého projektu k zásahu do práv, resp. omezování vlastnického práva vlastníků okolních nemovitostí nad míru přiměřenou poměrům v daném

místě. V rámci zástavby v intravilánu obce je zpravidla nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či zahrad sousedních nemovitostí. Navržení stavby pro bydlení v tomto konkrétním případě nepředstavuje ono mimořádné obtěžování, jež by převyšovalo přípustnou míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě. Navržený záměr tedy respektuje požadavek uvedený v § 76 odst. 2 stavebního zákona a je navržen tak, že je maximálně šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb. Kvalita prostředí, ani pohoda bydlení nemůže být záměrem narušena.

S ohledem na výše uvedené závěry stavební úřad předmětný záměr v území vyhodnotil jako v souladu s veřejnými zájmy, které jsou chráněny zvláštními právními předpisy, a v území jej umístil. Výše je uvedeno vypořádání závazných stanovisek jednotlivých dotčených orgánů, s jejichž závěry stavební úřad pro vyhodnocení pracoval.

Stavební úřad zde uvádí odůvodnění ze závazného stanoviska odboru životního prostředí Magistrátu města Hradec Králové zn. MMHK/317118/2024 ŽP2/Lud, SZ MMHK/290648/2024 ze dne 20.5.2024, kterým dotčeným orgán souhlasil s kácením dřevin a stanovil podmínky, včetně náhradní výsadby. Souhlas s kácením a podmínky, včetně náhradní výsadby, jsou součástí výrokové části II tohoto rozhodnutí. Odůvodnění kácení je následující:

*Stavebníkem je společnost Residence Kukleny s.r.o., IČ 9675671, Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové zastoupená na základě plné moci Ing. arch. Radovanem Hlubučkem, Jalovcová 237/6, 500 09 Hradec Králové 9.*

*Skutečnosti uvedené v žádosti o ZS byly ověřeny na místě, porosty dřevin plní v daném území všechny své ekologické i estetické funkce, jedná se o zeleň vilové zahrady. Zeleň je v daném území významnou složkou a zájmy ochrany přírody jsou zde významně potlačovány potřebou využít pozemek v maximálním rozsahu pro stavbu a zpevněné plochy. Jde převážně o zahradní kultivary větších rozměrů s dobrou ekologickou i estetickou funkcí.*

*Z důvodu nutnosti náhrady ekologické újmy vzniklé kácením byla zvážena možnost umístění náhradní výsadby dřevin do nově vznikajícího celku. Nová - náhradní výsadba byla navržena v rozsahu přiměřeném pro velikost dané plochy.*

*Správní orgán přihlédl na základě místní znalosti a ohledání i na základě předložené projektové dokumentace k potřebám žadatele i zájmům ochrany přírody a proto vydal závazné stanovisko ve výše uvedeném znění s podmínkou vysázet nejen keřové skupiny, ale i stromy a zapojené pobytové trávníky, tak jak je uváděno v odborně zpracované dokumentaci.*

*Po celou dobu stavby budou ochráněny před jakýmkoli poškozením všechny dřeviny, jejichž kácení nebylo předem povoleno.*

*Bez vykáčení zeleně na daném pozemku by nebylo možné realizovat výstavbu inženýrských sítí ani obytného celku a příjezdových ploch. Dřeviny jsou ekologicky a esteticky hodnotné, proto byly stanoveny podmínky náhradní výsadby, za nichž je možné provést kácení. Do budoucna je nutné zajistit údržbu zeleně v plném rozsahu dle návrhu.*

*Tím vznikne hodnotný celek, který postupně adekvátně nahradí ekologickou újmu vzniklou nutností provést novou výstavbu.*

*Účastníkem řízení o povolení kácení je vlastník pozemků dotčených kácením, a to žadatel, společnost - Residence Kukleny, s.r.o., IČO 09675671, Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové a Statutární město Hradec Králové, IČO 002 68 810, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové. V rámci řízení se dle ustanovení § 70 zákona č. 114/1992 Sb. nepřihlásil žádný spolek*

#### **Vypořádání námitek účastníků řízení:**

Námítky v rámci územního řízení podali následující účastníci řízení:

- MUDr. Jaroslava Urbanová bytem Jiráskova 308 Hradec Králové, Mgr. Šárka Dostálová bytem čp. 102 Hvozdnice a Mgr. Pavel Urban bytem Jirásková 308 Hradec Králové ze dne 13.6.2025 pod č.j. MMHK/287568/2025

- Hana Pražanová a František Pražan bytem Dělnická 254 Hradec Králové ze dne 9.6.2025 pod č.j. MMHK/328064/2025
- Martin Pácal bytem Dělnická 697/17 Hradec Králové ze dne 23.6.2025 pod č.j. MMHK/336512/2025
- Daniela Ryglová bytem Dolní 266 Stěžery ze dne 23.6.2025 pod č.j. MMHK/336078/2025

Stavební úřad se s obsahem podaných námítkami vypořádal takto:

**Společné námítky MUDr. Jaroslavy Urbanové, Mgr. Šárky Dostálová a Mgr. Pavla Urbana, vlastníků pozemků parc. č. 396/50 a 396/45 v kat území Kukleny.**

Jmenovaní ve svém podání, došlém stavebnímu úřadu dne 13. 6. 2025, namítali proti shora uvedené stavbě následující (dále jejich citace):

*„Navržená stavba je situována v bezprostřední blízkosti hranice našeho pozemku (396/50). Podle § odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. činí minimální odstupová vzdálenost 2 metry, a pokud jsou v dané stěně okna obytných místností, pak minimálně 3 metry. Pokud tyto odstupy nejsou dodrženy, může být užívání našeho pozemku výrazně omezeno.*

*Navržené třípodlažní objekty výrazně převyšují stávající zástavbu a svou orientací mohou zastínit náš pozemek v rozporu s požadavky normy ČSN 73 4301. Upozorňuji, že rozsáhlé zastínění našeho pozemku by negativně ovlivnilo jeho užívání, zejména pokud je určen k bydlení, rekreaci či pěstování.*

*Orientace oken a vstupů směrem k našemu pozemku způsobí nepřiměřený zásah do našeho soukromí, zejména v případě umístění oken obytných místností ve vyšších podlažích. Tím dojde k nežádoucímu vizuálnímu kontaktu a narušení běžného užívání našeho pozemku.*

*Vzhledem k blízkosti stavby žádám, aby byl podmínkou územního rozhodnutí požadavek na instalaci dostatečně vysokého, neprůhledného oplocení nebo izolační zeleně (např. živý plot), která zajistí ochranu soukromí a snížení vlivů z nové zástavby.*

*Žádám, aby stavební úřad:*

- *Přezkoumal dodržení odstupových vzdáleností od našeho pozemku a případně žádal jejich úpravu dle platných předpisů.*
- *Vyžádal si stínovou studii a přezkoumal vliv zastínění na okolní pozemky, včetně našeho pozemku parc. č. 396/50.*
- *Vyhodnotil zásah do soukromí a posoudil možnost úprav v návrhu (např. změna orientace oken, doplnění ochranných prvků).*
- *Uložil podmínku výstavby odpovídajícího oplocení nebo izolační výsadby mez stavbou a naším pozemkem.“*

**Nedůvodnost shora uvedených námítek vyplývá z následujících skutečností:**

**První z námítek** se týká problematiky vzájemných odstupů staveb, jak jsou upraveny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Konkrétně je poukazováno na její ustanovení § 25 odst. 5 citované vyhlášky, které stanoví, že: *„(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.“* Jak je ze znění uvedeného ustanovení zřejmé, vztahuje se výlučně na doplňkové stavby ke stavbám rodinných domů umístěných na jejich pozemcích. Tedy nikoliv na daný případ, kdy jsou umístěvány stavby bytových domů. Veškerá argumentace, opírající se o toto ustanovení, je proto bezpředmětná.

To samozřejmě neznamená, že by stavební úřad nezkontroloval soulad dané stavby „Residence Kukleny“ (dále jen „stavba RK“), s příslušnými právními předpisy, např. upravujícími požární bezpečnost, zachování denního oslunění atd. V dané věci však nebylo zjištěno, že by umístění stavby bylo s některým z nich v rozporu, přičemž nic takového ostatně nebylo ani namítáno. Dlužno přitom dodat, že stavební úřad nemůže stavebníky přemlouvat (pobízet) ke změně projektu, např. k jinému umístění zamýšlené stavby, ke změně stavebně technického řešení

atd. Posuzuje totiž vždy předložený stavební záměr v té podobě, v jaké o přivolení k němu bylo žádáno. Ten po provedeném řízení buď povolí či naopak zamítne.

Skutečnost, že navrhované stavby bytových domů nejsou, co se jejich odstupů od pozemkových hranic týče, v rozporu s požadavky na ně právními předpisy kladenými, pak vyplývá z Koordinačního situačního výkresu C.3 a ze Situačního výkresu C.6. Účastníky zmiňovaná vzdálenost stěn budovy 3 metry od pozemkové hranice, jsou-li v nich okna obytných místností, totiž na daný případ nedopadá, jelikož tento regulativ se uplatňuje pouze v případě průčelí budov, a to ještě jen vůči okraji vozovky silnice nebo místní komunikace. To však není případ stěn bytových domů „BD.C“ a „BD.D“, směřujících k pozemkům parc. č. 396/50 a parc. č. 396/45. Krom toho je možná ze vzájemných odstupů staveb podle citované vyhlášky výjimka.

Rovněž **druhá z námitek**, podle které může dojít v důsledku zastínění jejich pozemku k negativnímu ovlivnění jeho užívání, zejména pokud jde o „bydlení, rekreaci či pěstování“, je neopodstatněná. V projektové dokumentaci je totiž i výkres E.06.2 Situační výkres posouzení zastínění pozemků parc. č. 396/50, podle něhož navrhovaná stavba RK nebude mít ve smyslu požadavků normy ČSN 73 4301 na proslunění, namítané negativní vlivy. Její požadavek, aby doba proslunění ve dnech 1. března a 21. června byla alespoň 90 minut, je totiž nejen dodržena, nýbrž výrazně překročena. A třeba přitom zdůraznit, že k částečnému ovlivnění dochází jen v místech dotyku pozemku parc. č. 396/50 se stavebním pozemkem stavby RK, tedy v té nejhorší možné situaci. Pokud jde totiž o jeho zbývající větší část, není již vůbec o čem hovořit, a to vzhledem k jeho situování směrem západním až severozápadním od navržených bytových domů a běhu Slunce po obloze. Namítající si toho jsou ostatně zřejmě vědomi, neboť své námítky v tomto směru nijak nespécifikovali a nekonkretizovali své údajné dotčení. Jimi požadovaná „stínová studie“ ohledně zastínění pozemku parc. č. 396/50, by tak byla zcela nadbytečná, neboť k posouzení dané otázky je plně postačující výše uvedený výkres E.06.2 a vpředu zmíněná konfigurace uvedených nemovitostí v terénu.

**Za třetí** jmenovaní účastníci namítali ztrátu soukromí, a to prý v důsledku pohledových imisí z vyšších podlaží. V návaznosti na to požadovali, aby stavební úřad tento zásah vyhodnotil a posoudil možnost úprav stavebního záměru.

Je samozřejmostí, že realizace nových staveb se nemohou neprojevit na dosavadních poměrech v území, že přinášejí do života sousedů jistou změnu. Nikdo si však nemůže myslet, že uspořádání území, v němž žije, je definitivní a neměnné, neboť každodenní realitou je dynamický rozvoj ve všech oblastech života společnosti, plánování a rozvoj měst nevyjímaje. Mění se naši sousedé, mění se jejich potřeby, mění se potřeby společnosti, a to vše ve svém souhrnu vede k tomu, že se mění i naše okolí.

Tato skutečnost ostatně plyne jak z judikatury Ústavního soudu, podle něhož nemá nikdo právo na stavební neměnnost svého okolí, tak především z mnoha rozsudků Nejvyššího správního soudu. Ve stejném duchu judikoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č.j. 7 As 13/2010-145, který se dokonce dotýká správního území města Hradec Králové, když v jeho odůvodnění uvedl mimo jiné toto:

*„Nejvyšší správní soud s tímto právním závěrem plně souhlasí, neboť urbanistické řešení daného území není „nekvalitní“ pouze proto, že zamýšlená stavba bude o jedno podlaží vyšší než dům stěžovatelů a ostatní zástavba v okolí (vyjma budovy základní školy). V daném území se jedná o zástavbu příměstského typu, která se postupně může vyvíjet a měnit. Stěžovatelé ani jiné osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, nemají, a ani mít nemohou, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivec jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007 – 191).*

Je nepochybné, že v daném případě zamýšlená stavba svým charakterem (v podstatě jde o menší bytový dům) i rozměry (převyšuje o jedno patro okolní stavby s výjimkou budovy školy)

*má poněkud jiný charakter, než dosavadní stavby jednopatrových, převážně řadových, rodinných domů. Nevybočuje však z limitů daných územním plánem, neboť ten s možností umístění staveb takového charakteru počítá, připouští-li obytné stavby až se třemi nadzemními podlažími. Již z toho, že územní plán výstavbu takové povahy, která v době jeho zpracování v území reálně neexistovala, připouští, plyne, že určité postupné a věcně limitované proměny zástavby v dotyčném území, a připouští tedy, že na něm vzniknou i stavby vymykající se svým charakterem v určité, avšak nikoli zásadní, míře charakteru výstavby dosavadní. Připuštění, že území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou případů, kdy její její konkrétní podobu třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat.“*

Obdobně v rozsudku ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007 - 191, Nejvyšší správní konstatoval, že „osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, a jež se proto stávají účastníky řízení podle § 34 stavebního zákona, nemají, a ani nikdy nemohou mít, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Dotyčná osoba však má právo požadovat, aby se tyto změny děly způsobem co nejvíce zohledňujícím dotčené legitimní zájmy a zákonná hlediska. V projednávané věci to konkrétně znamená, že vlastníci dotčených nemovitostí nemají právo bez dalšího bránit budování nové zástavby a jsou povinni mimo jiné strpět, že tato zástavba v určité míře pozmění ráz lokality, v níž žijí včetně toho, že se jim např. zhorší výhled do krajiny či zeleň.“

Namítané imise pohledem pak spadají do kategorie občanskoprávních námitek. Na jejich řešení je pamatováno v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále i jen „stavení zákon“), v ustanovení § 89 odst. 6. Podle něj „Námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.“

Citované ustanovení tedy rozlišuje jednak námítky, o nichž přísluší rozhodnout stavebnímu úřadu, přičemž může jít o námítky jak veřejnoprávní, tak soukromoprávní (občanskoprávní) a dále námítky, o nichž stavebnímu úřadu rozhodnout nepřísluší, a to jsou jen ty z občanskoprávních námitek, jež se týkají existence práva nebo rozsahu vlastnických či jiných věcných práv. O takové námítky však v projednávané věci nejde.

Stavební úřady jsou tedy nadány v průběhu územního řízení pravomocí rozhodovat občanskoprávní námítky účastníků řízení ohledně možných imisí všeho druhu. Přístupují k nim přitom nejen z pohledu jejich územně technického či stavebně technického charakteru, kdy se posuzují v kontextu platné územně plánovací dokumentace, požadavků stanovených zákony a jejich prováděcími právními předpisy, nýbrž i z pohledu soukromoprávního.

V této souvislosti stojí za zmínku rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1629/99 (dostupný na [www.nsouid.cz](http://www.nsouid.cz)). Podle něho těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken (stejně tak na pozemek), nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby sám provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Obtěžování pohledem je totiž imisí, proti které právo poskytuje ochranu jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.

Jinými slovy, budou-li sporná okna, jiné otvory ve zdech nebo jiné části stavby z hlediska svého umístění po technické stránce vyhovovat požadavkům, které stavební úřad při povolení staveb zkoumá (viz výše), nemá důvod je nepovolit. To, co přitom bylo uvedeno v citovaném rozsudku,

pak analogicky platí i pro daný případ, tedy pro imise spočívající v tvrzeném obtěžování pohledem na pozemku namítajících. Nic takového ale nebylo v přezkoumávaném případě zjištěno, když bylo vycházeno z následujícího skutkového stavu.

Pozemek parc. č. 396/50 v kat. území Kukleny, který se nachází při rodinném domě č.p 308, a je ve spoluvlastnictví namítajících, je dle výpisu z katastru nemovitostí veden v kultuře „orná půda“. Tomu však jeho skutečný stav neodpovídá, neboť je z větší části porostlý, respektive zarostlý stromovím a dřevinami různých druhů. O nějakém významnějším pěstování na něm, tak typickém pro ornou půdu, tedy nelze vůbec hovořit, stejně jakož ani o jeho nějakém využití pro rekreaci, o bydlení nemluvě. K těmto účelům užití totiž není patřičně upraven, což konec konců odpovídá tomu, že jeho spoluvlastníci jsou vlastně spokojeni s tím, že jde o ornou půdu. Na místě pak bylo navíc zjištěno, že již stávající zeleň na pozemku parc. č. 396/50 eliminuje případné přímé pohledy na něj. I kdyby však tomu tak nebylo, tak vzhledem k výše uvedenému (právnímu a faktickému stavu) by stavební úřad stejně neshledal uplatněné námítky opodstatněnými.

Daný stavební záměr je navrhován do rozmanité struktury zástavby, a to jak rodinných domů, tak domů bytových, a to podle Územního plánu města Hradce Králové do obytné plochy nízkopodlažní zástavby. Navrhovaná stavba čtyř bytových domů přesně naplňuje vymezení tohoto přípustného využití hlavního pro tuto plochu, tedy stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 3 NP včetně podkroví). Půdorysná stopa i hmota domů je minimalizována s ohledem na okolní zástavbu, a to jejich situováním podél nové esovitě zahnuté komunikace. Tím byly zároveň maximalizovány odstupy bytových domů od okolních staveb rodinných domů nad rámec zákonných limitů. Zároveň bylo navrženo hmotové řešení, které celkovou hmotu staveb horizontálně i vertikálně člení. Navrhované čtyři bytové domy jsou třípodlažní, kdy třetí podlaží je navíc výrazně ustupující. Architektonické ztvárnění objektu je členěno na menší hmoty pomocí popínavé zeleně.

Rodinný dům namítajících č.p. 308 je pak dvoupodlažní stavbou s plochou střechou. Jeho odstup od bytového domu „BD.C“, který je nejbližším z domů daného záměru, jehož obvodová stěna je částečně protilehlá proti tomuto rodinnému domu, je cca 24,5 metrů! Navíc v této obvodové stěně bytového domu „BD.C“ nejsou okna obytných místností. Pouhá představa, že by za tohoto stavu měla být brána imise pohledem vážně, se vymyká racionalitě, respektive, je stavebním úřadem hodnocena jako bezdůvodná, mající jediný smysl, a to zmařit (nebo alespoň zbrzdit) další výstavbu v okolí.

Ostatně namítající sami nebyli schopni vygenerovat jedinou námítku v daném směru. Neuvedli, v čem by měla jejich dotčenost konkrétně spočívat, v čem a jakým způsobem by měli být namítanými imisemi v užívání svého pozemku a domu podstatně omezeni v obvyklém užívání. Natož způsobem v míře nepřiměřené místním poměrům, jak je vyžadováno občanským zákoníkem v § 1013 odst. 1. Jde o kategorii námitek subjektivní povahy a bylo proto na namítajících, aby je k posouzení stavebním úřadem sami rozvedli. Z uvedených důvodů proto stavební úřad uzavírá, že má shora uvedené námítky ohledně imisí za nedůvodné, a to jak z hlediska předpisů veřejného práva, tak i z pohledu občanského zákoníku.

Ve **čtvrté námítce** je poukazováno na absenci ochranných prvků, myšleno v souvislosti s předchozí námítkou ohledně imise pohledem. K ní se stavební úřad vyjádřil již vpředu s tím, že taková opatření jsou na straně toho, kdo se imisí cítí být dotčen. Stejně tak již výše vysvětlil, že nemůže upravovat záměr stavebníka, že jej pouze posoudí, zda vyhovuje požadavkům, které na něj právní předpisy kladou a podle ve věci rozhodne. V případě negativního rozhodnutí je pak na stavebníkovi samotném, zda projektovou dokumentaci poté upraví a bude se o vydání přivolení ucházet znovu. Dlužno ovšem konstatovat, že je prvotně jen na stavebníkovi, zda vůbec oplocení postaví či nikoliv. Povinnost v tomto případě mu právními předpisy daná není.

Stavební úřad neshledal oprávněnost namítané imise pohledem a s ohledem na uvedené proto ani nevidí smysluplnost požadavků na „*instalaci dostatečně vysokého, neprůhledného oplocení nebo izolační zeleně*“. Ostatně ve směru ke stavbě RK mají při pozemkové hranici sami dostatečnou vzrostlou vlastní zeleň, případně ji mohou i dosadit.

**Námítky manželů Hany a Ing. Františka Pražanových, vlastníků rodinného domu č.p. 254 na stavební parcele č. 617 a pozemkových parcel č. 396/4 a č. 396/43, vedených v kultuře zahrada, vše v kat území Kukleny**

V úvodu svého podání ze dne 19. 6. 2025 Pražanovi předně namítali, že společná hranice mezi jejich pozemky a pozemky zamýšlené stavby RK by byla 100 metrů, takže by prý byli touto stavbou, oproti jiným vlastníkům z okolí, nejvíce zasaženi. Svě dotčení spatřují v omezení využití svého majetku a ve výhledu i ve finančním poškození. V souvislosti s tím zmiňovali především zastínění ovocné a zeleninové zahrady a ovlivnění studny. Finanční újmu spojovali s tvrzením, že jejich zahrada je „v územním plánu vedena jako stavební parcela, výstavbou sídliště RK ale přestane být jako stavební parcela využitelná (finanční újma).“

Dále Pražanovi vyjadřovali obavy z prachu a dalších exhalací, jímž by měli být v průběhu výstavby vystaveni, zejména pak nadměrnému provozu stavební techniky a jejím parkováním kdekoliv a kdykoliv. Vyjadřovali rovněž podivení nad tím, že na úřední desce města Hradce Králové není k dispozici dokumentace stavby RK, se kterou se sice měli možnost na stavebním úřadu seznámit, nebylo však možné pořídit její kopie. Pouze si část ofotografovali. Takto v úvodu shrnuté námítky poté Pražanovi podrobněji rozebrali následujícím způsobem (dále jejich citace):

**„1. omezení přírodních zdrojů**

**1.1. podzemní vody**

*V bezprostřední blízkosti sídliště RK, na hranici našeho pozemku se sousedem, jsou 3 studny s pitnou vodou (!) sloužící k zalévání zahrad. Studny jsou vzdáleny cca 12m od hranice pozemku RK, tedy cca 14,5 od nejbližších staveb RK. Hranice pozemků je vyznačena žlutou barvou na obrázku níže. Při zakládání staveb sídliště RK nelze vyloučit ohrožení spodních vod. Z předložené dokumentace není zřejmé, zda proběhlo v této věci šetření, případně, zda byla přijata nějaká opatření k zamezení tohoto ohrožení. Stavby mají být zakládány na hlubokých pilotech (viz technická zpráva strana 32), které mohou ohrozit spodní vodu v okolí.*

*Dle informace pamětníků se prameniště spodní vody nachází západním směrem, tedy spodní voda směřuje přes RK k našim stávajícím studnám. Studny používáme pro závlahu zeleninové a ovocné zahrady a máme tak obavu o zdroj pitné vody. Bez těchto studní nelze o zahradu pečovat.“*

Poté následují obrázky se zakreslením studen a je pokračováno takto:

*„1.1(1) námítka: prověřit a posoudit vliv zakládání domů RK na spodní vodu a studny v bezprostředním okolí. V případě ohrožení studní přijmout adekvátní opatření.*

**1.2 zastínění zahrady/pozemků**

*Sídliště RK je od našich pozemků orientováno na jihozápad až západ. Výška staveb a jejich umístění v bezprostřední vzdálenosti od hranice našich pozemků (cca 2,4m) zastíní naši zahradu a skleník (cca 40 stromů, zeleninové záhony cca 150m<sup>2</sup>, skleník, ...). Toto zastínění zhorší vegetační podmínky na naší zahradě, zhorší užitkovost naší zahrady — především na jaře a na podzim, kdy slunce níže. S omezeným přístupem slunce nedozraje ovoce, zelenina a na zahradě poroste pouze plevel a mech, nebo stínulovné rostliny. Takto se zahrada nedá využívat.*

*Z předložené dokumentace není zřejmé, zda proběhlo v této věci šetření, případně, zda byla přijata nějaká opatření k zamezení tohoto ohrožení.*

*Proslunění bylo zkoumáno pouze mezi novou výstavbou (viz výkres „Situační výkres posouzení proslunění“ číslo E.06.1) a ne směrem k našim pozemkům.“*

Mají to dokumentovat obrázky se zobrazením zahrady (zeleně), ohrožené dle namítajících zastíněním stavbou RK a je pokračováno následovně:

*„1.2 (2) námítka: prověřit a posoudit vliv staveb RK na zastínění našich pozemků (zahrady)*

**2. využití našich pozemků jako stavební parcela**

*Žádost o územní rozhodnutí byla RK podána 10.5.2024, další postup se tak řídí stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. Realizací RK nebudou moci být naše pozemky využity jako stavební parcela, tak, jak je uvedeno v územním plánu Hradce Králové. Důvodem jsou odstupové vzdálenosti budov RK a naší uvažované výstavby. Druhým důvodem, proč nelze naše pozemky využít jako stavební parcelu je prosvětlení naší případné stavby.*

*Pozemky máme ve vlastnictví proto, že se na nich již desítky let zpět uvažovalo s výstavbou řadových domků (obdobně jako další sousedé, například Panchártkovi na sousední parcele číslo 396/42). Výstavbu na našich pozemcích stále nevylučujeme, počítáme s nimi pro děti/vnoučata a chtěli bychom zajistit, aby výstavba nebyla domem A a B nijak omezena.*

*Přístup na naše pozemky je dle územního plánu na jižní straně uvažované RK.“*

*Na to navazuje obrázek katastrální mapy s vyznačením prostoru zamýšlené budoucí výstavby a dále namítající poukazují na rozdíly mezi pojmy oslunění a proslunění s odkazem na ČSN EN 17037 — Denní osvětlení budov a denní osvětlení. A to s tím, že „Jde především o požární odstup a také o zastínění jejich pozemku.“ Ve svých námítkách poté pokračují takto (dále jejich citace):*

### *„2.1. odstupy staveb*

*Pro výstavbu rodinných domů platí, že mohou být ve vzdálenosti do 2 metrů od hranice pozemku a jejich vzájemná vzdálenost musí být 7 metrů. Tudíž nám přijde férové, aby bylo na každou stranu stejně a aby u nás teoretická výstavba bez jakéhokoliv omezení sousedním domem byla umožněna ve stejné vzdálenosti, jako je u RK. Pokud bychom tedy stavěli ve vzdálenosti 2,4 m od hranice pozemků, tak chápeme, že bude omezení oken pobytových místností atd. jako u sousedů (RK). Chceme-li stavět dům bez omezení pozic oken - tzn. chceme okna na jih a západ (strana k RK), jsme ochotni jít na vzdálenost 3,5 metru od hranice pozemku (polovina ze 7 metrů).*

*Chceme tedy od stavebníka na sousedním pozemku (RK) a od stavebního úřadu ujištění a prověření toho, že nás sousední 11,5 metrů vysoký dům nebude ohrožovat jak z pohledu požárního odstupu (směrem k nám žádná okna pobytových místností a žádná otevírací okna), tak odstupu domu a především z pohledu zastínění naší parcely.*

*Poznámka: budovy v RK jsou rozmístěny vzájemně s dostatečnými rozestupy. Bohužel již ale projektant nepočítal s tím, že i u případné navazující výstavby jsou tyto dostatečné rozestupy rovněž žádoucí.*

### *2.2. zastínění naší stavební parcely*

*Pozemek 396/43 (tedy naše stavební parcela) je široký cca 13 metrů a 11,5 metrů vysoký dům RK stojící 2,4 metrů od jeho hrany západním směrem způsobí výrazné zastínění většiny našeho pozemku a jeho znehodnocení pro budoucí výstavbu. Požadujeme zajištění takového odstupu, aby tím náš stavební pozemek nebyl nijak dotčen. Okna na jih a západ v naší uvažované výstavbě jsou logická pro obytné místnosti.*

*Je zřejmé, že naší případnou výstavbu již nebudeme realizovat dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ale podle v té době platného stavebního zákona. Je nám známo, že aktuálně platný stavební zákon již odstupy neřeší. Problémem ale zůstává zastínění.*

*V současné době není ani jasné, podle jakého stavebního zákona a podle jakých pravidel bychom případně v budoucnu stavěli.“*

*Po tomto popisu následuje situační náčrt stavby RK a v něm zeleně vyznačená plocha, která je podle namítajících ohrožena zastíněním. Na základě toho jsou formulovány následující námítky a je pokračováno ohledně oplocení (s jeho vyznačením v situačním výkresu stavby RK) následujícím způsobem:*

*„2.1(3) Námítka — potvrdit do projektu RK, případně do vyjádření stavebního úřadu, výše navržené odstupy budov RK a naší případné výstavby*

*2.2 (4) Námítka — projekt RK upravit tak, aby na našem pozemku bylo možné realizovat výstavbu s ohledem na zastínění*

### *3. oplocení*

*Hranice (oplocení) mezi našimi pozemky a RK je nejdelší ze všech vlastníků okolních parcel. Navíc se část našeho pozemku dostane do přímého sousedství nové ulice, a to ta část pozemku, kde máme nyní rodinný dům. Vedle trafostanice bude mimo parkoviště ještě stanoviště popelnic pro celé sídliště RK. Toto umístění nepokládáme za vhodné, zvláště s ohledem na pořádek/nepořádek kolem popelnic a zápach v letních měsících. Popelnice jsou tak umístěny dále od obytných domů RK. Aby neobtěžovali obyvatele nového sídliště RK, budou obtěžovat stávající obyvatele (starousedlíky). Jak se budou popeláři dostávat přes zaparkovaná auta k popelnicím?“*

*Zeleně označený plot zrealizuje RK, na svém pozemku.*

*Po ukončení výstavby RK bude pravděpodobně sousední komunikace, společně s přilehlým chodníkem (pokud se stanou veřejnými), převedena „na město“ a do péče „města“? Jak to bude*

*se zeleně označeným plotem? Bude převeden rovněž do péče „města“? A tedy „město“ bude zajišťovat jeho údržbu ...?*

*Z tohoto důvodu požadujeme oplocení mezi RK a našimi pozemky provést do výšky 2m a neprůhledné. V technické zprávě je toto oplocení navrženo v délce 45m (TZ str.16 a 17), na některých výkresech v projektové dokumentaci (dále PD) je ale namalováno po celé hranici. Délka hranice je přitom mezi našimi pozemky a pozemky RK cca 100m! S majiteli RK bylo při ústním jednání před několika lety dohodnuto provedení plotu v celé délce naší společné hranice, do výšky plotu 2m a neprůhledného.*

*Část oplocení bude vedena těsně podle zdi naší garáže. Pokud bude oplocení se základem, je ohrožena stabilita obvodové zdi garáže. Při budování základů nového oplocení může dojít k sesuvu obvodové zdi garáže. Pokud bude plot vedle zdi garáže těsně na této obvodové zdi a bude neprůhledný, nebude zeď garáže větraná a hrozí vlhkost a plísně v garáži. Jak bude probíhat údržba fasády garáže za plotem?*

*Pokud by u zdi garáže byl plot vynechán, hrozí poškození stěny garáže zimní/letní údržbou chodníků. A jak se někde v Kuklenách objeví „volná“ zeď, stává se centrem zájmu „umělců“ (sgrafiti).“*

*Z uvedeného popisu stavu v území dovodili namítající následující námítky, po kterých se vyjádřili k vlastní realizaci stavby RK:*

*„3. (5) námítka: přemístit stanoviště popelnic tak, aby neobtěžovalo stávající obyvatele*

*3. (6) námítka: jak se budou popeláři dostávat přes zaparkovaná auta k popelnicím?*

*3. (7) námítka: kdo bude zajišťovat údržbu plotu mezi našimi pozemky a pozemky RK, v sousedství komunikace a chodníku?*

*3.(8) námítka: provést oplocení mezi našimi pozemky a pozemky RK v celé délce 100m, ve výšce 2m, neprůhledné (a opravit/sjednotit tyto údaje v projektové dokumentaci)*

*3.(9) námítka: zajistit, aby při budování nového plotu u zdi garáže nedošlo k poškození obvodového zdiva garáže*

*3.(10) námítka: zajistit, aby nový plot nezpůsobil poškození zdiva garáže nevětráním a vlhkostí*

*3.(11) námítka: jak bude probíhat údržba fasády garáže za plotem?*

Pod body č. 4 až 6 námitek, označených jako „Výstavba sídliště RK“, „Komunikace, parkování po ukončení výstavby RK“ a „Chyba v projektové dokumentaci“ Pražanovi požadovali, aby stavební činnost byla časově omezena, pozastavovali se nad tím, že v dokumentaci stavby RK pro územní rozhodnutí není uveden časový sled jednotlivých činností, přičemž za prvotní mají vybudování alespoň provizorní, ale řádné, komunikace, a to jako ochranu proti vnesení bahna z prostoru stavby RK po dešti na pozemní komunikaci a chodníky. Vzhledem k zaplnění Dělnické ulice parkujícími vozidly předpokládají, že veškerá technika a všichni dodavatelé na stavbě RK budou parkovat na pozemcích ve vlastnictví společnosti Rezidence Kukleny s.r.o. Zároveň kladou otázky, zda přístupová komunikace ke stavbě RK bude po jejím ukončení komunikací veřejnou, zda bude veřejné i parkoviště za trafostanicí u popelnic, když Dělnická ulice, jakož i další přilehlé ulice, jsou již nyní oboustranně zaplněny auty až k hranicím křižovatek, což znesnadňuje práci technickým službám a popelářům a zhoršuje rozhledové poměry v křižovatkách. Přitom možnost veřejného parkování za trafostanicí by tento stav pomohla řešit. V poslední námítce je pak poukazováno na chybu v projektové dokumentaci s tím, že: „Na situačním výkrese je uvedena vzdálenost našeho objektu A od budovy BD.B 3985mm. Vzdálenost budovy BD.B od hranice pozemku je 2400mm (kóty jsou v obrázku označeny šipkami). Takže vzdálenost objektu A od hranice pozemku je 3985 — 2400 = 1585mm. Ve skutečnosti ale objekt A stojí téměř na hranici pozemku, stěna je od hranice pozemku vzdálena 300mm, okap je na hranici pozemku. Je zde tedy disproporce v údajích, dle projektu je objekt A vzdálen od hranice pozemku 1585mm, ve skutečnosti je to ale pouze cca 300mm.“

Z uvedeného dovodili namítající následující námítky (požadavky):

4.(12) Námítka: omezení stavební činnosti v pracovní dny na dobu 7-17hod a zákaz této činnosti o víkendech a svátcích

4.(13) Námítka: výstavbu sídliště RK zahájit vybudováním zpevněné cesty

4.(14) Námítka: veškerá technika a všichni dodavatelé RK budou parkovat na pozemcích RK

5.(15) Námítka: bude parkoviště za trafostanicí veřejné?

6.(16) Námítka: uvést projektovou dokumentaci do stavu dle skutečnosti“

### **Námítky manželů Pražanových jsou liché z následujících důvodů:**

#### **K námítce 1.1 o vlivu stavby RK na spodní vodu a studny v okolí**

Námítky ohledně možného negativního ovlivnění podzemní vody stavbou RK, respektive studní v jejím okolí, vznesli nejen manželé Pražanovi, ale i další účastníci řízení, a to Daniela Ryglová (Dělnická č.p. 692) a Martin Pácal (Dělnická č.p. 697). Dlužno však konstatovat, že je dostatečně neidentifikovali pro závěr o nich, respektive, z jejich námitek nelze zjistit ani takové základní údaje, jako zda se jedná o povolené stavby studní, zda z nich byl vůbec povolen odběr vody, tedy zda k nim byla vydána povolení k nakládání s vodami atd., jinými slovy, zda vůbec reprezentují právní stav. Než ale tyto skutečnosti stavební úřad začal vůbec zjišťovat, reagoval stavebník na tyto námítky tím, že je nechal posoudit k tomu oprávněnou, odborně způsobilou osobou, a to Mgr. Vojtěchem Dobiášem z firmy Hydroprůzkum Hradec Králové.

Z jím zpracovaného „Stanoviska k námítkám ke stavbě souboru Rezidence Kukleny z hlediska ovlivnění podzemních vod“, datovaného dnem 1. 10. 2025, pak plyne závěr, že „Míra rizika ovlivnění kvantity nebo kvality podzemní vody kvartérního kolektoru, jako důsledek záměru stavby 4 BD na zájmových pozemcích, byla vyhodnocena jako zanedbatelná. Okolní studny nebudou záměrem dotčeny a ke změně obecných hydrologických poměrů na lokalitě nedojde.“

Z obsahu uvedeného Stanoviska je zřejmé, že k jeho vyhotovení došlo na základě předchozího velmi podrobného zkoumání. Jeho základem byla projektová dokumentace pro umístění stavby RK, u níž je zakládání domů plánováno v kombinaci pilot (tj. hlubinné zakládání), základové pasy a základové desky. Dále je v něm popsána hydrogeologická problematika podzemních vod daného prostoru, vycházející z výsledků provedených sondážních prací a následného měření, včetně měření parametrů uvedených hydrogeologických objektů, doplněných příslušnými situačními výkresy (obrázky) a tabulkou.

Stavební úřad má tak za to, že Stanovisko bylo zpracováno na základě správných podkladů a spolehlivých úvah a že jeho závěry jsou logické a vyplývají z opatřených podkladů.

S ohledem na tuto skutečnost má stavební úřad za to, aniž by již ve věci prováděl nějaká další šetření ohledně právního stavu předmětných studen, že námítky všech účastníků řízení ohledně podzemních vod a možného ovlivnění jejich studní stavbou RK, jsou nedůvodné.

#### **K námítce 1.2 ohledně možného zastínění zahrady (pozemků)**

Ani tu neshledává stavební úřad opodstatněnou, neboť nebylo zjištěno, že by bytové domy „BD.A“ či „BD.B“ (to jsou ty nejbližší) nepřiměřeně omezovaly obvyklé užívání sousedních pozemků, tedy zahrad Pparc. č. 396/4 a parc. č. 396/43. K tomu třeba předně poznamenat, že žádný z prováděcích předpisů stavebního zákona limity pro zastínění pozemků nestanoví. Pouze vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, se zmiňuje o zastínění či proslunění, avšak jen co se bytů a pobytových místností týče (viz její § 12 a § 13), nikoliv pozemků. Jistý základ pro řešení těchto otázek (námitek) skýtá vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, její ustanovení § 25 odst. 1 o vzájemných odstupech staveb. Podle něho totiž musí vzájemné odstupy staveb splňovat mimo jiné i požadavky na zachování kvality prostředí, mezi které lze jistě zařadit i rozsah zastínění pozemků v okolí té které stavby. Jsou-li však podle tohoto ustanovení vzájemné odstupy staveb dodrženy, pak se nabízí, že i pozemky mezi nimi naplňují požadavek kvality prostředí z hlediska jejich zastínění. Předmětné bytové domy navíc nejsou situovány v opozici vůči stavbám Pražanových a v citovaném ustanovení jde přeci jen o vzájemné odstupy staveb. Takže ani z tohoto ustanovení nelze dovodit oprávněnost uvedených námitek. Zvláště, když další požadavky na stavbu RK (především urbanistické, architektonické, životního prostředí atd.) jsou naplněny.

K posouzení těchto námitek se pak stavebnímu úřadu, stejně jako projektantovi daného záměru, jevil nejpřílehavějším článek 4.3.5 ČSN 73 4301 Obytné budovy, podle něhož „Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března.“

Situační výkres, obsahující výsledek posouzení zastínění okolních pozemků stavbou RK, je v projektové dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí (dále také jen „DUR“) založen pod označením E.06.2. Pokud jde o pozemky Pražanových, jde o pozemky parc. č. 396/4 a parc. č. 396/43, diagramy zastínění těchto pozemků jsou obsaženy v DUR, a to v přílohách výkresu označeném E.06.3 Výpočtové body. Z jeho přílohy „Bod S1“ je patrné, že dům „BD.A“ nevrhne dne 1. března, v době od 7,10 hodin do téměř 13,00 hodin, žádný stín na vpředu citované pozemky, stejně jako dům „BD.B“, jak je zřejmé z diagramu zastínění obsaženého v příloze označené jako „Bod S2“. Doba plného dopadu svitu Slunce na uvedené pozemky je tudíž téměř dvojnásobná, oproti požadavkům zmíněné ČSN. A to bylo vycházeno z meridiánové konvergence vztažené k bodům na společné pozemkové hranici, ve výšce 0,000 metru nad terénem. Při posunu těchto bodů směrem dovnitř pozemků Pražanových, je tento stav ještě lepší.

Z vpředu uvedeného je tak zřejmé, že námitka Pražanových, že bylo zkoumáno pouze proslunění mezi novou výstavbou a nikoliv směrem k jejich pozemkům, neodpovídá skutečnosti. V této souvislosti nemůže obstát ani jejich prohlášení, že se neměli možnost detailně seznámit s dokumentací, a „proto mohou být některé jejich námítky v dokumentaci RK obsaženy.“ Ve světle několika dalších námitek je totiž stavební úřad přesvědčen o tom, že Pražanovi byli s věcí dostatečně seznámeni, když jim na druhé straně např. neušla ani taková podrobnost, jako byla chybná kóta vzdálenosti mezi domem „BD.B“ a jejich hospodářskou doplňkovou stavbou v zadní části zahrady parc. č. 396/43.

Možnost nahlížení do správního spisu zde byla pro všechny účastníky řízení a Pražanovi ji také využili, jak ostatně sami uvádějí. Bylo přitom plně na jejich rozhodnutí, kolikrát se rozhodnou nahlédnout do podkladů rozhodnutí, neboť v tom nebyli nijak omezováni. A že neměli projektovou dokumentaci k dispozici v elektronické podobě, no neměli, protože takovou povinnost podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. stavebník neměl.

Pražanovi přitom žádným způsobem nezpochybnili správnost DUR, co se zastínění jejich zahrad týče a nijak neodůvodnili svoji představu o něm. Na podporu svého tvrzení o zastínění nepředložili ani jeden, natož relevantní doklad, z něhož by mohlo něco takového vyplývat. Jen je totiž bez dalšího vyznačili na straně šesté svých námitek v obrázku dole zeleně.

Bylo tak možno uzavřít, že stavbou RK nebude docházet k nepřiměřenému zastínění zahrad Pražanových. Tato skutečnost je ostatně zřejmá již na pohled, v souladu se zásadou rozumnosti, a to ze vzájemného situování (postavení) stavby RK a pozemků manželů Pražanových. Ty totiž leží od ní směrem jihovýchodním, respektive stavba RK má být situována směrem severozápadním od nich. Třeba též dodat, že si manželé Pražanovi zastiňují své pozemky valnou měrou sami, a to stromy, jichž je, jak sami uvádějí na 40. A to včetně těch, které jsou vysázeny v řadě podél společné pozemkové hranice a v zadní části zahrady parc. č. 396/43 (viz obrázek na straně sedmé námitek). Námítky o nedozrání ovoce či zeleniny jsou vzhledem k výsledkům přezkumu zastínění rovněž liché, neboť v namítaném prostoru se žádné ovocné stromy, jejichž plody by skutečně potřebovaly dlouhodobé oslunění pro své dozrání, nenachází. O zelenině běžně pěstované v České republice, s ohledem na její vegetační dobu, ani nemluvě. Stejně nepřipadně je tvrzení, že v důsledku daného záměru již na zahradě poroste pouze plevel. K tomu by mohlo dojít leda tak přičiněním samotných vlastníků. Uvedeným tvrzením a obavám naopak nekoresponduje na druhé straně požadavek Pražanových, aby byl po celé délce společné pozemkové hranice proveden neprůhledný plot výšky 2 metry. Ten by měl nepochybně negativní dopad na fertilitu částí předmětných pozemků. Dlužno však brát v úvahu i skutečnost, že nejde o pozemky určené k sadaření či intenzivnímu pěstování zeleniny, nýbrž z pohledu stavebního zákona o zastavěné stavební pozemky, jak bude rozvedeno dále.

K námitkám 2.1 a 2.2, žádajícím potvrdit do projektové dokumentace stavby RK odstupy budov od případné výstavby na sousedních pozemcích s ohledem na zastínění, uvádí stavební úřad následující.

Irelevantní jsou rovněž námitky, že stavba RK znemožní Pražanovým využít své pozemky jako stavební parcely, a to z důvodů odstupových vzdáleností mezi stavbami a prosvětlení jejich případné budoucí stavby.

K tomu třeba předně uvést, že dvojdomek č.p. 254 manželů Pražanových je situován při ulici Dělnická, přičemž jejich dvě zahrady (parc. č. 396/4 a parc. č. 396/43), navazující na stavební parcelu s tímto dvojdomekem, mají celkovou výměru 1023 m<sup>2</sup> a dohromady pak spolutvoří jeden oplocený celek. Pokud tedy uvádí, že „*Pozemky máme ve vlastnictví proto, že se na nich již desítky let zpět uvažovalo s výstavbou řadových domků*“, dlužno konstatovat, že nejen po dobu zmiňovaných desetiletí, ale ani v současné době neprojevili žádný skutečný zájem o jimi uváděnou výstavbu. Žádnou žádost Pražanových v tomto směru totiž stavební úřad neneviduje.

Představy Pražanových, že jsou jejich zahrady stavebními pozemky, určenými územním plánem k výstavbě, je třeba mírnit také konstatováním, že tomu tak není. Jsou totiž **již zastavěnými stavebními pozemky, neboť** podle § 12 písmeno c) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. se rozumí „***zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.***“ A to je právě případ nemovitostí ve vlastnictví manželů Pražanových.

Nemožnost zastavění uvedených pozemků, bez ohledu na platný územní plán, však vyplývá i ze skutečnosti, že k uvedeným pozemkům není zajištěn přístup - napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Přitom zajištění přístupu, připojení staveb na pozemní komunikace, bylo a je vždy podle obecných technických požadavků na výstavbu, nepřekročitelným předpokladem povolení staveb pro bydlení. V současné době je takový požadavek dokonce zakotven přímo ve stavebním zákoně (viz § 140 odst. 2 konec věty zákona č. 283/2021 Sb., podle něhož „*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, ( - ) aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci*“). Což zahrady Pražanových nejsou.

V současnosti je tak představa manželů Pražanových o zastavitelnosti zahrad parc. č. 396/4 a parc. č. 396/43, v kontextu shora uvedeného, zcela iluzorní. Za tohoto stavu je tudíž bezpředmětné řešit jejich pomyslný stavební záměr, existující pouze v jejich představách, nikoliv ve skutečnosti. Neexistuje totiž reálně předmět (rodinný dům), vůči němuž by vůbec mohly být úvahy o vzájemných odstupech, osvětlení či zastínění, jak se o nich Pražanovi zmiňují, relevantní. Není tudíž ani žádného důvodu k úpravě projektové dokumentace stavby RK, jak se toho Pražanovi dožadovali. Pokud jde o odstup stavby RK od společné pozemkové hranice s Pražanovými, je vyznačen v Situačním výkresu posouzení odstupů C.6, který je součástí DUR, a jednoznačně z něho vyplývá, že jejím umístění (odstup od pozemkové hranice) nejsou porušeny předpisy upravující vzájemné odstupy staveb.

Uvažují-li však jmenovaní nadále o stavbě dvojdomeku spolu s Panchártkovými, tak v případě, nastanou-li pro to v budoucnu vůbec podmínky (viz výše), tak šíře jejich zahrad 13 metrů je dostatečná k tomu, aby jej s dostatečným odstupem od společné pozemkové hranice se stavbou RK (o což mají strach) bylo možno zrealizovat z pohledu stávajících obecných požadavků na bytové stavby (odstupy, osvětlení, zastínění, požární odstupy atd.). Mimochodem, ze Souhrnné technické zprávy, vypracované autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, dne 8. 3. 2024 a která je součástí DUR vyplývá, že Požárně nebezpečné prostory stavby RK nepřesahují na nemovitosti Pražanových.

K námitkám 3.(5) až 3.(11), týkajících se umístění popelnic, údržby plotu v sousedství komunikace a chodníku, požadavku na provedení neprůhledného oplocení v délce 100m a výšce 2m, požadavku, aby při budování nového plotu nedošlo k poškození obvodového zdiva garáže, aby nebyla znemožněna údržba její fasády a aby nový plot nezpůsobil poškození zdiva garáže nevětráním a vlhkostí, uvádí stavební úřad toto.

Předně třeba zopakovat, že povinnost oplocovat pozemky s bytovými stavbami neexistuje, takže jakékoliv požadavky na ně v tomto směru jsou bezpředmětné. Náhledem do DUR, konkrétně Koordinačního situačního výkresu a Souhrnné technické zprávy, oddílu SO.11, pak bylo zjištěno, že po pozemkových hranicích se sousedy, sice má v souvislosti se stavbou RK dojít k výstavbě oplocení, ale pouze v části a v celkové délce 45 metrů. Ve směru k nemovitostem Pražanových pak jen v úseku od veřejně přístupného chodníku v ulici Dělnická k nejbližšímu rohu jejich garáže. Půjde o oplocení z betonových tvárnic do výšky 2 metry, podle stěny garáže žádné oplocení nebude. Obavy Pražanových ohledně možného poškození jejich garáže stavbou RK jsou proto mylné. Pokud se Pražanovi dovolávali nějaké dohody o stavbě nového oplocení po celé délce společné hranice, tak evidentně k ní nedošlo, neboť nemá odraz v DUR. Jak již však bylo řečeno výše, právními předpisy zakotvená povinnost oplocovat bytové domy neexistuje.

Umístění stanoviště popelnic na stavebním pozemku je pak věcí samotného stavebníka, jaké místo na něm zvolí. Obvykle tomu bývá s ohledem na potřeby svozu odpadu a možnosti urbanistického řešení dané lokality a stejně tak je tomu v daném případě. Není v pravomoci stavebního úřadu nařizovat stavebníkovi, jaké místo má zvolit pro stanoviště kontejnerů. Pro povolovací řízení plně postačuje, je-li na stavebním pozemku vyřešeno nakládání s odpady, v případě stavby přístřešku, zda jsou dodrženy jeho odstupové vzdálenosti od pozemkové hranice. Požadavku na přemístění stanoviště jinam proto nelze vyhovět. Popelnice pak budou přistavovány k popelářskému vozu na pozemní komunikaci Dělnická po navrženém chodníku, tedy naprosto běžným způsobem. Obtěžování stávajících i nových obyvatel v území, v souvislosti s navrženým systémem shromažďování a svozu odpadu v obytném souboru Rezidence Kukleny, má proto stavební úřad za nepřipadné. Stejně jako kalkul, že kolem popelnic bude nepořádek a že budou v letních měsících zapáchat, neboť s něčím takovým se stavební úřad u rezidenčních bytových staveb nesetkává.

Účastníci řízení jsou pak účastníky řízení proto, aby sice v povolovacích řízeních hájili svá práva či jiné oprávněné zájmy, ale výhradně jen v souvislosti s možným dotčením svých vlastnických nebo jiných věcných práv ke svým nemovitostem. Do tohoto okruhu možných a skutečně relevantních námitek, proto nepatří námitky, jako jak se budou popeláři dostávat k popelnicím, úvahy o tom, zda budou nově budované přístupové komunikace převedeny do vlastnictví a správy města (což stavebník neplánuje a Statutární město Hradec Králové nepřebírá do svého majetku a správy slepé komunikace), kdo bude zajišťovat údržbu plotu mezi nemovitostmi (no přeci jeho vlastník), obavy, že při údržbě chodníků může také dojít k poškození garáže či dokonce, že ta bude lehce přístupná k provedení sgrafiti na ní (což je ovšem i nyní). Údržbu nově vybudované infrastruktury a oplocení tak bude trvale zajišťovat jejich vlastník.

K námitkám 4.(12), 4.(13), 4.(14) ohledně doby, v níž bude možno provádět v souvislosti se stavbou RK stavební činnost, požadavku na vybudování zpevněné cesty před výstavbou a parkování vozidel, jež budou účastny na výstavbě, uvádí stavební úřad následující.

Jde o námitky předčasné, neboť souvisí až s vlastním prováděním stavby, nikoliv s jejím umístěním. A v tuto chvíli neexistuje ani pravomocné územní rozhodnutí pro stavbu RK. Teprve poté a v závislosti na výsledcích řízení o povolení záměru, by mohlo dojít k realizaci stavby RK. A právě až v tomto řízení by byly posuzovány vpředu uvedené otázky – nyní předčasné námitky. V souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, by jim přitom musela být věnována pozornost již v projektové dokumentaci stavby RK, a to v intencích její části B.10, upravující Zásady organizace výstavby. Podle ní by pak muselo být v dokumentaci pro povolení záměru vyřešeno napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, demontáž, kácení dřevin apod., vstup a vjezd na stavbu, přístup na stavbu po dobu výstavby, způsob zajištění bezpečnosti provozu, požadavky na ochranu životního prostředí při výstavbě, včetně opatření na snížení hluku ze stavební činnosti, opatření proti prašnosti atd. Splnění těchto požadavků, jejich smysluplnost, by však prověřil stavební úřad až v řízení o povolení záměru.

**K námitkám 5.(15) a 6.(16) ohledně parkoviště za trafostanicí a požadavku uvedení DUR do souladu se skutečností**

Navržená parkovací stání jsou jedním z předpokladů vlastní realizace záměru RK. Jejich počet byl stanoven v souladu s příslušnou právní úpravou a odpovídá počtu stavěných bytů. Parkovací místa jsou na pozemcích stavebníka a nikterak se nedotýkají práv či oprávněných zájmů manželů Pražanových. S ohledem na tuto skutečnost stavba RK nezhorší parkovací možnosti v ulici Dělnická a jejím okolí. Navíc třeba poznamenat, že Pražanovými uváděná dopravní situace v místě je k řešení pro policejní orgány (nedodržování zákona o provozu na pozemních komunikacích), nikoliv pro stavební úřad.

Chyba v zákresu polohy doplňkové stavby v zadní části zahrady parc. č. 396/43 byla ještě v průběhu územního řízení odstraněna.

**Námítky Martina Pácala, čtvrtinového spoluvlastníka rodinného domu č.p. 697 na stavební parcele č. 2356 a přilehlé pozemkové parcely č. 402/6, vedené v kultuře zahrada, vše v kat území Kukleny**

Jmenovaný namítal proti umístění stavby RK v podání ze dne 23. 6. 2025 následovně:

**„Námítky a odůvodnění námitek**

*„- Umístění skládky komunálního odpadu v těsné blízkosti hranice pozemku resp. cca 10m od vchodových dveří mého domu. Zápach a výskyt hlodavců u skládky v takové blízkosti, pro takovýto počet občanů, bude ohrožující pro naše hygienické standardy. Proto žádám o přemístění místa komunálního odpadu do vzdálenější lokality od mého domu.*

*- Uskutečněným stavebním záměrem dojde k překročení limitů otřesů, prašnosti a hladiny hluku, které jsou obvyklé pro danou lokalitu. Tímto proto žádám o snížení kapacity bytů na počty, které jsou úměrné dnešní Jmenovaný formuloval své námítky následovně:*

*zástavbě v dané lokalitě. Pro snížení výše zmiňovaných imisí požaduji oddělení hranice stavebních parcel betonovým plně vyplněným plotem 2m výšky.*

*- Pro nedostatečné odstupové vzdálenosti a nepřiměřené výšky budov hrozí ztráta soukromí, výhledu a oslunění pozemků účastníků řízení. Požaduji proto, snížení výšky projektovaných budov o jedno podlaží, tak jak je tomu i v okolní zástavbě.*

*- V důsledku stavebních úprav sousední nemovitosti je ohrožen hydrosystém podzemních vod a tím i zahradní studny v okolí. Nastane-li tato situace, žádám o takové legislativní opatření, které by zavazovalo investora vrátit hladinu podzemních vod do současného stavu, tedy stavu před započítáním stavebních úprav.*

**Závěr:**

*Takto necitlivý stavební záměr přinese zhoršení pokojného stavu v místě bydliště, zhoršení kvality života a snížení tržní hodnoty okolních nemovitostí. Na tomto základě žádám stavební úřad o přezkoumání a zamítnutí žádosti investora v této podobě.“*

**Námítky Martina Pácala nejsou opodstatněné z těchto důvodů:**

Předně se nejedná o umístění skládky komunálního odpadu, nýbrž o umístění kontejnerů pro shromažďování komunálního a tříděného odpadu pro navrhované bytové domy. Kontejnery budou v krytém přístřešku s betonovou podlahou, umístěném od společné pozemkové hranice s parc. č. 402/6 v dostatečné vzdálenosti od rodinného domu č.p. 697 a na soukromém pozemku. O umístění kontejnerů na komunální odpad proto mohl rozhodnout sám stavebník domů. Dané místo nebylo zvoleno nahodile, nýbrž s ohledem na architektonické ztvárnění daného prostoru a potřeby svozu odpadu. Při společné pozemkové hranici pak bude vybudováno 2 metry vysoké a plné oplocení, které přístřešek na kontejnery od sousedů ještě

odcloní. Vzhledem k umístění kontejnerů v přístřešku, jeho konstrukci, to vše na soukromém pozemku, proto ani nedává předpoklad, že by kolem kontejnerů vznikal stav, jehož se M. Pácal obává. Sám přístřešek a kontejnery totiž nepořádek nedělají, ten vzniká díky chování lidí a v tomto směru stavební úřad žádné kompetence nemá. Bude rovněž docházet k pravidelnému svozu odpadu, jak je v Hradci Králové běžné. S daným umístěním přístřešku na kontejnery vyslovil souhlas i příslušný orgán ochrany ovzduší, tj. odbor životního prostředí zdejšího magistrátu.

Nepřípadným byl shledán rovněž požadavek na snížení počtu bytů, v souvislosti s namítanými imisemi (otřesy, prašnost, hluk). V průběhu územního řízení totiž nebyla zjištěna jediná skutečnost, která by tomu mohla v budoucnu nasvědčovat. Neargumentoval s nimi ostatně ani M. Pácal, takže jeho námítky v tomto směru jsou nejen nepodloženými tvrzeními, ale i předčasné. A jak již bylo řečeno vpředu, tak pokud jde o namítané otřesy, prašnost a hluk, budou tyto otázky zkoumány až v řízení o povolení záměru. Východiskem konkrétních opatření k předcházení vzniku zmíněných imisí po dobu realizace stavby budou příslušná technická a organizační opatření. Respektive, jejich popisy, spolu a podmínkami podmiňujícími provádění stavby RK, co by povinné součástí projektové dokumentace.

Souhlas s daným stavebním záměrem vyslovila rovněž Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, a to v Závazném stanovisku ze dne 18. 10. 2024, č.j.: KHSHK 33894/2024/HOK.HK/No. Požadavku M. Pácala na provedení plného betonového plotu výšky 2 metry po společné hranici s pozemkem parc. č. 402/6 bude podle DUR vyhověno.

Daný stavební záměr je pak plně v souladu s územním plánem města Hradec Králové a hmota navržených bytových domů je úměrná stávající okolní zástavbě. Té pak odpovídá počet bytových jednotek daných velikostí. Požadavek na snížení bytových domů o jedno podlaží tak nekoresponduje územnímu plánu města Hradec Králové, když ten funkčně vymezuje předmětné území pro stavby pro bydlení nízkopodlažní do 3 NP, včetně podkroví. Nejedná se tedy o domy nepřiměřené výšky a odstupové vzdálenosti jednotlivých bytových domů od pozemkových hranic a sousedních staveb účastníků řízení jsou plně v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Námítky ohledně údajné ztráty soukromí a výhledu nebyly nijak konkretizovány, takže samy o sobě nezavdaly možnost blíže je zkoumat, respektive, posoudit je ve směru k osobě M. Pácala. Rodinný dům č.p. 697 je však vzdálen od nejbližšího bytového domu „D“ cca 30 metrů a není vůči němu, ani jinému domu protilehlý, takže si oprávněnost uvedených námitek nelze v městské zástavbě ani představit.

Námítky ohledně narušení hydrogeologických poměrů v území jsou rovněž nedůvodné, jak již bylo vysvětleno výše, a to v souvislosti s týmiž námítkami podanými rovněž Pražanovými. Stejně tak tomu je i s námítkami ohledně „*oslunění pozemků účastníků řízení*“, jak vyplývá z DUR, konkrétně ze Situačního výkresu posouzení zastínění E.06.2.

Nelze se ztotožnit ani s námitkou, že by realizací stavby RK došlo ke snížení tržní hodnoty okolních nemovitostí. Jde o pouhou spekulaci, neboť neexistuje žádný právní předpis, na základě něhož by bylo možné toto tvrzení jakkoliv stanovit a objektivizovat. Nelze si ostatně ani představit, že by se měly v územním řízení zjišťovat i otázky dopadu nových staveb na starou zástavbu v oblasti majetkové, když pro to nejsou stanoveny žádné instrumenty. Námítky daného rázu mají svůj základ pouze v subjektivním pohledu toho, kdo je uplatňuje. O neuchopitelnosti takové námítky svědčí i to, že někdo např. nechce bydlet v centru města, jiný to přímo vyžaduje, další preferuje umístění stavby u místní komunikace atd. Třeba však zdůraznit, že otázky vlivu staveb na jejich okolí, včetně prodejnosti nemovitostí, jsou již dány a vyřešeny pro územní řízení v platné územně plánovací dokumentaci, a že tudíž pro jejich řešení v něm již není prostor. Jsou to totiž územní plány a regulační plány, které stanoví základní koncepce rozvoje toho kterého území obce, ochranu jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání a obyvatelé té které obce (její části) si proto musí střežit svá práva v tomto směru včas. Tedy již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a snažit se tak zasadit o tu formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou. Stavba RK se umísťuje v souladu s platným územním plánem, a proto tvrzenému snížení hodnot nemovitostí v okolí nelze přisvědčit.

K nijak neodůvodněným námitkám o zhoršení pokojného stavu a kvality života dlužno dodat, že jde o stavební záměr umístěný v městské zástavbě, byť v tuto chvíli okrajové, ale ani v ní nelze samozřejmě dosáhnout úplného soukromí. Stávající vlastníci však vůči sousedním pozemkům „nevydržuje“ žádné právo na to, aby se výstavba na nich omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu. O skutečnosti, že se v daném území počítá s umístěním staveb se třemi nadzemními podlažími, již bylo rozhodnuto v rámci procesu územního plánování.

K problematice námitek ohledně obtěžování pohledem pak existuje široká judikatura, podle níž ten, kdo se cítí být obtěžován pohledem, má sám provést opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. K obtěžování pohledem přitom může docházet podle stávající judikatury pouze tehdy, pokud by se jednalo o zcela mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno a zneužíváno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Nic takového M. Pácal netvrdil, čímž na odůvodnění svých námitek zcela rezignoval, zřejmě pro ně žádné přijatelné důvody nenašel.

### **Námítka Daniely Ryglové, vlastnice rodinného domu č.p. 692/19 na stavební parcele č. 2357 a přilehlé pozemkové parcely č. 402/7, vedené v kultuře zahrada, vše v kat území Kukleny**

Jmenovaná uplatnila proti stavbě RK dne 23. 6. 2025 následující námítka (dále doslovná citace):

#### **„Námítka**

- *Znehodnocení soukromí*
- *Zhoršení životního prostředí*
- *Možnost stažení podzemní vody ze studně*
- *Zhoršení prodeje mého pozemku*

#### **Odůvodnění námitek**

*Z dokumentace vyplývá, že okna budou směrem k mému pozemku, s čímž nesouhlasím.*

*Hluk, prašnost, výfukové plyny.*

*Celé roky studnu využívám, obávám se, že ji již nebudu moci používat.*

*V případě, že bych se dům s pozemkem rozhodla prodat, bude těžší najít kupce z důvodu velké rušnosti.“*

#### **Požadavky:**

- *Z důvodu odhlučnění a získání částečného soukromí požaduji stavbu zděného plotu do výšky 3 metrů.“*

### **Námítka Daniely Ryglové nejsou opodstatněné z následujících důvodů:**

Třeba předně uvést, že jde o námítka nikterak odůvodněné, o nichž lze leda tak spekulovat. O tom, v čem a jakým způsobem by měly zasahovat do jejích práv a poškozovat je. Z její strany totiž nezazněly žádné argumenty, jimiž by své v podstatě jen pojmenované námítka podpořila. Žádné konkrétní protiargumenty proti stavbě RK, jejich podstatu, totiž nevznáší. Bytové domy jsou přitom na pozemku stavebníka umístěny v souladu s platným územním plánem a splňují veškeré požadavky obecně závazných právních předpisů na ně kladené. Včetně odstupových vzdáleností, přičemž vzdálenost mezi jejím rodinným domem a nejbližším domem „BD.D“ je přes 30 metrů! Naprosto absurdním a nepřijatelným, nejen z důvodů již výše uvedených, je pak požadavek na výstavbu plotu o výšce 3 metry.

Na námítka D. Ryglové, byť obecné, však bylo odpovězeno již v souvislosti s námítkami ostatních účastníků řízení, které byly více méně obdobné. Takže to, co bylo řečeno k nim (viz

odůvodnění k tvrzenému znehodnocení soukromí, zhoršení životního prostředí, ovlivnění hydrogeologických poměrů v území, ovlivnění ceny nemovitostí), platí v plném rozsahu i pro námítky jmenované. Bylo by proto nadbytečné, znovu je opakovat.

Na základě Doplnění podkladů k žádosti od zmocněnce stavebníka ze dne 19.12.2025 pod č.j. MMHK/694009/2025 jehož součástí je Vyjádření stavebníka a projektanta k námítkám účastníků řízení. V tomto Vyjádření ze dne 19.12.2025 jsou jednotlivé námítky účastníků řízení uvedeny a na každou námitku je odborně a věcně reagováno. Podle § 162 stavebního zákona je právě projektant povinen mimo jiné respektovat veřejné zájmy a požadavky na výstavbu. A dále je tento projektant povinen zpracovat projektovou dokumentaci v souladu s právními předpisy a má k tomuto náležitě oprávnění - odpovědný projektant Ing. arch. Jaromír Chmelík, autorizace ČKA 03678, autorizovaný architekt (A1). Zdejší stavební úřad po prostudování tohoto Vyjádření ze dne 19.12.2025 pod jednotlivými body odůvodnění došel k závěru, že na všechny tyto námítky účastníků řízení je ze strany stavebníka a projektanta této stavby odborně a věcně reagováno. Stavební úřad se s tímto odůvodněním námitek ztotožnil a proto námítkám nevyhověl.

**Po vydaném Oznámení o doplnění podkladů a o možnosti se k podkladům vyjádřit podal námítky účastníků řízení:**

- Daniela Ryglová bytem Dolní 266 Stěžery ze dne 4.2.2026 pod č.j. MMHK/078199/2026
- Hana Pražanová a František Pražan ze dne 5.2.2026 pod č.j. MMHK/082028/2026
- MUDr. Jaroslava Urbanová, Mgr. Šárka Dostálová a Mgr. Pavel Urban ze dne 19.2.2026 pod č.j. MMHK/110590/2026

Na základě seznámení se s těmito námítkami podal stavebník a projektant dne 27.2.2026 pod č.j. MMHK/127037/2026 Vyjádření stavebníka a projektanta. V tomto vyjádření ze dne 27.2.2026 je k jednotlivým námítkám účastníků řízení věcně a odborně reagováno. Zdejší stavební úřad se s tímto Vyjádřením stavebníka a projektanta ztotožnil a proto námítkám nevyhověl.

Dne 1.3.2026 pod č.j. 129366/2026 z emailové adresy [Alena.Nekolova@mmhk.cz](mailto:Alena.Nekolova@mmhk.cz) zaslal nepodepsaný email Mgr. Alena Nekolová za KMS Kukleny podání označené „Rezidence Kukleny vyjádření nesouhlasu“. Toto nepodepsané podání nepovažuje zdejší stavební úřad za námítky účastníka řízení. Jejich obsah je ale obdobný jako u námitek výše uvedených účastníků územního řízení na které bylo ze strany stavebníka a projektanta již reagováno.

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit námítky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona.

K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů.

S přihlédnutím k výsledkům územního řízení stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

**Poučení účastníků:**

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

Proti povolení kácení dřevin a porostu se v souladu s § 330 odst. 2 nového stavebního zákona nelze odvolat.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

**Příloha:**

Koordinační situační výkres, C.3, datum 09/2021, revize 12/2025, měřítko 1:200

Stanislav Sobola  
oprávněná úřední osoba  
referent státní správy na úseku stavebního úřadu

otisk úředního razítka

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce a též způsobem umožňujícím dálkový přístup.**

Vyvěšeno na úřední desce dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení na úřední desce.

Vyvěšeno na elektronické úřední desce:.....

Sejmuto dne:.....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení způsobem umožňujícím dálkový přístup.

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 26500 Kč byl zaplacen dne 28.4.2026.

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

Ing. arch. Radovan Hlubuček, IDDS: 8k3n9t5

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Statutární město Hradec Králové, odbor rozvoje města magistrátu města, Československé armády č.p. 408/51, 500 03 Hradec Králové 3

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

Jiří Pospíšil, U Myslivny č.p. 488/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, IDDS: dm5ai4r

Magistrát města Hradec Králové, odbor životního prostředí, Československé armády č.p. 408/51, 502 00 Hradec Králové

Magistrát města Hradec Králové, odbor dopravně správních agend, Československé armády č.p. 408/51, 500 03 Hradec Králové 3

Magistrát města Hradec Králové, odbor památkové péče, Československé armády č.p. 408/51, 502 00 Hradec Králové

Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, Československé armády č.p. 408/51, 502 00 Hradec Králové

Magistrát města Hradec Králové, odbor krizového řízení, Československé armády č.p. 408/51, 502 00 Hradec Králové

Ministerstvo obrany, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů Čechy, IDDS: hjyaavk

Oblastní inspektorát práce pro Královéhradecký kraj a Pardubický kraj se sídlem v Hradci Králové, IDDS: 8sgfqc

Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje, Územní odbor, Dopravní inspektorát, IDDS: urnai6d

Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5

účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (veřejná vyhláška správního orgánu): osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:

pozemky – st. p. 505, 506, 507, 508, 610, 617, 2356, 2357, 2527, 2574, 2979, 3000, parc. č. 288/7, 299/2, 300/2, 396/3, 396/4, 396/43, 396/45, 396/49, 396/50, 402/6, 402/7, 402/8, 402/9, 1914, 1915 v katastrálním území Kukleny

stavby - Hradec Králové, Kukleny č.p. 212, č.p. 213, č.p. 214, č.p. 215, č.p. 245, č.p. 254, č.p. 697, č.p. 692, č.p. 743, č.p. 308 a č.p. 917

