

MĚSTSKÝ ÚŘAD BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
úsek stavebního úřadu

Masarykovo nám. 264, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Sp.zn.: Výst. 25396/2022/PJ

Č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-153994/2022-JANPA

Vyřizuje: Ing. Janků, tel. 326909161

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, dne 23.12.2022



Arcidiecézní charita Praha, Londýnská 13/44, 120 00 Praha

rozhodnutí nabylo právní moci

dne 20. 1. 2023

Městský úřad

Brandýs n. Labem - Stará Boleslav

26. 1. 2023

ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ

Výroková část:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek stavebního úřadu, 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 stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 28.07.2022 podal Arcidiecézní charita Praha, IČO 43873499, Londýnská 13/44, 120 00 Praha, kterého zastupuje Ing. arch. Vojtěch Jirsa, nar. 13.05.1982, Úzká 705/5, 162 00 Praha (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Vydává podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

stavební povolení

na stavbu **Stavební úpravy objektu čp. 61** nazvaná "Modernizace domova sv. Václava - rekonstrukce domova pro seniory a modernizace zázemí služby" (dále jen "stavba") na pozemcích p.č. 1519, 1520/1, 1520/2 v katastrálním území Stará Boleslav.

Stavba obsahuje:

změna dokončené stavby - úpravy řeší vnitřní uspořádání budov, půdorys i výška objektů budou zachovány, do vnějšího vzhledu historické budovy vyjma oprav fasády nebude zasahováno, v rámci stavebních úprav bourání konstrukcí uvnitř objektu při změnách dispozic, zachovány stávající přípojky (jednotná kanalizace, STL plynovod, NN, SEK) a stávající dopravní připojení (ze západní strany z ulice Lázeňská do předpolí historického vstupu, z východu z ulice Komenského do dvora);

SO 01 - hlavní budova (podsklepený třípodlažní objekt

odstranění - příčky 1. a 2.NP, demontáž půdní vestavby s výjimkou zděných částí, stávající výplně otvorů;

stavební úpravy - statické zajištění mansardové části krovu, nové SDK příčky 1. a 2.NP, zděné koupelnové boxy v 1.NP, nová konstrukce půdní vestavby, stávající lůžkový výtah upraven na evakuační, nový nákladní (jídelní) výtah s nosností 100 kg na místo původního umístěný do stávající výtahové šachty;

SO 02 - Gastroprovoz (jednopodlažní nepodsklepený objekt s plochou střechou)

odstranění - stávající příčky, střešní plášť, část obvodových zdí a stropu v místě nového vjezdu;

stavební úpravy - nové příčky, nový střešní plášť,

SO 03 - Budovy zázemí, kanceláře (dvojice dvojpodlažních objektů spojených vzájemně propojených můstkem)

odstranění - schodiště v severním traktu, stávající příčky;

stavební úpravy - nové betonové schodiště, půdní vestavba s provětráním podstřeším (označená jako 4.NP)

nové vnitřní instalace objektů (vodovod, kanalizace elektrická energie, VZT, vytápění); větrání gastroprovozu v objektu SO 02 zajištěno nástřešní VZT s rekuperační jednotkou, zdrojem tepla a TUV objektů 2 plynové závěsné kotle o celkovém výkonu 280,6 kW, doplňkový zdroj tepla tepelné čerpadlo vzduch-voda (v 1.PP SO 01), nový lapák tuku v 1.NP objektu SO 02 (náhrada za zrušený venkovní);

SO 04 Sadovnické úpravy

vytvoření pobytového prostoru pro klienty, úprava a obnova chodníků a zeleně;

SO 05 Zpevněné plochy

odstranění - stávající zpevněné plochy včetně podkladních vrstev, zídek, objektu pro popelnice a uskladnění infekčního odpadu;

stavební úpravy - nové zpevněné plochy v předpolí hlavního vstupu a dvore, rozšíření stávající příjezdové komunikace hlavního vstupu z 5 m na 10,50 m, vzniknou 2 podélná parkovací stání, nová zpevněná plocha u objektu SO 03 (4 parkovací stání, manipulační a skladovací plocha);

SO 06 Oplocení

stavební úpravy stávajícího oplocení do ulic Lázeňská a Komenského;

nová dispozice objektů:

SO 01:

- 1.PP - 2x chodba se schodištěm, kotelna, technická místnost, 3x sklad;
- 1.NP - 2x zádveří, vstupní hala, recepce, společenská/návštěvní místnost, 3x chodba, chodba se schodištěm, kuchyňka, jídelna, zázemí pro přímou péči, 2x sklad, lůžková koupelna, WC návštěvníci, WC zaměstnanci, úklid, 4x pokoj 2 lůžka (předsíň, koupelna s WC, pokoj), 3x pokoj 1 lůžko;
- 2.NP - chodba se schodištěm, schodiště, 2x chodba, multifunkční prostor/jídelna, kaple se sakristií, úklid/sklad, lůžková koupelna, zázemí pro přímou péči, kancelář, 6x pokoj 1 lůžko (předsíň, pokoj, koupelna s WC), 4x pokoj 2 lůžka (předsíň, pokoj, koupelna s WC), WC návštěvy, WC zaměstnanci;
- 3.NP - chodba se schodištěm, 2x chodba, schodiště, multifunkční místnost, lůžková koupelna, 4x sklad, WC zaměstnanci, půda, 7x jednolůžkový pokoj (předsíň, pokoj, koupelna s WC);

SO 02:

- 1.NP - vstupní hala, chodba, kuchyně, šatna s denní místností, WC, sprcha;

SO 03:

- 1.NP - (S) - chodba se schodištěm, prádelna a sušárna, sklad prádla, 2x kancelář, archiv, kuchyňka, úklid; (J) - zádveří se schodištěm, chodba, dílna, šatna údržbáře, umývárna, WC, 2x garáž, sklad;
- 2.NP - SO 03 (S) - chodba se schodištěm, 1x dvojlůžkový pokoj (předsíň, pokoj, koupelna s WC), 2x jednolůžkový pokoj (předsíň, pokoj, koupelna s WC); (J) - chodba se schodištěm, 2x jednolůžkový pokoj (předsíň, pokoj, koupelna s WC);
- 3.NP - SO 03 (S) - chodba se schodištěm, denní místnost, kancelář, koupelna, WC; (J) - chodba se schodištěm, denní místnost, sklad, koupelna s WC, ložnice zaměstnanci;
- půdní vestavba (označená jako 4.NP) (S) - odpočinkové patro; (J) - spací patro;

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval JIRSA-ARCHITEKTI, s.r.o., IČ: 28551150, Ing. arch. Vojtěch Jirsa, autorizovaný architekt (ČKA č. 03728), v 07/2022, stavebně-konstrukční část Ing. Dušan Melzer, autorizovaný inženýr pro mosty a inženýrské konstrukce (ČKAIT č. 0601710) pod zak č. 22033 v 06/2022, požárně bezpečnostní řešení stavby Ing. Lucie Soukeníková, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb (ČKAIT č. 0013214) v 07/2022. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Jméno stavebního podnikatele bude stavebnímu úřadu oznámeno před zahájením stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení stavby za účelem provedení závěrečné kontrolní prohlídky;
4. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska orgánu státní památkové péče, úsek památkové péče OSÚÚPPP MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-84656/2022-PACJI z 4.7.2022:
 - 1) Střešní okna na budově SO-03 (dva menší symetrické objekty východně od hlavního objektu) budou početně zásadně redukována. Maximální velikost oken bude 60 x 60 cm, rámy a oplechování budou v barvě krytiny.
 - 2) Bude prověřeno, zda rozšířené dveře pokojů v hlavní budově je možné řešit jako dvoukřídlé.
 - 3) Dokumentace oken, dveří a vikýřů bude zpracována v prováděcí podrobnosti. Vikýř nad výtahovou šachtou bude alespoň pohledově redukován.
 - 4) Bude předloženo statické řešení v prováděcí podrobnosti s výkresovou částí s detaily provedení jednotlivých spojů.
 - 5) Dřevěné prvky krovu budou v co největší možné míře zachovány a dle potřeby opraveny protézováním. Nastavené části dřeva a nové trámy budou profilem, materiálem i opracováním odpovídat původním prvkům. Nové trámy budou tesařsky opracované – hoblované se sraženými hranami a budou kopírovat rozměry

původních prvků. Oprava bude prováděna tradičním způsobem, za použití stejných nebo podobných technologií, užitých na původním krovu. Budou respektovány tesařské spoje a detaily provedení.

6) Řešení podlah společných prostor i pokojů bude v maximální míře odpovídat charakteru objektu.

7) Sadové úpravy budou konzultovány s odborníkem na historické zahrady rudl.ales@npu.cz, bude zpracován podrobný výkres sadových úprav.

8) Parkování bude řešeno mimo hlavní průčelí.

9) Zahájení stavebních prací bude v dostatečném časovém předstihu oznámeno zástupcům památkové péče (NPÚ-ÚOPSČ a výkonný orgán památkové péče na MěÚ Brandýs n/L-St. Bol.). V průběhu opravy budou práce konzultovány se zástupci památkové péče a budou svolávány kontrolní dny. Také bude zástupcům státní památkové péče umožněn průběžný dohled a dozor nad prováděním navrhovaných prací.

5. V průběhu stavby budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice čj. KHSSC 40532/2022 z 23.8.2022:

1) Před uvedením stavby do provozu bude proveden proplach a desinfekce vodovodního řadu a ke kolaudaci bude předložena kontrolní laboratorní analýza pitné vody v rozsahu kráceného rozboru dle přílohy č. 5 vyhl. č. 252/2004 Sb. v platném znění, kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody. Podmínka je dána v rámci zajištění zdravotní nezávadnosti pitné vody dodávané obyvatelstvu dle § 3 odst. 2 zákona. Odběr bude proveden pracovníkem akreditované laboratoře.

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

6. V případě realizace výkopových prací v blízkosti dřevin je třeba postupovat v souladu s ČSN 83 9061 Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. V případě nutnosti kácet dřeviny rostoucí mimo les se stanovenou velikostí (obvod kmene více než 80 cm měřený ve výšce 130 cm nad zemí, zapojené porosty dřevin s celkovou plochou více než 40 m², stromořadí), pokud se nejedná o ovocné stromy rostoucí na pozemcích v zastavěném území evidovaných v katastru nemovitosti jako druh pozemku zahrada, zastavěná plocha a nádvoří, je třeba požádat o povolení kácení příslušný městský úřad.

7. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska ke způsobu vytápění čj. MÚBNLSB-OŽP-98567/2022 LEGVE z 21.8.2022:

1) Celkový jmenovitý tepelný příkon zdrojů bude menší než 0,3 MW.

2) Zdroje budou splňovat požadavky na Ekodesign (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES)

3) Provozovatel spalovacích stacionárních zdrojů bude povinen splňovat požadavky vyplývající z § 17 odst. 1 písm. a-d) zákona č. 201/2012 Sb.

4) Provoz stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší bude v souladu s dokumentací výrobce a dodavatele zařízení.

8. Budou splněny podmínky závazného stanoviska vodoprávního úřadu pro stavbu odlučovače tuků čj. MÚBNLSB-OŽP-118248/2022-MASMI z 3.10.2022:

1) Vodní dílo bude provedeno podle předložené projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Josef Holub, ČKAIT 0013883 v červnu 2022.

2) Stavebník odpovídá za to, že veškerá nadzemní a podzemní vedení nebudou stavbou dotčena. Z tohoto důvodu zajistí jejich vytyčení v terénu. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky správců dotčených podzemních a nadzemních vedení pro křížení s jejich zájmy.

3) Po dokončení stavby požádá stavebník o závazné stanovisko ke kolaudaci stavby vydávaný dle ustanovení § 104 odst. 9 zák. č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) a podle ustanovení § 122 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a předloží veškeré potřebné doklady, tj. geodetické zaměření v kopii katastrální mapy, včetně polohopisných souřadnic X a Y v systému S-JTSK, PD skutečného provedení stavby, zápisu o předání a převzetí stavby, stavebních deníků, atestů použitých materiálů, dokladu o splnění podmínek ohledně archeologického výzkumu, dokladů o vytyčení zařízení přísl. správců, dokladů vytyčení stavby, nepropustnost.

4) Stavba bude prováděna oprávněnou organizací k provádění vodohospodářských staveb.

5) V ochranném pásmu kanalizace budou výkopové práce prováděny ručně.

6) Veškeré poklopy a poklopy armatur na řadech musí být vyzvednuty do nivelety vozovky, případně chodníku.

7) Po dobu výkopu musí být zachován přístup k pouličním stánkům, prodejnám, domovním vstupům, veřejným telefonním stanicím, veřejnému osvětlení, požárními hlásičům, k hydrantům a uzávěrům vodovodní sítě, vstupům do veřejné kanalizace a jističům elektro a vodní sítě.

8) Výkopy musí být ohrazeny alespoň ze strany, kde je provoz a v době noční osvětleny výstražnými světly. Pro chodce musí být provedeny řádně označené přechody, případně lávky, a to v takovém počtu, který by odpovídal větší frekvenci. V noci musí být lávky rovněž osvětleny výstražnými světly.

9) Při stavbách prováděných v chodníku, komunikaci nebo na veřejném prostranství důsledně provádět hutnění záhozu a provádět neprodleně definitivní úpravy jejich povrchu tam, kde jsou pro to dány předpoklady, v souladu s požadavky uvedenými ve smlouvách s příslušnými správci.

10) Stavba se nesmí dotknout zájmů vlastníků sousedních pozemků a nemovitostí, budou řádně zajištěny vstupy i vjezdy, případná omezení s nimi budou předem projednána.

11) Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku společnosti STAVOKOMPLET spol. s r.o. ze dne 29.09.2022 pod zn 060/2022/Br.

9. Při provádění stavby bude dodržen postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace. Stavební a jiné odpady budou zařazeny podle druhu a kategorie a nakládat s nimi je možné podle jejich skutečných vlastností a odpad, který stavebník sám nezpracuje v souladu se zákonem č. 541/2020, zákon o odpadech, bude ve smyslu § 13 odst. 1 zákona o odpadech předán oprávněné osobě vymezené § 13 odst. 2 zákona o odpadech (přepravce, obchodník s odpady s povolením pro daný druh a kategorii odpadu, místo určené obcí dle § 59 odst. 2 a 5 zákona o odpadech). V průběhu prací bude vedena evidence odpadů podle § 94 zákona o odpadech.

10. Budou splněny podmínky provozovatele vodovodu a kanalizace (STAVOKOMPLET spol. s r.o.) zn. 060/2022/Br z 29.9.2022:

- stavba nově vybudovaných nebo přepojených částí vnitroareálových rozvodů vody a kanalizace bude při pokládce potrubí průběžně polohopisně a výškopisně zaměřována; na základě tohoto zaměření bude vypracován projekt skutečného provedení a jedno paré (relevantní část) včetně CD s digitálním zaměřením (formát * .dwg) tohoto projektu bude předáno provozovateli za účelem aktualizace návazností na pasport vodovodu a kanalizace města;
- po realizaci stavby je nutné aktualizovat stávající smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod s ohledem na umístění předčisticích zařízení a způsob jejich sledování;
- dle předložené PD budou rekonstruované budovy napojeny na vnitroareálový rozvod pitné vody, případný vnitřní vodovod požární vody požadujeme napájet přes potrubní oddělovač;
- dle předložené PD budou rekonstruované budovy napojeny na stávající areálovou kanalizaci, vnitřní kanalizace je rozdělena na 2 systémy, a to na kanalizaci splaškovou a na kanalizaci tukovou, lapák tuků je navržen ve standardu produktu AS-FAKU 2ER;
- odtok z LT doporučujeme napojit do venkovní vnitroareálové splaškové kanalizace z důvodu snadného čištění tlako-sacím vozem od případných tukových úsad (nikoliv do vnitřní kanalizace, která vede pod podlahou objektu);
- do realizační/zadávací projektové dokumentace (textové části a soupisu prací a dodávek) požadujeme předepsat konkrétní parametry zkoušky vodotěsnosti dle ČSN 75 0905 Zkoušky vodotěsnosti vodárenských a kanalizačních nádrží na míru vodotěsnosti skupiny „C“;
- limity pro vypouštění odpadních vod do systému kanalizace požadujeme stanovit u ukazatelů zbytkového znečištění včetně EL tak, aby byly bezpečně plněny i limity pro vypouštění odpadních vod na odtoku z objektu dle schváleného Kanalizačního řádu města;
- před uvedením lapáku tuků do provozu požadujeme předložit návrh Provozního řádu ke zkušebnímu provozu k odsouhlasení;
- požadujeme předložit realizační dokumentaci v relevantním rozsahu k vyjádření;
- dle předložené PD se předpokládá stávající způsob likvidace srážkových vod ze střech objektů do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, doporučujeme srážkové vody likvidovat na vlastním pozemku;
- požadujeme v maximální míře zohlednit všeobecné požadavky na předčisticí zařízení – viz níže:
 - zařízení na separaci tuků z gastronomických provozů (přípraven, vyvařoven, výdejna jídel apod.) musí svým místem osazení a dimenzováním separačního prostoru s ohledem na charakter znečištění odpadních vod na nátoku zajišťovat bezpečné dodržení nejvyšší míry znečištění dle příslušného Kanalizačního řádu;
 - kanalizace pro veřejnou potřebu v ukazateli míry znečištění EL, při dimenzování je nutno uvažovat reálný výhled s ohledem na možné navýšení kapacity; zejména u podnikatelských provozoven;
 - při návrhu zařízení na separaci tuků je nutno provést důslednou segregaci odpadních vod, tzn oddělit vnitřní kanalizaci obsahující tuky z přípravy a výdeje jídel od vnitřní kanalizace na odpadní vody pouze splaškové, technologické (u průmyslových objektů) a jiné;
 - na kanalizační větvi obsahující tuky požadujeme osadit vhodný lapač tuků odvětraný do systému vnitřní kanalizace s vyvedením pachových emisí nad střešní rovinu dle normových ustanovení platných pro návrh vnitřní kanalizace, případně provést vhodné odvětrání dle návodu na instalaci separačního zařízení;
 - separační zařízení musí být vhodným způsobem chráněno před zamrzáním (hloubkou uložení) nebo chráněno nenasákavou tepelnou izolací;

- separační zařízení musí být dobře přístupné pro periodickou kontrolu, čištění, vyklízení zachyceného tuku a sedimentu a také pro odběr vzorků na nátok a odtok, musí být umístěno na vhodném místě (mimo pojížděnou plochu), aby kontrolní vstupy do zařízení mohly být zabezpečeny proti neoprávněné manipulaci, poklopy byly těsné a snadno odnímatelné umožňující snadnou obsluhu, kontrolu a vstup do objektu;
 - separační zařízení musí být vodotěsné a při osazení v nepropustném podloží odolné i proti vztlaku podzemní vody, protokol o zkoušce vodotěsnosti nádrže pro požadovanou míru vodotěsnosti bude předložen vodoprávnímu orgánu a bude obsahovat náležitosti předepsané příslušnou normou, kalový a záchytný prostor na separované tuky by měl být dimenzován s ohledem na způsob a ekonomickou likvidaci vzniklých odpadů specializovanou firmou;
 - separační zařízení na zachycení tuků je vodním dílem, jeho povolení podléhá vodoprávnímu úřadu a bude provozováno podle provozního řádu, způsob odběru a četnost sledování budou určeny vodoprávním rozhodnutím (limity pro vypouštění do kanalizace pro veřejnou potřebu jsou dány Kanalizačním řádem města);
 - splnění projektových parametrů vodního díla, látkové a hydraulické zatížení a zejména účinnost odstranění CHSKc, BSK₅, NL a EL bude doložena závěrečným vyhodnocením na základě ročního zkušebního provozu;
 - výsledky stanovených rozborů budou periodicky zasílány vodoprávnímu orgánu a provozovateli kanalizace za účelem sledování a případné kontroly;
11. V rámci provádění projektové dokumentace budou řešeny sadové úpravy zahrnující mj. odstranění vzrostlých stromů v jižní části pozemku p.č. 1520/1 při hranici se sousedními pozemky, zejména s p.č. 1520/4, 1520/3 a 1524.
12. V průběhu provádění stavby bude dodržovány podmínky vlastníků a provozovatelů veřejné technické infrastruktury v místě stavby (STAVOKOMPLET spol. s r.o., GasNet Služby s.r.o., CETIN a.s., ČEZ Distribuce a.s.) na ochranu jejich vedení.
13. Do doby dokončení stavby, resp. do vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby bude dořešen majetkoprávní vztah s vlastníkem sousedního pozemku p.č. 2552 (Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav).
14. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
15. Dokončenou stavbu lze užívat na základě vydaného kolaudačního souhlasu podle § v122 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Arcidiecézní charita Praha, Londýnská 13/44, 120 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 28.07.2022 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení. Jedná se o změnu dokončené stavby – stavební úpravy, při kterých nedojde ke změně půdorysu ani výšky objektů. Stavební úpravy podle § 79 odst. 5 stavebního zákona nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska.

Okruh účastníků stavebního řízení stavební úřad určil podle § 109 stavebního zákona. Kromě žadatele, který je zároveň vlastníkem předmětného pozemku a stavby (Arcidiecézní charita Praha), osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním nebo stavbám na nich může být rozhodnutím přímo dotčeno (Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Kolegiální kapitula sv. Kosmy a Damiána ve Staré Boleslavi, Jiřina Krkavcová, Jaroslav Bodlák, Ivana Bodláková, DiS., Zdeněk Linek, Irena Linková, Michal Calta, ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s., GasNet Služby, s.r.o., STAVOKOMPLET spol. s r.o.).

Po zahájení řízení se do kanceláře stavebního úřadu dostavil účastník řízení Jaroslav Bodlák. Podal námítku, aby v rámci provádění stavby došlo k úpravě stávajících vzrostlých dřevin (smrkový porost) při společné hranici s jeho pozemkem p.č. 1520/3, kdy při poryvech větru dochází k naklánění stromů a pádu větví na jeho pozemek.

Stavební záměr řeší stavební úpravy areálu bývalého probošství – v současnosti kněžského domova a domova pro seniory pod názvem Domov sv. Václava na pozemcích p.č. 1520/1, 1520/2 a 1519 v k. ú. Stará Boleslav. Celý areál je zapsán jako kulturní památka rejst. č. ÚSKP 29075/2-2021, katalogové číslo: 1000140424.

Pro stavbu bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování čj. OSÚÚPPP-104628/2022-KUSAR ze dne 30.9.2022. Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má vydaný platný územní plán po změnách (viz výše, dále jen „ÚP“), podle kterého se dotčené pozemky parc. č. 1520/1, 1520/2 a stp. č. 1519 v k. ú. Stará Boleslav nacházejí v zastavěném území ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **OV/rp – občanské vybavení – veřejná vybavenost** se stanovenými podmínkami pro využití ploch (viz. obr. 1):

- hlavní využití je pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, kulturu a společenské organizace, zdravotnictví a sociální služby, péči o rodinu, ochranu obyvatelstva, církevní zařízení a stavby,
- přípustné využití: pro vědu a výzkum, ostatní související provozní zařízení a stavby nezbytné plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství, související plochy izolační a vnitro areálové zeleně,
- podmíněně přípustné využití: samostatně umístěné stavby pro tělovýchovu a sport, za předpokladu, že plošně nepřesáhne více jak 30% výměry plochy, služební byty za podmínky, že nepřesáhnou svou užitnou podlažní plochou 20 % celkové užitné podlažní plochy,
- nepřípustné využití: všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí a ubytovny v dosud nezastavěných plochách.

ÚP pro dotčené území stanovuje podmínky prostorového uspořádání relevantní k tomuto záměru, které je potřeba dodržovat:

- maximální zastavěná plocha stavebního pozemku: 55 %
- minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 20 %

Dále v podmínkách využití území je pro celé území řešené regulačními plány městských památkových zón stanoveno, že veškeré prvky prostorové regulace zástavby jsou určovány regulačním plánem městské památkové zóny nezávisle na prostorových regulativech přiřazených k jednotlivým typům ploch s rozdílným způsobem využití. Na základě výše uvedeného nebyly podmínky využití ploch včetně prostorových regulativů posuzovány z hlediska souladu s ÚP.

Dotčené záměrem pozemky se nacházejí v městské památkové zóně Stará Boleslav, pro kterou je zpracován regulační plán Městské památkové zóny Stará Boleslav a mezilehlé území po změně (viz výše, dále jen „RP MPZ“): pozemky p.č. 1520/1, 1520/2 a stp. č. 1519 v k. ú. Stará Boleslav jsou v ploše 11c – 11c/1 s rozdílným způsobem využití dle výkresu funkční regulace **OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost**, RP MPZ pro plochy OV stanovuje následující podmínky funkčního využití:

- hlavní využití je pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, kulturu a společenské organizace, zdravotnictví a sociální služby, péči o rodinu, ochranu obyvatelstva, církevní zařízení a stavby,
- přípustné využití: pro vědu a výzkum, služební a pohotovostní byty, ostatní související provozní zařízení a stavby nezbytné plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství, související plochy izolační a vnitro areálové zeleně,
- podmíněně přípustné využití: pro tělovýchovu a sport, za předpokladu, že plošně nepřesáhne více jak 30% výměry plochy,
- nepřípustné využití: všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí

Jedná se o stavební úpravy všech objektů areálu – SO01 Hlavní budova, SO02 Kuchyně (gastroprovoz) a SO03 Budova zázemí. Předmětem dokumentace je také nová parková úprava hlavního nádvoří, předpolí hlavního vstupu a úprava zahrady – SO04 Sadovnické úpravy, související zpevněné plochy a terénní úpravy – SO05 Zpevněné plochy a SO06 Rekonstrukce oplocení. Navržené úpravy se týkají převážně vnitřního uspořádání budov. V jihozápadní části zahrady se nacházejí stávající drobné doplňkové stavby skleníku a kůlny, v centrální části stávající stavba altánu. Celková plocha dotčeného záměrem areálu je 6.971 m². Zastavěná plocha objekty SO01, SO02 a SO03 činí celkem 1.246 m². Zastavěná plocha objektů se stavebními úpravami nebude měnit, úpravy budou provedeny pouze v částech stávajících objektů. Výška hřebene střechy hlavní budovy SO01 se také nemění a je na úrovni + 16,930 m. Maximální výška budovy v místě pavilonové nástavby činí 20,480 m a nemění se. Areál má stávající přípojky na veškeré inženýrské sítě dostupné v lokalitě. Přípojky jsou na splaškovou kanalizaci, STL plynovod, elektrické silové vedení NN a optické sdělovací vedení jsou přivedeny k severní hranici pozemku z ulice Komenského. Vodovodní přípojka je přivedena ze západu z ulice Lázeňská. V současnosti jsou veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch svedeny do jednotné kanalizace nebo na terén. Způsob likvidace dešťových vod zůstane beze změn. Plochy střech stavebními úpravami nijak nenavysujeme, dešťové svody zůstanou na původních místech. Nově rozšiřované zpevněné plochy v místě nově

navržených parkovacích stání budou odvodněny lokálně – dešťová voda se bude vsakovat do šterkového lůžka pod dlažbou, které bude k tomu dimenzováno. Nově rozšiřované zpevněné plochy tedy nebudou mít na stávající způsob likvidace dešťových vod žádný vliv. Areál má stávající napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu. Vjezd do areálu z městské komunikace je možný ze západu z ulice Lázeňská, do předpolí historického vstupu a také z východu z ulice Komenského do dvora. Do hlavní budovy bude obnoven historicky vstup z průčelí, který bude nově řešen jako bezbariérový. Do budov SO02 a SO03 budou zachovány stávající bezbariérové vstupy. Na pozemku jsou 3 stávající parkovací stání v garáži (SO03). Počet parkovacích stání neodpovídá normovým požadavkům pro stávající parametry objektu. V důsledku stavebních uprav dojde k snížení kapacity garáže na 2 parkovací místa. Dále na pozemku je nově navrženo 6 parkovacích stání: 4 stání jsou navržena ve dvoře u objektu SO03, další dvě pak v předpolí hlavního vstupu u objektu SO01. Celkem dle výpočtu v areálu je zajištěno 8 parkovacích míst. V rámci stavebních uprav proběhne oprava oplocení směrem do ulice, tj. oprava oplocení předpolí hlavního vstupu s kovaným plotem v celé jeho délce, oprava plotové zdi směrem do ulice Lázeňská a rekonstrukce plotové zdi směrem do ulice Komenského.

Orgán územního plánování posoudil předložený záměr a porovnal s podmínkami využití území stanovenými v územně plánovací dokumentaci města a konstatuje, že stavební záměr „Modernizace domova sv. Václava – rekonstrukce domova pro seniory a modernizace zázemí služby je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a splňuje podmínky vyplývající z ÚP a RP MPZ a je možné ho realizovat.

Stavební záměr se nachází v městské památkové zóně Stará Boleslav. Areál je kulturní památkou. Pro stavbu vydal souhlasné závazné stanovisko orgán státní památkové péče, úsek památkové péče OSÚÚPPP MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-84656/2022-PACJI z 4.7.2022.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 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 předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů byly zapracovány do projektové dokumentace pro stavební povolení, případně budou zahrnuty do projektové dokumentace pro provádění stavby.

Stanoviska sdělili:

- komplexní vyjádření OŽP MěÚ čj. MÚBNLSB-OŽP-22366/2022-HUZIV z 18.8.2022;
- úsek památkové péče OSÚÚPPP MěÚ čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-84656/2022-PACJI z 4.7.2022;
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje čj. KHSSC 40532/2022 z 23.8.2022;
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje čj. HSKL-7018-2/2022 z 15.8.2022;
- Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav čj. MÚBNLSB-OISMM-86839/2022-MOREN z 24.10.2022;
- úsek územního plánování OSÚÚPPP MěÚ čj. OSÚÚPPP-104628/2022-KUSAR z 30.9.2022;
- OŽP MěÚ (vytápění) čj. MÚBNLSB-OŽP-98567/2022 LEGVE z 21.8.2022;
- OŽP MěÚ (vodopravní úřad – lapák tuků) čj. MÚBNLSB-OŽP-118248/2022-MASMI z 3.10.2022;
- ČEZ Distribuce a.s. – smlouva o SB o připojení č. 22_SOBS01_4122035414 z 26.9.2022;
- STAVOKOMPLET spol. s r.o. zn. 060/2022/Br z 29.9.2022;
- GasNet Služby s.r.o. zn. 5002702292 z 26.10.2022;
- CETIN a.s. čj. 881936/21 z 9.12.2021;

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Po zahájení řízení se dne 21.9.2022 dostavil do kanceláře stavebního úřadu účastník řízení **Jaroslav Bodlák**. Podal námitku, aby v rámci provádění stavby došlo k úpravě stávajících vzrostlých dřevin (smrkový porost) při společné hranici s jeho pozemkem p.č. 1520/3, kdy při poryvech větru dochází k naklánění stromů a pádu větví na jeho pozemek. Námitce bylo vyhověno uložením podmínky č. 11 v části II výrokové části rozhodnutí.

Ostatní účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Kolegiální kapitula sv. Kosmy a Damiána ve Staré Boleslavi, Jiřina Krkavcová, Jaroslav Bodlák, Ivana Bodláková, DiS., Zdeněk Linek, Irena Linková, Michal Calta, ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s., GasNet Služby, s.r.o., STAVOKOMPLET spol. s r.o.;

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského 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 nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

otisk úředního razítka



Ing. Pavel Janků
referent úseku stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 5000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci

Ing. arch. Vojtěch Jirsa, Úzká č.p. 705/5, Praha 6-Liboc, 162 00 Praha 616

zastoupení pro: Arcidiecézní charita Praha, Londýnská 13/44, 120 00 Praha

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Masarykovo náměstí č.p. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Kolegiální kapitula sv. Kosmy a Damiána ve Staré Boleslavi, IDDS: cvbma6h
sídlo: nám. sv. Václava č.p. 1/14, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Jiřina Krkavcová, Jiráskova č.p. 111, 250 75 Káraný
Jaroslav Bodlák, Sídliště BSS č.p. 1343, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Ivana Bodláková, DiS., Na písku č.p. 1267, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Zdeněk Linek, U staré školy č.p. 158/3, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Irena Linková, U staré školy č.p. 158/3, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Michal Calta, Šárochova č.p. 1180, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynářská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
STAVOKOMPLET spol.s r.o., IDDS: n834kd3
sídlo: Zápy č.p. 251, 250 61 Zápy

dotčené orgány

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta č.p. 59/2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, OSÚÚPPP, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí č.p. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, OSÚÚPPP, úsek územního plánování, Masarykovo náměstí č.p. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e
sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx
sídlo: Laurinova č.p. 1370, 293 01 Mladá Boleslav 1

