

# MĚSTSKÝ ÚŘAD KOSTELEC NAD LABEM

## Odbor výstavby

277 13 Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1

Č.j.: Výst./5011/5012/21S3

Kostelec nad Labem, dne 4. 4. 2022

Vyřizuje: Svěchota

TEL.: 326700650

E-MAIL: petr.svechota@kostececnlab.cz

RSH - bydlení Jedna, s.r.o., IČO 06303838  
Jindřišská 889/17, Nové Město, 11000 Praha 1

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTÍ

### SPOLEČNÉHO ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

#### Výroková část:

Městský úřad Kostelec nad Labem, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve spojeném územním a stavebním řízení přezkoumal žádost o společné územní rozhodnutí a stavební povolení (dále jen „společné rozhodnutí“) na stavbu

#### **„Rodinné domy, inž sítě vč přípojek a komunikace , VO , Záryby - Merkur“**

na pozemcích parc. č. 592/10 , 592/56 , 592/57 , 592/58 , 592/59 , 592/60 , 592/61 , 592/62 ,  
575/3 , 575/4 , 575/5 , 575/6 , 575/7 , 575/8 a 592/3 vše v katastrálním území Záryby,  
kterou dne 15. 12. 2021 podala společnost

RSH - bydlení Jedna, s.r.o., IČO 06303838  
Jindřišská 889/17, Nové Město, 11000 Praha 1

v zastoupení

PhDr. Lubomír Vlček, ID 8x9te38

U Splavu 414, 53303 Dašice

(dále jen „žadatel“)

MěÚ Kostelec nad Labem, odb. výstavby příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) stavebního zákona na základě tohoto přezkoumání a projednání žádosti podle § 84 až 90 a 94j a podle § 103 až § 105 stavebního zákona

**vydává** podle § 79, 92 v souladu s § 115 , tedy souhrnně dle § 94j stavebního zákona a §13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **s p o l e č n é   p o v o l e n í**

na stavbu:

#### **„Rodinné domy, inž sítě vč přípojek a komunikace , VO , Záryby - Merkur“**

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 592/10 , 592/56 , 592/57 , 592/58 , 592/59 , 592/60 , 592/61 ,  
592/62, 575/3 , 575/4 , 575/5 , 575/6 , 575/7 , 575/8 a 592/3 vše v katastrálním území Záryby

**Stavba obsahuje:****• SO 01 - Rodinné domy**

- Navrhuje se umístění dle koordinační situace. Architektonicky jde o dva typové rodinné domy o podlažnosti přízemí a podkroví zastřešeného sedlovým krovem. Stavba bez podsklepení. Typové domy jsou rozděleny na dům o jednom bytu v 5-ti kopiích a dům o dvou bytech ve 2 kopiích.
- Dům o jednom bytu. Sedlová střecha o sklonu 38°, zastavěná plocha každého domu 81,8 m<sup>2</sup>, výška hřebene +7,72m a okapu +4,56m k podlaze přízemí. Součástí každého domu jsou 2 parkovací stání a zpevněná plocha u vstupu.
- Dům o dvou bytech. Sedlová střecha o sklonu 40°, zastavěná plocha každého domu 127,0 m<sup>2</sup>, výška hřebene +9,50m a okapu +4,58m k podlaze přízemí. Součástí každého bytu jsou 2 parkovací stání v průčelí domu k ulici. Mezi byty bude nad střešní rovinu vytažena atika.
- Konstruktivní systém staveb: základové pasy a podkladní žb deska, svislé konstrukce montované nosný stěnový rám opláštěný OSB, SDK, strop také montovaný opláštěný OSB, SDK, střešní konstrukce KVH nosníky. Podhledy SDK protipožární. Střešní krytina tašková. Fasáda systémově zateplena a stěrkově omítnut a doplněna obkladem. Na střešní ploše FVE panely.
- Součástí objektu jsou jednotlivé přípojky splaškové kanalizace k pozemkům RD, které jsou navrženy z PE D40x3,7 SDR 11 PN16 a budou napojeny na tlakovou kanalizaci odbočnou elektrotvarovkou s přípojčovým šoupátkem. Přípojky budou ukončeny v kruhové čerpací jímce, do které bude gravitačně natékat kanalizace z objektu. Domovní čerpací jímky budou osazeny ponorným čerpadlem. Čerpací jímky budou v souladu s požadavky správce kanalizační sítě. Délky přípojek dány projektem.
- Součástí objektu jsou jednotlivé přípojky vodovodu k pozemkům RD, které jsou navrženy z PE 100 RC d32x3, SDR 11. Napojení na potrubí uličního řádu bude provedeno odbočnou elektrotvarovkou. Přípojky budou ukončeny na jednotlivých pozemcích rodinných domů v kruhové či hranaté prefabrikované nebo plastové vodoměrné šachtě DN 1200 v souladu s požadavky správce sítě. Délky přípojek dány projektem.
- Vegetační úpravy na pozemcích RD mimo zastavěné a zpevněné plochy bude vše zatravněno.
- Zpevněné plochy provedeny v rozsahu dle koordinační situace z dlažby.
- Oplocení pozemků bude v rozsahu dle koordinační situace a nebude zasahovat do rozhledového pole vjezdu. Oplocení drátěné poplastované nebo drátové průmyslové do výšky cca 1,5m.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou jímány u každého jednoho pozemku do jímacího a vsakovacího objektu. Ten bude ve vzd. min. 2,0m od hranice pozemku. Velikost bude odpovídat odbornému návrhu dle HG posudku.

**• SO 02 – Komunikace a vě jejího odvodnění**

- Součástí objektu komunikací je výstavba dopravní infrastruktury sloužící pro obsluhu plánovaných rodinných domů. Prostor komunikace je navržen v režimu obslužné komunikace v kategorii MO 8, Zklidněná komunikace o uličním profilu 8m. Lokalita je navržena neprůjezdná s obratištěm na komunikaci. Celá lokalita bude napojena v jednom místě na místní dopravní infrastrukturu. Průjezdný profil vozovky 5,5m, Doprava v klidu je řešena pouze na pozemcích u rodinných domů. Chodníky nejsou navrženy. Výškové rozdíly v komunikaci budou max. 20mm. Vodící linií tvoří obrubníky. Vše bude upraveno a provedeno v souladu ČSN 756110 - Projektování místních komunikací vč. změn a vyhl. č. 398/2009 Sb. Vyhláška o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
  - Konstrukce vozovky vč. podloží budou odpovídat TP 170 - Navrhování vozovek pozemních komunikací. Vozovka komunikace bude asfaltový beton. Ostatní nepojízdné plochy budou zatravněny. Vjezdy vydlážděny
  - Dopravní značení bude předáno na nových samostatných sloupcích.
  - Odvodnění řešeno příčným sklonem komunikace. Lokální dešťová kanalizace je řešena vsakem v přilehlém pásu zeleně. Vsak – akumulační jáma, bude řešen drc kamenivem obaleném v geotextilii. Podloží vhodné k vsaku bude prověřeno v rámci realizace a provedeny případné korekce návrhu.
  - Celková délka přímé komunikace dle podélného profilu 190,66m, obratiště dle vytyčovacího výkresu.
  - Vegetační úpravy veřejných ploch
- Navržené vegetační úpravy spočívají v návrhu zatravnění nepojízdných ploch podél komunikace.

**• SO 03 – Vodovod**

- Pro řešené území je navrženo zásobování vodou vodovodním řadem, bez zokruhování. Napojení na stávající řad v ulici. Na konci větve bude provedeno zaslepení, hydrant a vzdušník v provedení dle projektu a požadavků správce sítě. Vodovod PE dn63x10 bude veden v souběhu s ostatními sítěmi v tělese komunikace. Osová vzdálenost od kanalizace ostatních sítí a křížení bude min dle ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí. Napojení bude provedeno na veřejný vodovod dle požadavků správce sítě.

- Součástí provedení objektu řadu vodovodu jsou i jednotlivé přípojky k pozemkům pouze v rámci realizace zaslepením v pozemku stavebníka bez koncových šachet. Pozemkové přípojky jsou povoleny v rámci stavebního objektu rodinného domu vč osazení koncových šachet. V místě napojení přípojky na řad bude osazeno šoupě a zemní souprava. Řad bude ukončen podzemním hydrantem a vzdušníkem. V provedeném nejnižším bodě dle PD bude proveden kalník.

- Celková délka řadu dle podélného profilu 193,5 m

Dle technické zprávy se požaduje od vyhotovit prováděcí dokumentaci.

**• SO 04 – Splašková kanalizace**

- Napojení na stávající řad v ulici. Na konci větve bude provedena proplachovací souprava a související vystrojení dle projektu a požadavků správce sítě. Tlaková kanalizace – řad PE dn63x5,8 PN16 je řešena jako oddílná splašková. Dešťové vody z komunikace a rodinných domů nebudou odváděny do této kanalizace – budou zasakovány na místě příslušných pozemků.

- Součástí provedení objektu řadu kanalizace jsou i jednotlivé přípojky k pozemkům pouze v rámci realizace zaslepením v pozemku stavebníka bez koncových šachet. Pozemkové přípojky jsou povoleny v rámci stavebního objektu rodinného domu vč osazení koncových šachet.

- Celková délka řadu dle podélného profilu 203,2 m

Dle technické zprávy se požaduje od vyhotovit prováděcí dokumentaci.

**• SO 05 – Veřejné osvětlení**

- Nové veřejné osvětlení napojeno ze stávajícího svítidla. Nové veřejné osvětlení v počtu 8ks na 6,5m stožárech. Nové osvětlení bude řešeno se svítidly LED. Kabely jsou typu CYKY 4Bx10mm<sup>2</sup>. Pro napojení nových světelných bodů bude proveden výkop pro kabelovou trasu nových kabelových rozvodů CYKY 4Bx10 mm<sup>2</sup>. Trasa pro napojení v chrániče DN100. Kabely budou uloženy v pásu zeleně a v komunikaci. V komunikaci budou v chrániče DN100. Rozmístění lamp dle projektu. Mezi jednotlivé lampy bude provedeno propojené uzemnění drátem .

- Poloha lamp VO dle projektu.

**Souhrnně:****Stavbou dotčené pozemky:**

Pozemky parcelní č. č. 592/10 , 592/56 , 592/57 , 592/58 , 592/59 , 592/60 , 592/61 , 592/62,575/3 , 575/4 , 575/5 , 575/6 , 575/7 , 575/8 a 592/3 vše v katastrálním území Záryby

**Stavba hlavní:**

- Soubor rodinných domů
  - vč řešení pro každý jeden pozemek k RD
    - o přípojky vodovodu
    - o přípojky splaškové kanalizace
    - o řešení dopravy v klidu
    - o pozemkové rozvody od přípojek na hranici pozemku do RD a vsak dešťových vod
    - o vegetační úpravy
    - o zpevněné plochy
    - o oplocení

**Stavby vedlejší:**

- Komunikace vč. odvodnění a vegetační úpravy veřejných ploch, vjezdy na pozemek
- Splašková kanalizace
- Vodovod
- Veřejné osvětlení

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

1. Stavba bude provedena podle společné projektové dokumentace, kterou vypracoval:

Hlavní projektant:

Ing. Miroslav Novotný , ČKAIT 0700492

Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

Projektanti jednotlivých částí:

Veřejné osvětlení – Ing. Vladimír Pokorný , ČKAIT 0201380

autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, spec elektrotechnická zařízení

Komunikace – Ing. Stanislav Netolický, , ČKAIT – 0700317

autorizovaný inženýr pro dopravní stavby, mosty a inž konstrukce

Hydrogeologický průzkum – Ing. Petr Hrazdára

odb. způsobilost v oboru hydrogeologie, č. 2362/2018.

Požárně bezpečnostní opatření – Ing. Eva Ježková , ČKAIT 0701108

autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb

Vodohospodářská část – vodovod a splašková kanalizace – Ing Milan Vopařil DiS, ČKAIT – 0701679

autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství  
a krajinného inženýrství

Projektová dokumentace pro společné povolení bude ověřena stavebním úřadem. **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**

2. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s projektovou dokumentací. Vytyčení musí být provedeno odborně způsobilou osobou. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřičskými inženýry. Protokol a zápis, geometrický plán o vytyčení bude předán stavebnímu úřadu během zahájení stavby daného stavebního objektu.
3. Podmínky pro zařízení staveniště dle § 24e vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších vyhlášek tj.:
  - *Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit příslušnými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárnímu zařízením. Staveniště musí být oploceno.*
  - *Zneškodňování odpadních a srážkových vod ze staveniště musí být zabezpečeno v souladu s jinými právními předpisy (zákon 254/2001 Sb., o vodách). Přitom je nutné předcházet podmáčení pozemku staveniště, včetně komunikací uvnitř staveniště, erozi půdy, narušení a znečištění odtokových zařízení pozemních komunikací a pozemků přiléhajících ke staveništi, u kterých nesmí být způsobeno jejich podmáčení.*
  - *Stávající podzemní energetické sítě, sítě elektronických komunikací, vodovody a kanalizace v prostoru staveniště musí být polohově a výškově zaměřeny a vytyčeny před zahájením stavby.*
  - *Veřejná prostranství a pozemní komunikace dočasně užívané pro staveniště při současném zachování jejich užívání veřejností se musí po dobu společného užívání bezpečně chránit před poškozením stavební činností a udržívat. Ustanovení právních předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci na staveništích tím nejsou dotčena. Veřejná prostranství a pozemní komunikace se pro staveniště mohou použít jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době a po ukončení užívání pro tento účel musí být uvedeny do původního stavu.*

4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. a zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce.
5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
6. Zhotovitel stavby je dle ustanovení § 157 odst. 2 stavebního zákona povinen vést stavební deník. Obsahové náležitosti stavebního deníku a způsob jeho vedení je ustanoven v příloze č. 16 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Po dokončení stavby bude zhotovitelem předán originál stavebního deníku stavebníkovi.
7. Stavebník je povinen oznámit termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
8. Při provádění stavby je stavebník povinen dle ustanovení § 152 odst. 3 stavebního zákona:
  - *oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,*
  - *před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,*
  - *zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popř. jejich kopie,*
  - *ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby; umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,*
  - *ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb podle § 103.*
9. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu do lokality z ulice umístěn štítek (stavba povolena) obsahující identifikační údaje o povolené stavbě (označení stavby, označení stavebníka, označení stavebního úřadu, který stavbu povolil, číslo jednacích stavebního povolení a datum nabytí právní moci). Štítek stavebník obdrží spolu s jedním vyhotovením projektové dokumentace po dni nabytí právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do zahájení užívání poslední dokončené stavby.
10. Při stavební činnosti bude postupováno tak, aby nebylo okolí obtěžováno nadměrným hlukem, prašností a vibracemi. Veškeré škody způsobené při realizaci stavby nebo provozem budou nahrazeny v souladu s ustanovením občanského zákoníku v platném znění. Spory o náhradu škody řeší příslušný soud. V průběhu prací nesmí být znečišťována komunikace, případná znečištění budou odstraňována průběžně.
11. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - Termín provedení výkopových prací inženýrských sítí a jejich zához.
  - Termín zahájení provedení základů staveb RD
  - Termín dokončení provedení hrubé stavby RD
  - Termín celkového dokončení stavby, či jednotlivých stavebních objektů.
12. Stavba bude dokončena **do 30. 4. 2024.**
13. Při provádění stavby budou používány k trvalému zabudování jen takové výrobky a materiály, které splňují požadavky § 156 stavebního zákona.
14. Při výstavbě budou dodrženy platné bezpečnostní předpisy na ochranu jiných zařízení, nacházejících se v blízkosti budované stavby, bude dbáno na dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti práce a technických zařízení.

15. Rodinné domy budou na pozemcích umístěny dle koordinační situace. Na pozemcích rodinných domů budou umístěna min. 2 parkovací stání / bytová jednotka.
16. Na pozemcích RD mohou být umístěny max. 3 doplňkové stavby (garáž, kolna, bazén, pergola apod.) a min plocha zeleně pak musí zůstat 50% z plochy pozemku. Místa na popelnice budou umístěny na pozemcích jednotlivých parcel.
17. Rodinné domy budou obdélníkového půdorysu, domy o dvou bytech téměř čtvercového půdorysu. Budou zastřešeny sedlovou střechou. Střešní krytina bude betonová či keramická tašková. V rámci lokality jednotné barvy. Rodinné domy budou dle PD a to přízemí, podkroví a bez podsklepení a bez půdního prostoru nad podkrovím.
18. Oplocení stavebních pozemků bude provedeno tak, že mezi jednotlivými parcelami bude oplocení z drátěné nebo drátové se sloupky bez podezdívky. Výška plotů do 1,8m.
19. Při realizaci jednotlivých staveb budou dodrženy podmínky Plánovací smlouvy uzavřené mezi investorem a obcí.
20. Budou splněny požadavky **Archeologického ústavu AV ČR, v. v. i.**, stanovené v obecném vyjádření
  - *Písemně oznámit konkrétní termín zahájení zemních prací nejméně 21 dní před termínem, aby bylo možné tento výzkum zařadit do pracovního plánu, oznámení na: <https://hackend.aiscr.cz/oznameni/0>*
  - *Umožnění záchranného archeologického výzkumu při provádění zemních a výkopových prací. Tento výzkum podle zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění hradí stavebník. V tomto smyslu je třeba před zahájením zemních prací uzavřít písemnou dohodu o záchranném archeologickém výzkumu mezi stavebníkem a archeologickým ústavem (smlouva, případně objednávka provedení záchranného archeologického výzkumu)*
  - *Zaslání situačního plánu stavby, pokud se tak již nestalo (situace širších vztahů v měřítku 1:5000 nebo 1:10000 s vyznačením plochy, která bude dotčena zemními pracemi).*
  - *Hlášení náhodných archeologických nálezů učiněných v průběhu prací našemu ústavu.*
21. Budou dodrženy podmínky **MěÚ Brandýs nad Labem Stará Boleslav, odbor životního prostředí** stanovené v **komplexním vyjádření** ze dne 2.8.2021, č. j. MÚBNLSB-OŽP-78472/2021-CEVER
22. Budou dodrženy podmínky **MěÚ Brandýs nad Labem Stará Boleslav, odbor životního prostředí** závazné stanovisko „o vyjmutí ZPF“ ze dne 22.11.2021, č. j. MÚBNLSB-OŽP-87331/2021-KUNAN
23. Budou dodrženy podmínky **MěÚ Brandýs nad Labem Stará Boleslav, odbor životního prostředí** závazné stanovisko „stavba v ochranném pásmu lesa“ ze dne 2.2.2022, č. j. MÚBNLSB-OŽP-9398/2022-CADAN
24. Budou dodrženy podmínky **MěÚ Brandýs nad Labem Stará Boleslav, odbor životního prostředí jako vodoprávní úřad** - závazné stanovisko „podle §104 odst.9 zák. č.254/2001 Sb. a podle ustanovení §94 j odst 2 zák 183/2006Sb“ ze dne 8.2.2022, č. j. MÚBNLSB-OŽP-14123/2022-CEVER
  - mimo jiné uvedené se zejména zdírazňuje
    - Stavby budou provedeny oprávněnou společností k výstavbě vodohospodářské infrastruktury a budou respektovány související předpisy a zákony vč vyhlášek.
    - Před podáním žádosti o kolaudační souhlas bude předložen k schválení kanalizační řád, pokud toto provozovatel nepožaduje a není to uvedeno ve stanovisku
    - K kolaudačnímu souhlasu nutno doložit závazné stanoviska ke kolaudaci stavby vydané vodoprávním úřadem a hygienické stanice.
25. Doložené stanovisko a bude dodrženo dle **MěÚ Brandýs nad Labem Stará Boleslav, odbor dopravy** ze dne 26.7.2021, č. j. MÚBNLSB-OD-78434/2021-MASPE
26. Budou dodrženy podmínky **MěÚ Brandýs nad Labem Stará Boleslav, odbor dopravy** závazné stanovisko „do společného územního, stavebního řízení“ ze dne 1.12.2021, č. j. MÚBNLSB-OD-128341/2021-MASPE

27. Budou dodrženy podmínky **Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, Dopravní inspektorát Mělník** stanovené ve stanovisku ze dne 8. 10. 2021, č. j. KRPS –109 – 89/ČJ-2021-010606:
28. Přiložena stanoviska **fy. Vak Zápy spol s.r.o.** ze dne 28.1.2020, a 1.2.2021 a 9.8.2021 k projektové dokumentaci
29. Budou dodrženy podmínky **fy. Vak Zápy spol s.r.o.** stanovené v stanovisku ze dne **2.11.2021, značka 2021/51P**
30. Budou dodrženy podmínky **KHS Středočeského kraje** stanovené v závazném stanovisku ze dne **21. 7. 2021, č. j. KHSSC 38484/2021:**  
Mimo jiné uvedené se zdůrazňuje :
- *Před vydáním kolaudačního souhlasu doloží laboratorní vyšetření vody, že splňuje hygienické požadavky.*
  - *Před vydáním kolaudačního souhlasu stavebník doloží, že při realizaci stavby byly pro přímý styk s pitnou vodou použity pouze výrobky, které jsou k tomu způsobilé.*
  - *Před vydáním kolaudačního souhlasu stavebník zajistí kontrolní měření hluku z provozu venkovních jednotek tepelných čerpadel, kterým prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru stavby v denní a noční době v souladu s požadavky § 30 zákon a § 12 nařízení vlády č.272 2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Místa měření budou zvolena po dohodě s KHS.*
31. Budou dodrženy podmínky ze smlouvy – **plánovací smlouva s obcí Záryby ze dne 15.11.2021**
32. Doloženo vyjádření **obce Záryby**, souhlas se stavbou z dne 18.11.2021 a rozhodnutí o připojení na dopravní infrastrukturu ze dne 18.11.2021.
33. Doloženo a budou dodrženy podmínky ze závazného stanoviska **Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje** , úp Mladá Boleslav. č.j. HSKL-8688-2/2021-MB z dne 18.10.2021
34. Budou dodrženy podmínky pro provádění činností v ochranných pásmech společnosti **ČEZ Distribuce a.s.**, stanovené ve sdělení
35. Budou dodrženy podmínky z vyjádření **ČEZ Distribuce a.s.**, stanovené ve vyjádření k projektové dokumentaci ze dne **3.8.2021, zn. 1117568797/981**
36. Budou dodrženy podmínky ze smlouvy **ČEZ Distribuce a.s.**, stanovené ve smlouvě, číslo **20\_SOBS01\_4121697901**
37. Budou dodrženy podmínky **společnosti GridServices, s. r. o.**, stanovené ve stanovisku ze dne **2. 2. 2022, zn. 5002537440**
38. Před zahájením výkopových prací budou vytyčeny veškeré sítě, s nimiž by mělo dojít ke střetu. Budou respektovány podmínky pro práci v ochranném pásmu stanovené jednotlivými provozovateli technické infrastruktury.
39. Při výstavbě budou dodrženy platné bezpečnostní předpisy na ochranu jiných zařízení, nacházejících se v blízkosti budované stavby, bude dbáno na dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti práce a technických zařízení.
40. Stavebník řádně zabezpečí staveniště proti pádu či jinému úrazu kolemjdoucích osob, a to jak při budování technické a dopravní infrastruktury, tak při budování vlastních RD.
41. **Jednotlivé stavební objekty lze užívat na základě kolaudačního souhlasu** (dle ust. § 122 stavebního zákona). Náležitosti žádosti o kolaudační souhlas stanoví prováděcí právní předpis (§ 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších vyhlášek).
42. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu se žádostí o kolaudační souhlas dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení nebo ověřené projektové dokumentace (§ 121 odst. 1 stavebního zákona).

Stavebník dále zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy (ust. § 119 stavebního zákona). Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník dále opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy (ust. 122 odst. 1 stavebního zákona).

43. Podle ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona stavebník též doloží vyhotovení geometrického plánu pro předmětné stavby rodinných domů, protože jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.
44. Protože se povoluje více domů s čísly popisnými určených k dalšímu prodeji, stavebník doloží stavebnímu úřadu nejpozději před zahájením stavby ke každému jednomu domu projektovou dokumentaci v rozsahu vyhlášky 405/2017, přílohy č.12. A to : výkres C.3 Koordinační situace stavby, D.1.1 Architektonicko-stavební řešení , D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení, D.1.4 Technika prostředí staveb a to 3 paré.
45. Inženýrské sítě budou doloženy geometrickým zaměřením provedeným před záhozem sítě.
46. Bude doloženo geometrické zaměření komunikace vč hutnicích zkoušek a odborným hydrogeologem doloženo vyjádření, že vsakovací objekty dešťových vod dle předpokladu z této dokumentace jsou vyhovující.
47. **Pokud by měla kolaudace probíhat po částech, upozorňujeme, že rodinné domy nebudou kolaudovány před dokončením a kolaudací veškeré předmětné dopravní a technické infrastruktury. U řadu vodovodu a splaškové kanalizace se dále stanovuje podmínka i jejímu předání budoucímu provozovateli, vlastníkově z hlediska nutnosti oprávnění tyto řady provozovat. Kolaudace RD je dále podmíněna dokončením a zprovozněním technické infrastruktury elektro v řešení ČEZ Distribuce.**

#### **Odůvodnění:**

Dne 15. 12. 2021 podal stavebník žádost o vydání společného rozhodnutí o umístění a provedení stavby. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala veškeré podklady, potřebné pro vydání povolení, vyzval dne 11. 1. 2022 stavební úřad žadatele k doplnění podkladů a zároveň usnesením řízení přerušil. Lhůta pro doplnění byla stanovena do 31. 5. 2022. Veškeré podklady byly stavebnímu odboru doplněny dne 17. 2. 2022.

Stavební úřad následně dne 3. 3. 2022 oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Vzhledem k tomu, že jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území, upustil od ústního jednání a stanovil, že účastníci řízení mohli uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení společného řízení. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení počtem účastníků nad 30, bylo účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až e) doručeno veřejnou vyhláškou a dotčeným orgánům doručeno jednotlivě.

Vyvěšení na úřední desce MěÚ Kostelec nad Labem dne 4.3.2022, sejmuto dne 22.3.2022.

Vyvěšení na úřední desce OÚ Záryby dne 4.3.2022, sejmuto dne 21.3.2022.

Stavební úřad v provedeném územním a stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 94o stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

V rámci lhůty k vyjádření ve fázi oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení nebyly stavebnímu úřadu v řádném termínu ani pop termínu doručeny žádné podněty a námítky.



Stanoviska sdělili:

- Obec Záryby, Záryby 42, 277 13 Záryby
- CETIN a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4 – Michle
- VaK Zápy, s.r.o., Zápy 9, 250 01 Brandýs nad Labem
- GridServices s.r.o., Plynářská 499/1, 602 00 Brno – Zábrdovice
- ČEZ Distribuce
- MěÚ Brandýs nad Labem, Masarykovo nám. 1, Brandýs nad Labem
  - Odbor výstavby odd územního plánování
  - Odbor životního prostředí
  - Odbor dopravy
  - Odbor životního prostředí – vodoprávní úřad
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, úp Beroun
- KŘ Policie Středočeského kraje, úo Mělník – DI
- Povodí Labe
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, úo Mladá Boleslav
- MO ČR, oddělení ochrany územních zájmů ČECHY, Hradební 772/12, P. O. BOX 45, 110 05 Praha 1

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci společného územního a stavebního řízení dle § 94k stavebního zákona:

Podle § 94k písm. a) je účastníkem řízení žadatel, tedy

RSH - bydlení Jedna, s.r.o., IČO 06303838 Jindřišská 889/17, Nové Město, 11000 Praha 1

v zastoupení

PhDr. Lubomír Vlček, ID 8x9te38, U Splavu 414, 53303 Dašice

Obec Záryby

Podle § 94k písm. b) je účastníkem řízení obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení je tedy obec Záryby.

Podle § 94k písm. c) a d) jsou účastníkem řízení vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nejsou-li žadatelem, nebo ti kdo mají jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Účastníkem řízení podle tohoto ustanovení jsou tedy: obec Záryby, IČO : 00237361, č.p. 147, 27713 Kostelec nad Labem

CETIN a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4 – Michle,

VaK Zápy, s.r.o., Zápy 9, 250 01 Brandýs nad Labem

GridServices s.r.o., Plynářská 499/1, 602 00 Brno – Zábrdovice

MěÚ Brandýs nad Labem, Masarykovo nám. 1, Brandýs nad Labem

- Odbor výstavby odd územního plánování
- Odbor životního prostředí
- Odbor dopravy
- Odbor životního prostředí – vodoprávní úřad

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, úp Beroun

KŘ Policie Středočeského kraje, úo Mělník – DI

Povodí Labe

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, úo Mladá Boleslav

MO ČR, oddělení ochrany územních zájmů ČECHY, Hradební 772/12, P. O. BOX 45, 110 05 Praha 1

Podle § 94k písm. e) stavebního zákona jsou účastníkem řízení osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

Vlastníci sousedních pozemků (identifikace pomocí parcelních čísel)

|                 |        |        |       |        |        |
|-----------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 592/54 a st.316 | 574/11 | 574/18 | 574/1 | 574/26 | 592/32 |
| 592/30          | 575/1  | 592/3  |       |        |        |

vše v katastrálním území Záryby

Okruh účastníků podle § 94k stavebního zákona byl omezen na vlastníky pozemků a staveb dotčených výstavbou lokality. Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) pozemkům a nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Lokalita výstavby včetně veřejné technické infrastruktury se dle ÚP nachází v zastavitelné ploše s funkčním využitím „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“.

**Hlavním využitím** je bydlení v různých typologických formách rodinných domů,

**Přípustné využití:** • místní komunikace, pěší cesty, • veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, • parkovací a odstavná stání pro osobní automobily.

**Podmíněně přípustné využití:** • služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy, • zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, pokud jejich provoz nenarušuje podmínky zdravého bydlení • liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisající s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

**Vyhodnocení :** K pozemkům rodinných domů je tedy přípustným využitím jsou pozemky veřejných prostranství a související technické infrastruktury. Záměr je tedy v souladu s územním plánem obce Záryby, schváleným zastupitelstvem obce Záryby s účinností dne 14. 8. 2010

Účastníkům společného řízení podle § 94k písm. a) – d) a dotčeným orgánům bude rozhodnutí doručeno v souladu s § 94m odst. 2 stavebního zákona jednotlivě. Účastníkům společného řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona bude rozhodnutí doručeno jednotlivě.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: - Účastníci neuplatnili návrhy ani námítky o provedení stavby

Vyhodnocení připomínek veřejnosti: - Stavební úřad neobdržel připomínky veřejnosti

Vypořádání s vyjádřením účastníků k podkladům rozhodnutí: Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

#### **Poučení:**

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci a nestane se vykonatelným.

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Středočeského kraje k rozhodnutí.

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

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou projektovou dokumentaci pro umístění a provedení stavby stavebníkovi, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu. Stavebníkovi zašle jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

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

Zahájení zemních prací bude ohlášeno

-1/ v předstihu Archeologickému ústavu AV ČR, Letenská 4, 118 01 Praha 1 (§ 22 odst. 1 a 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), pro urychlení je možné kontaktovat i Regionální muzeum Mělník, nám. Míru 54, 276 01 Mělník (tel.: 315 630 922, Dr. Veselá).

Stavebník umožní v souladu se zákonem 20/1987 Sb. (§22 odst. 2) o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů záchranný archeologický výzkum.

Stavebník předloží ke kolaudaci vyjádření Archeologického ústavu AV ČR nebo organizace oprávněné k provádění archeologického výzkumu.

Rozhodnutí, společné povolení má podle § 94a odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky společného rozhodnutí platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

„otisk úředního razítka“

**Petr Svěchota v. r.**  
referent odboru výstavby

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů a po sejmutí vráceno zpět zdejšímu odb. výstavby.**

vyvěšeno dne 7.4.2022

sejmuto dne 24.4.2022

  
Razítko a podpis oprávněné osoby potvrzující  
vyvěšení.

.....  
Razítko a podpis oprávněné osoby potvrzující  
sejmutí.

Současně úřad pro vyvěšení a podání zprávy o vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle § 25 odst. 2 správního řádu.