M Ě S T S K Ý Ú Ř A D M Ě L N Í K
odbor výstavby
nám. Míru 1, PSČ 276 01 Mělník

Spis. zn.: Výst. 69/22/PRO
Č.j.: MUME-7253/VYS/22/ZUPR
Vyřizuje: Zuzana Procházková
TEL.: 315 635 364
IDDS: hqjb2kg
E-MAIL: z.prochazkova@melnik.cz

Mělník, dne 12.09.2022

Obec Dolní Beřkovice
Klášterní 110
277 01 Dolní Beřkovice

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Mělník, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 31.12.2021 podala

Obec Dolní Beřkovice, IČO 00236799, Klášterní 110, 277 01 Dolní Beřkovice,
kterou zastupuje City Upgrade s.r.o., IČO 02756021, Dukovany 221, 675 56 Dukovany

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

I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu:

bytový dům včetně zpevněných ploch, kanalizační, vodovodní, elektro a horkovodní přípojka, parkovací stání a chodník

(dále jen "stavba") na pozemku **parc.č. 194/2** v k.ú. Dolní Beřkovice.

Stavba obsahuje:

- Jedná se o stavbu nepodsklepeného, zděného, dvoupodlažní bytového domu půdorysného tvaru „obdélníku" orientován ve směru S-J o půdorysných rozměrech 28,65 x 11,98 m. Celková zastavěná plocha je 420,00 m2. Objekt bude zastřešen plochou střechou. Výška střechy bytového domu je 7,000 m od terénu. Střecha objektu bude opatřena hromosvodem.
- Stavba bude nově umístěna na pozemku č. 194/2 v k.ú. Dolní Beřkovice ve vzdálenosti 8,40 m od hranice s pozemkem st.p. 530 ve vzdálenosti 8,00 m od hranice s pozemkem č. 181/7 a ve vzdálenosti 7,00 m od hranice s pozemkem st.p. 649 v k.ú. Dolní Beřkovice.
- Na pozemku bude odstraněna betonová plocha o rozměrech 4 x 8 m. Dále bude zdemolována část asfaltové plochy u výměníkové stanice, aby mohla vzniknout nová parkovací stání a přístupový chodník.
- Vznikne celkem 9 bytových jednotek (5 bytů 2+kk a 4 byty 1+kk) z čehož 2 byty jsou bezbariérové a 1 byt je upravitelný. Byty budou mít k dispozici soukromé zahrady, některé balkóny a terasy. Budou orientovány směrem na západ do volné krajiny. V objektu budou byty pro seniory a startovací byty.

- Jednotlivá podlaží jsou přístupná po schodišti nebo výtahem.
- V 1.NP se bude nacházet technická místnost, úklid a sklad. Sklad je společný pro všechny byty. Dva bezbariérové byty (2+kk a 1+kk), upravitelný byt (2+kk) a jeden byt 2+kk.
- V 2.NP se bude nacházet společná terasa a tři byty o dispozici 1+kk a dva byty o dispozici 2+kk.
- Byty o dispozicích 1+kk se skládají z předsíně, koupelny se záchodem a z velké obytné místnosti s kuchyní.
- Byty o dispozicích 2+kk se skládají z předsíně, koupelny se záchodem, z velké obytné místnosti s kuchyní a s ložnicí
- Z hlavních obytných místností bytů se vstupuje na soukromou terasu, na kterou navazuje zahrada, nebo na balón v patře.
- Vytápění objektu bude zajištěno podlahovým topením v kombinaci s otopnými tělesy. Zdrojem tepla bude horkovod. Větrání v obytných místností je přirozené otevíratelnými okny. Koupelny jsou větrány podtlakově a v kuchyňské lince je umístěna recirkulační digestoř.
- Vodovodní přípojka je navržena nová HDPE100 SDR11 PN16 50x4,6 v délce cca 2,2 m. Přípojka bude zakončena vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě na pozemku parc.č. 194/2 v k.ú. Dolní Beřkovice.
- Kanalizační přípojka je navržena PVC 90x3,5 v délce 3,7 m. Potrubí je navrženo PVC D160, 160/90. Bude napojena na stávající podtlakovou veřejnou kanalizaci pomocí navrtávky.
- Bude provedena nová přípojková smyčková skříň SS200 a napojení na stávající kabelové vedení AYKY 3x120+75mm.
- Na střeše objektu bude osazen fotovoltaický systém.
- Dešťové vody budou likvidovány na pozemku stavebníka do retenční nádrže a dále budou využívány pro splachování a zalévání zahrady.
- Popelnice budou umístěny v samostatném přístřešku u vstupu do objektu.
- Na pozemku bude také zhotovena zpevněná plocha z betonové vrstvy, která bude sloužit jako chodník, parkovací stání (betonová dlažba) a pochozí plocha. Oplocení bude umístěna na západní straně domu kolem soukromých zahrad. Konstrukci oplocení tvoří ocelový rám s tyčovými výplněmi.
- Příjezd k bytovému domu je po stávající místní komunikaci. Místní komunikace je slepá a končí u nového bytového domu. Podél místní komunikace je navrženo 19 parkovacích míst. Jedno parkovací stání je vyhrazené pro osoby se sníženou schopností orientace pohybu. Od parkovacího stání vede chodník přímo ke vstupu do objektu. Je navržena nová část chodníku, která navazuje na stávající chodník. Chodník je jednostranně opatřen zvýšeným obrubníkem. Napojení území na obecní komunikaci je stávající.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s koordinační situací v měřítku 1:250, která obsahuje zakreslení stavebního pozemku, požadované umístění stavby s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb a je součástí ověřené projektové dokumentace.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou ověřila Ing.Arch.Lucie Kadrmanová Chytilová, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   a) Dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Název a sídlo oprávněného zhotovitele stavby stavebník ohlásí stavebnímu úřadu před zahájením prací.
6. Štítek "Stavba povolena" bude umístěn na viditelném místě a chráněn před povětrnostními vlivy.
7. Odpad ze stavby bude v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů recyklován, popřípadě uložen na skládce.

8. Dešťové vody ze stavby a zpevněných ploch budou svedeny a likvidovány na pozemku stavebníka.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a také nařízení vlády 591/2006 Sb.,o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
10. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č.268/2009 Sb., která upravuje požadavky na provádění staveb, a související technické normy.
11. Při provádění zemních a stavebních prací nesmí být znečišťována přilehlá místní komunikace. Dojde-li přesto k jejímu znečištění, stavebník zajistí její průběžné účinné čištění
12. Budou splněny podmínky závazného stanoviska MÚ Mělník, orgánu územního plánování pod č.j. 544/VYS/22/LUVA ze dne 18.01.2022 a to:
    - Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené projektové dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.
13. Budou splněny podmínky vyplývající závazného stanoviska MÚ Mělník ŽP a zemědělství, odnětí ZPF ze dne 04.07.2022 pod č.j. MUME-6284/ZP/22/JAMA a to:

    1) Před započetím prací na pozemcích parc. č. 194/2 v katastrálním území Dolní Beřkovice budou v terénu vytýčeny hranice záboru. V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) se stanovuje na pozemcích parc. č. 194/2 v katastrálním území Dolní Beřkovice povinnost skrývky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,12 m.

    2) Sejmutá ornice o výšce 0,12 m a objemu cca 104 m^3 bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 194/2 v katastrálním území Dolní Beřkovice, bude zajištěna jejich ochrana před zaplevelením, znehodnocením a ztrátami. Z toho 62 m3 bude rozprostřeno na nezastavěné části předmětného pozemku, která bude ozeleněna. Po dokončení stavebních prací bude ornice použita zpětně při zahradních a sadových úpravách u objektu.

    3) O činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona protokol v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Do protokolu se zaznamená ochrana a ošetřování skrývky, objem skrývky, přemístění a rozprostření pro její hospodárné využití.

    4) Pozemek přilehlý ke stavbě bytového domu bude sloužit jako zahrada. Vlastník je povinen zemědělskou půdu užívat nebo udržovat v souladu s charakteristikou druhu pozemku podle § 3 odst. 4 zákona.

    5) Budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.

    6) **Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy je povinen** podle § 11 odst. 4 zákona orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím

    a) **doručit kopii pravomocného rozhodnutí,** pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a

    b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru (zahájení stavby),** popřípadě zahájení další etapy záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

    7) Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému zaniká s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému - § 11 odst. 6.

    8) Dešťové vody ze střechy stavby budou vsakovány do vsakovacího objektu přes akumulační nádrž.

14. Budou splněny podmínky vyplývající z vyjádření Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 18.02.2022 pod zn. KHSSC 11958/2022 a to:
    - Nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby stavebník doloží, že při realizaci stavby byly pro přímý styk s pitnou vodou použity pouze výrobky, které byly před uvedením na trh ověřeny, že při účelu jejich užití nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody jak stanoví 1 až 3 zákona 258/2000 Sb., ve spojení s § 3 vyhlášky 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody.
    - Před zahájením užívání stavby stavebník zajistí protokol o kontrolním měření hluku z provozu výtahu, kterým prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru

stavby v denní a noční době v souladu s požadavky § 30 zákona a § 11 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

15. Budou splněny podmínky vyplývající závazného stanoviska MÚ Mělník odbor dopravních a správních agend ze dne 23.03.2022 pod č.j. MUME-12517/DSA/22/HAKU a to:
    - Před vydáním společného povolení požádá investor Silniční správní úřad Mělník o povolení „úpravy připojení“ na silnici III/24637.
    - V případě umístění inženýrských sítí do silnice III/24637, požádá investor před vydáním společného povolení Silniční správní úřad Mělník o povolení zvláštního užívání silnice III/24637 pro uložení inženýrských sítí.
    - Před tahájením výkopových prací pro uložení inženýrských sítí pak požádá jejich zhotovitel Silniční správní úřad Mělník o povolení zvláštního užívání silnice III/24637 pro stavební práce.
16. Budou splněny podmínky vyplývající ze souhrnného stanoviska MÚ Mělník ŽP a zemědělství, ochrana přírody a krajiny ze dne 16.02.2022 pod č.j. 1433/ZP/22/LURU a to:

- Během stavebních prací nesmí docházet k poškozování dřevin.
- Výkop v kořenové zóně stromů musí být proveden nejméně 2,5 m od paty kmene, ručně a bez přetnutí kořenů o tloušťce větší než 2 cm. Jedná se o kotevní kořeny. Kořenová zóna je plocha půdy pod korunou stromu, t. od kmene po okraj koruny a rozšířená do strany o 1,5 m.
- Stromy na staveništi, nebo v jeho blízkosti, je třeba chránit před mechanickým poškozením vozidly, stavebními stroji a ostatními stavebními postupy, např. vyvázáním větví vzhůru.
- Poškozené vegetační povrchy budou uvedeny do původního stavu i s výsevem travního osiva. Na povrchu půdy nesmí ležet kameny o velikosti větší než 30 mm.
- Pokud záměr vyvolá potřebu kácení dřevin nebo keřových skupin, dle vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, tak investor včas požádá místně příslušný obecní úřad o vydání povolení ke kácení.
- Před kolaudací je nutné mít dokončenou výsadbu dřevin dle projektové dokumentace.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Obec Dolní Beřkovice, Klášterní 110, 277 01 Dolní Beřkovice

Odůvodnění:

Dne 31.12.2021 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 18.01.2021 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Dne 10.03.2022 podal stavebník prostřednictvím svého zástupce žádost o prodloužení lhůty k dodání podkladů. Stavební úřad dne 15.03.2022 opakovaně vyzval stavebníka k doplnění požadovaných podkladů a řízení bylo přerušeno. Dne 11.05.2022 a 13.05.2022 stavebník doplnil část podkladů. Stavební úřad dne 27.05.2022 vyzval opakovaně k doplnění zbývajících podkladů. Žádost byla doplněna dne 15.07.2022.

Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

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

Stanoviska, vyjádření sdělili:

- Vyjádření společnosti ČEZ Distribuce a.s., pod č.j. 001124520282 ze dne 21.03.2022
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., pod č.j. 579527/22 ze dne 17.03.2022
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, pod č.j. KRPS-57-80/ČJ-2022-010606 ze dne 05.05.2022
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, pod č.j. KRPS-72-31/ČJ-2022-010606 ze dne 05.05.2022
- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, ze dne 11.04.2022 pod č.j. 2681/22/KSUS/MHT/Pos
- vodárny Kladno – Mělník a.s., pod č.j. PVO2202232/PRI ze dne 12.04.2022
- MÚ Mělník, orgán územního plánování - závazné stanovisko pod č.j. 544/VYS/22/LUVA ze dne 18.01.2022
- MÚ Mělník ŽP a zemědělství, odnětí ZPF – závazné stanovisko ze dne 04.07.2022 pod č.j. MUME-6284/ZP/22/JAMA
- souhrnné stanovisko MÚ Mělník, odboru ŽP a zemědělství, č.j. 1433/ZP/22/LURU ze dne 16.02.2022
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mělník – závazné stanovisko ze dne 09.12.2021 pod č.j. KHSSC 11958/2022
- MÚ Mělník ŽP odbor dopravních a správních agend – závazné stanovisko ze dne 23.03.2022 pod č.j. MUME-12517/DSA/22/HAKU
- NIPI bezbarierové prostředí, D.P.S. ze dne 21.03.2022 pod č.j. 108220018
- Rozhodnutí MÚ Mělník odbor dopravních a správních agend ze dne 02.06.2022 pod č.j. MUME-25102/DSA/22/VABR
- Obec Dolní Beřkovice ze dne 10.05.2022 pod č.j. OÚDB-723/2022

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními 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 řízení - další dotčené osoby:

Isabella Harnierová, Karl Ferdinand Thurn-Taxis

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5, odboru územního plánování a stavebního řádu podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, také místně příslušnému obecnímu úřadu. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Zahájení zemních prací bude ohlášeno 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).

Náhodné archeologické nálezy učiněné v průběhu přípravy a provádění stavby nebo její změny budou ihned ohlášeny stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče - MÚ Mělník, odboru školství a kultury, oddělení památkové péče (tel. 315 635 342, 346).

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

Pavel Průcha
vedoucí odboru výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve výši 15 000 Kč byl uhrazen dne 12.09.2022.

Obdrží:

účastníci (dodejky)
City Upgrade s.r.o., IDDS: c43eu2f
sídlo: Dukovany č.p. 221, 675 56 Dukovany
zastoupení pro: Obec Dolní Beřkovice, Klášterní 110, 277 01 Dolní Beřkovice
Isabella Harnierová, Husova č.p. 160/23, 110 00 Praha 1-Staré Město
Karl Ferdinand Thurn-Taxis, Birk 9, Rheinbach - Todenfeld, Německo
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
Vodárny Kladno - Mělník, a.s., IDDS: vp4gxsz
sídlo: U vodojemu č.p. 3085, 272 01 Kladno 1
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje p.o., IDDS: a6ejgmx
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 21 Praha 5-Smíchov

dotčené orgány státní správy
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mělník, IDDS: hhcai8e
sídlo: Pražská č.p. 391, 276 01 Mělník 1
MÚ Mělník, odbor ŽP a zemědělství, náměstí Míru č.p. 1/1, 276 01 Mělník 1
MÚ Mělník, odbor výstavby, orgán územního plánování, náměstí Míru č.p. 1/1, 276 01 Mělník 1
Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, dopravní inspektorát Mělník, IDDS: 2dtai5u
sídlo: Na Baních č.p. 1535, Zbraslav, 156 00 Praha 516
MÚ Mělník, odbor dopravních a správních agend, náměstí Míru č.p. 1/1, 276 01 Mělník 1

na vědomí
NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6
sídlo: Havlíčkova č.p. 4481/44, 586 01 Jihlava 1