



# MĚSTSKÝ ÚŘAD NERATOVICE

stavební odbor

Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Spis. zn.: MěÚN/043847/2026/HrA  
Č.j.: MěÚN/063888/2026  
Záměr: Z/2025/102725  
Vyřizuje: Bc. Aneta Hroudová  
Tel.: 315 650 343  
E-mail: aneta.hroudova@neratovice.cz

Neratovice, dne 24.08.2026

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

#### Výroková část:

Městský úřad Neratovice, stavební odbor, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a jako místně příslušný správní orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 22.01.2026 podal

**Bergman Invest s.r.o., IČO 17819636, Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy,**

**v zastoupení**

**CR Project s.r.o., IČO 27086135, Pod Borkem č.p. 319, Čejetický, 293 01 Mladá Boleslav 1**

(dále jen "stavebník"),

#### I.

po posouzení záměru podle § 195 stavebního zákona ve spojení s § 197 a 211 stavebního zákona

#### p o v o l u j e

stavbu:

#### Lokalita Na Slunci, Kojetice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 24, 295/9, 295/11, 295/16, 295/38, 295/54, 295/57, 319/1, 319/2, 319/3, 328/3, 328/7, 335/1, 336/1, 339/1, 339/2, 339/4, 339/5, 339/23, 339/24, 339/38, 339/41, 339/42, 339/43, 339/44, 339/45, 339/46, 339/49, 339/54, 339/55, 339/56, 339/59, 339/60, 339/62, 339/63, 339/64, 339/66, 339/67, 339/68, 339/75, 342/1, 342/3, 384, 389/2, 389/3, 389/4, 395/1, 395/2, 395/5, 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 395/10, 395/11, 395/12, 395/14, 395/15, 395/16, 395/21, 395/22, 395/36, 399/6, 399/11, 399/12, 412/7, 412/16, 587/7, 741/1, 741/3, 743, 744, 747/1, 747/8, 747/9, 749/1, 749/4, 749/5, 749/6, 760/1, 760/3, 773/1, 773/3, 773/7 v katastrálním území Kojetice u Prahy.

#### Záměr obsahuje:

- V rámci stavby je navrženo 8 větví komunikací, chodníky, vjezdy, 28 parkovacích stání, mostní objekt, odvodnění zpevněných ploch, vodovodní řady, kanalizační stoky, veřejné osvětlení, silové a sdělovací vedení pro lokality Z016 a Z018 a jejich propojení se stávající silniční sítí. Obě lokality jsou navrženy jako obytné zóny s maximální dovolenou rychlostí 20 km/h. Lokality jsou napojeny na silnici III/0096 - ul. Neratovická a III/2443 - ul. Moravcova. Komunikace s asfaltovým betonovým povrchem, lemována betonovou silniční obrubou - výška horní hrany silniční obruby od povrchu komunikace je navržena 10,0 cm, v místech sjezdů bude silniční obruba snížena na výšku 2,0 cm od asfaltového krytu. Chodník pro pěší je navržen ze zámkové dlažby, vjezdy jsou navrženy z pojezdové zámkové dlažby, příčný práh je navržen z pojezdové zámkové dlažby. Základní příčný sklon komunikace a parkovacích stání v lokalitách Z016 a

**Z018 jen na všech větvích jednostranný 2 % základní příčný sklon komunikace mimo obytnou zónu je střežovitý 2,5 % příčný sklon chodníku pro pěší jich jednostranný 2 %.**

**Stavba obsahuje tyto stavební objekty:**

- **SO.101 - Komunikace a zpevněné plochy - Lokalita Z016** - Větev A začíná v místě obratiště a pokračuje až k ulici Ke Hřbitovu, čímž vzniká nová styková křižovatka. Na Větví A byla navržena celkem 4 parkovací stání, z nichž jedno je vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Celková šířka jízdního pásu Větvě A je 5,5 m. V místě napojení na ulici Ke Hřbitovu dochází k jeho rozšíření na 6,5 m. Přibližně 9 m od této stykové křižovatky, před vjezdem do obytné zóny, je navržen příčný zpomalovací práh. Délka nájezdových ramp je 1,0 m. Celková délka zpomalovacího prahu včetně ramp je 7,0 m. Větev A má délku 177,56 m. Větev B začíná v místě pěšího vstupu do lokality Z016 a pokračuje až k napojení na Větev D. Celková šířka jízdního pásu je 5,5 m. Na začátku Větvě B končí chodník, který je veden podél ulice Moravcova. Na Větví B bylo navrženo celkem 6 parkovacích stání. Přibližně ve staničení km 0,046 77 se na Větev B napojuje Větev D, čímž vzniká nová styková křižovatka. V místě napojení Větvě B na Větev D byla navržena zvýšená křižovatková plocha. Celá plocha bude zvýšena o 8 cm. Délka nájezdových ramp je 1,0 m. Horní hrana obruby v místě křižovatky bude 2 cm od povrchu komunikace. Větev B má délku 124,60 m. Větev C začíná napojením na ulici Moravcova, čímž vzniká nová styková křižovatka. Na začátku obytné zóny je zřízen zpomalovací práh. Délka nájezdových ramp je 1,0 m. Celková délka zpomalovacího prahu včetně ramp je 7,0 m. Větev C končí napojením na větev D. Celková šířka jízdního pásu je 6,0 m. Délka Větvě C je 37,87 m. Větev D začíná napojením na Větev B. Dále podle staničení na Větev D se napojuje výše popsána Větev C. V staničení km 0,301 48 dochází ke křížení s Větví B a vzniká styková křižovatka. Na této stykové křižovatce je navržena zvýšená křižovatková plocha. Celá plocha bude zvýšena o 8 cm. Délka nájezdových ramp je 1,0 m. Dále Větev D pokračuje a končí napojením na Větev A. Šířka jízdního pásu Větvě D je 5,5 m. Celkem bylo navrženo 15 parkovacích stání. Celková délka Větvě D je 384,45 m.
- **SO.102 - Komunikace a zpevněné plochy - Lokalita Z018** - Větev E začíná od vjezdu na soukromý pozemek a končí napojením na Větev G. Na Větví F byla navržena 2 parkovací stání, z nichž jedno je vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Šířka jízdního pásu Větvě F je 5,5 m. Větev F začíná od vjezdu na soukromý pozemek a dál vede až do konce obytné zóny lokalita Z018. Na větví G je navrženo 1 parkovací stání. Na konci Větvě G je navržen zpomalovací práh. Délka nájezdových ramp je 1,0 m. Celková délka zpomalovacího prahu včetně ramp je 7,0 m. Celková šířka jízdního pásu je 5,5 m.
- **SO.103 - Přístupová komunikace a zpevněné plochy** - Větev G začíná napojením na Větev F a pokračuje až do ulice Neratovická. Šířka jízdního pásu je 5,5 m a šířka chodníku je 1,5 m. V místě napojení větve G na ulici Neratovická dochází k rozšíření jízdního pásu na 6,5 m. Ve staničení cca km 0,125 00 je navržen chodník, který bude napojen na chodník z akce "Komunikace ulice Ke Hřbitovu, Kojetice". Větev G se kříží s větví H, čímž vzniká nová styková křižovatka. Cca ve staničení km 0,340 00, v místě křížení komunikace s vodotečí, je navržen most. Komunikace pro pěší vede po stávající polní cestě a prochází přes stávající propustek. Chodník končí napojením na navržený chodník z akce "Místo pro přecházení v ul. Neratovická, Kojetice". Celková délka Větvě G je 426,48 m. Větev H začíná napojením na pozemní komunikaci z akce "Komunikace ulice Ke Hřbitovu, Kojetice" a končí napojením na větev G. Šířka jízdního pásu je 6,5 m.
- **SO.201 - Most v km 0,23777** - Z důvodu křížení komunikace na větví G s vodotečí Kojetický potok je navržen nový mostní objekt. S ohledem na místní podmínky, charakter převáděné komunikace a přemostované překážky je nový mostní objekt navržen jako šikmý (pravá šikmost 80,2°), přímo pojížděný, železobetonový, rámový, s rovnoběžnými křídly. Dispozice mostního otvoru vychází z hydrotechnického posouzení. Kolmá světlost mostního otvoru činí 2,5 m, celková délka mostu (vč. křídel) 8,545 m, výška mostu nad terénem cca 1,5 m. Založení mostu se předpokládá jako plošné. Základy navrženy jako betonové monolitické, stejně tak jako nosná rámová konstrukce. Mostní svršek je navržen s celoplošnou izolací, železobetonovými mostními římsami, třívrstvou vozovkou a oboustranným ocelovým mostním zábradlím se svislou výplní výšky 1,1 m. Koryto v mostním otvoru bude zpevněno hladítkem hlazeným betonem s ukončením opěrnými prahy. Dispozice zpevnění respektuje ochranná pásma VTL plynovou před vtokovým čelem.
- **SO.301 - Vodovodní řad a přípojky - Lokalita Z016** - Vodovodní řad A (dále jen řad A) bude napojen na stávající vodovod ve dvou místech. Řad A bude zokruhován. Řad A bude napojen na stávající vodovod PE d110 v ulici Moravcova z nezpevněné plochy před parcelou 32/4 v k.ú. Kojetice. Za napojením bude osazeno šoupě DN100. Konec řadu A bude napojen na stávající vodovod PE d110 v ulici Neratovická z nezpevněné plochy před objektem č.p. 247 v k.ú. Kojetice. Konec stávajícího

vodovodu PE d110, který vede po parcele 308/4 v k.ú. Kojetice bude zrušen. Dále řad A bude veden v nové zástavbě. Na řad A budou napojeny odbočky (A1 a A2), které budou rozvedeny v nové zástavbě. Řad A1 bude zokruhován s řadem A. Délka vodovodního řadu A bude 437,1 m, řadu A1 293,8 m a řadu A2 80,4 m.

- **SO.302 - Vodovodní řad a přípojky - Lokalita Z018** - Vodovodní řad B bude napojen na konec projektovaného vodovodu A (objekt SO.301). Řad B bude veden v nové komunikaci v nové zástavbě. Na řad B bude napojena odbočka B1. Na konec řadu B bude napojen projektovaný vodovod, který není předmětem této PD (projekt KOJETICE POD BOROVSOU - NAPOJENÍ 5 RD NA VAK). Vodovod nebude sloužit pro požární účely. Délka vodovodního řadu B bude 119,4 m a řadu B1 46,8 m.
- **SO.311 - Kanalizační stoky a přípojky - Lokalita Z016** - Kanalizační větev TK A bude napojena na stávající tlakovou kanalizaci PE d125×8,3 v ulici Neratovická v nezpevněné ploše. Za napojením bude osazen šoupě DN8. Větev TK A bude vedena převážně v nové komunikaci a v menší míře nezpevněné ploše v nové zástavbě. Na větev TK A budou napojeny odbočky (TK A1, TK A2 a TK A3), které budou rozvětveny v nové zástavbě. Od začátku větve TK A až do lomového bodu VA9 (kde bude napojena projektovaná kanalizace objekt SO.312) bude větev TK A v dimenzi DN80. Dále bude pokračovat v dimenzi DN50. Na parcele 339/39 v k.ú. Kojetice bude výhledově v budoucnu postaven a připojen na tlakovou kanalizaci domov pro seniory, vzhledem k této skutečnosti je již s potřebnou dimenzí počítáno. Délky kanalizačních stok budou: A 738,5 m; A1 80,6 m; A2 117,3 m; A3 169,1 m.
- **SO.312 - Kanalizační stoky a přípojky - Lokalita Z018** - Kanalizační větev TK B bude napojena na projektovanou tlakovou kanalizaci TK A (objekt SO.311). Za napojením bude osazeno šoupě DN50. Větev TK B bude vedena v nové komunikaci v nové zástavbě. Na větev TK B bude napojena odbočka TK B1. Na konec větve bude napojena projektovaná tlaková kanalizace, která není předmětem této PD (projekt KOJETICE POD BOROVSOU - NAPOJENÍ 5 RD NA VAK). Délky kanalizačních stok: B 201,0 m; B1 46,6 m.
- **SO.401 - Veřejné osvětlení - Lokalita Z016** - V rámci objektu SO.401 Veřejné osvětlení - bude vybudováno nové osvětlení komunikací v lokalitě rodinných domů. Jako zdroj elektrické energie je zvolen nový spínací bod VO poblíž jedné z uvažovaných trafostanic v rámci lokality Z2016, která je cca ve středu uvažované oblasti výstavby RD. Osvětlovací tělesa jsou zvolena ve výšce 5-6 m nad vozovkou dle konkrétního uspořádání ulic. Záložní propojení se uvažuje do ulice Moravcovy. Zatřídění komunikací dle ČSN CEN/TR 13201-1 je zvoleno následujícím způsobem: Komunikace v oblasti RD P5. Kabelový rozvod je navržen kabely CYKY 4x16-J uloženými do korugovaných chrániček. Uzemnění je tvořeno páskou FeZn 30/4, případně drátem FeZn d100mm<sup>2</sup>. Délka vedení bude 950m, počet lamp 29 ks.
- **SO.402 - Veřejné osvětlení - Lokalita Z018** - V rámci objektu SO.402 Veřejné osvětlení - bude vybudováno nové osvětlení komunikací v lokalitě rodinných domů. Vzhledem k tomu, že není pro toto osvětlení vhodný stávající napojovací bod, je jako zdroj elektrické energie zvolen nový spínací bod VO poblíž jedné z uvažovaných trafostanic v rámci lokality Z2016, která je cca ve středu uvažované oblasti výstavby RD. Napojovací bod pro SO402 bude tedy na takto připravený rozvod VO v rámci výstavby lokality Z2016. Osvětlovací tělesa jsou zvolena ve výšce 5-6m nad vozovkou dle konkrétního uspořádání ulic. Zatřídění komunikací dle ČSN CEN/TR 13201-1 je zvoleno následujícím způsobem: Komunikace v oblasti RD P5. Kabelový rozvod je navržen kabely CYKY 4x16-J uloženými do korugovaných chrániček. Uzemnění je tvořeno páskou FeZn 30/4, případně drátem FeZn d100mm<sup>2</sup>. Délka vedení bude: 182 m, počet lamp 8 ks.
- **SO.403 - Veřejné osvětlení - Přístupová komunikace a zpevněné plochy** - V rámci objektu SO.403 Veřejné osvětlení - bude vybudováno nové osvětlení příjezdové komunikace a chodníku k lokalitě rodinných domů. Vzhledem k tomu, že není pro toto osvětlení vhodný stávající napojovací bod, je jako zdroj elektrické energie zvolen nový spínací bod VO poblíž jedné z uvažovaných trafostanic v rámci lokality Z2016, která je cca ve středu uvažované oblasti výstavby RD. Napojovací bod pro SO403 bude tedy na takto připravený rozvod VO v rámci výstavby lokality Z2016. Osvětlovací tělesa jsou zvolena ve výšce 5m nad vozovkou pro chodník, komunikace je osvětlena svítidly ve výšce 8m nad vozovkou. Zatřídění komunikací dle ČSN CEN/TR 13201-1 je zvoleno následujícím způsobem: Chodník: P6, Příjezdová komunikace P5. Kabelový rozvod je navržen kabely CYKY 4x16-J uloženými do korugovaných chrániček. Uzemnění je tvořeno páskou FeZn 30/4, případně drátem FeZn d100mm<sup>2</sup>. Délka vedení bude 710 m, počet lamp 24 ks.
- **SO.411 - Sdělovací vedení - Lokalita Z016** - Předmětem stavby je pokládka podzemního optického vedení veřejné sítě elektronických komunikací společnosti Forte NET s.r.o. a to formou připolozky k

nově navrženému podzemnímu vedení veřejného osvětlení s napojením všech stavebních pozemků v území s navrhovanou zástavbou. Nové vedení je určeno pro lokalitu Z016, která zahrnuje 23 domů s jednou bytovou jednotkou a 23 domů se dvěma bytovými jednotkami, což představuje celkem 69 bytových jednotek. Celková délka vedení je cca 1,163 km. Nové vedení se skládá z optického kabelu a příslušenství (nadzemní pilíře a podzemní kabelové komory). Optická síť bude uložena do chrániček HDPE pro optické kabely s následným uzavřením. Do předmětných chrániček budou následně za pomoci stlačeného vzduchu instalovány optické kabely. V místech křížení s komunikacemi se zpevněným povrchem budou trubičky uloženy do chráničky KOPOFLEX 110. Trasa kabelu je vedena s ohledem na konfiguraci stávajících a nově projektovaných inženýrských sítí, vzrostlých stromů a dalších nadzemních prvků.

- **SO.412 - Sdělovací vedení - Lokalita Z018** - Předmětem stavby je pokládka podzemního optického vedení veřejné sítě elektronických komunikací společnosti Forte NET s.r.o. v délce cca 2km a to formou přípoje k nově navrženému podzemnímu vedení veřejného osvětlení s napojením všech stavebních pozemků v území s navrhovanou zástavbou. Nové vedení je určeno pro lokalitu Z018, která zahrnuje 13 rodinných domů, z toho 2 domy s jednou bytovou jednotkou a 11 domů se dvěma bytovými jednotkami, což představuje celkem 24 bytových jednotek. Celková délka vedení je cca 0,412 km. Nové vedení se skládá z optického kabelu a příslušenství (nadzemní pilíře a podzemní kabelové komory). Optická síť bude uložena do chrániček HDPE pro optické kabely s následným uzavřením. Do předmětných chrániček budou následně za pomoci stlačeného vzduchu instalovány optické kabely. V místech křížení s komunikacemi se zpevněným povrchem budou trubičky uloženy do chráničky KOPOFLEX 110. Trasa kabelu je vedena s ohledem na konfiguraci stávajících a nově projektovaných inženýrských sítí, vzrostlých stromů a dalších nadzemních prvků.
- **SO.412 - Sdělovací vedení - Komunikace a zpevněné plochy** - Předmětem stavby je pokládka podzemního optického vedení veřejné sítě elektronických komunikací společnosti Forte NET s.r.o. a to formou přípoje k nově navrženému podzemnímu vedení veřejného osvětlení s napojením všech stavebních pozemků v území s navrhovanou zástavbou. Trasa nového vedení optického kabelu bude napojena na stávající optické vedení v obci, a to v pilíři na parc. č. 295/38 v k. ú. Kojetice u Prahy. Vedení bude vedeno podél nově navrženého chodníku, který se nachází mezi ulicí Ke Hřbitovu a Neratovickou. Celková délka vedení je cca 0,425 km.
- **SO.421 - Připojení VN do trafostanice** - Připojení bude řešeno vybudováním nové dvoustrojové DTS, která bude podzemním kabelovým vedením VN smyčkově napojena z venkovního vedení VN 22kV přes svislý bezkomorový ÚV na novém podpěrném bodě (betonový sloup typu 10,5/6, případně 10,5/10 (m/kN), na parc. č. 24 (GPS:cca 50.2387886N, 14.5109050E) a přes druhý svislý bezkomorový ÚV na podpěrném bodě 23, na parc. č. 384 (GPS: cca 50.23917042, 14.51633044). Transformační stanice bude umístěna na pozemku č. 339/59 v k.ú. Kojetice u Prahy, tak, aby k ní byl umožněn bezproblémový přístup z veřejného prostranství a její provoz a obsluha s respektováním rozsahu ochranného pásma, včetně podmínek a omezení z něj plynoucích dle § 46 Energetického zákona, tj. v minimální vzdálenosti od hranice pozemků pro výstavbu rodinných domů 2 m. Z nové DTS bude vybudováno nové několikanásobné podzemní kabelové vedení NN 0,4kV, které přes skříně typu SS a SR zajistí napojení jednotlivých připojovaných pozemků jak v lokalitě Z-16 tak i Z-18. Nově vybudované zařízení bude přístupné a obsluhovatelné z veřejného prostranství. Nová DTS bude napojena na přípojný bod novým několikanásobným podzemním kabelovým vedením AXEKVCE 3x120/16mm<sup>2</sup> nebo podobným. Tyto kabely budou, uloženy v kabelových PVC chráničkách O 160 mm. Trasa rozvodů VN bude vedena převážně v pozemcích zeleně nebo zelených pásích podél komunikací, podél nově navržené komunikace řešených lokalit a je částečně v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi rozvody NN, veřejného osvětlení, datovou sítí, vodovodem, dešťovou a splaškovou kanalizací, atd. Délka vedení bude 524 m.
- **SO.422 - NN a rozvody - Lokalita Z016** - Rozpojovací jističí skříně, dále "SR" budou napájeny z nové trafostanice TS1 na parc. č. 339/59. Rozpojovací skříně budou propojeny kabely 1-AYKY-J 3x185+95 mm<sup>2</sup>. Tyto kabely budou, uloženy v kabelových chráničkách KF09110 (O 110/94 mm. Z SR budou vedeny kabely přípojek (oba 1-CYKY-J 4x16 mm<sup>2</sup> v KF09063 O 63/52 mm) k elektroměrovým rozváděčům pro rodinné domy. Trasa rozvodů nízkého napětí bude vedena podél nově navržené komunikace řešené lokality a je částečně v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi rozvody veřejného osvětlení, datovou sítí, vodovodem, dešťovou a splaškovou kanalizací, atd. V jednom výkopu s kabely rozvodů nízkého napětí v kabelové chráničce KF09110 (O 110/94 mm) bude vedena zemní pásky FeZn 30x4 mm. Tato bude uložena v zemině bentonitové struktury, která bude náležitě udusána. Délka vedení bude 700 m.

- **SO.423 - NN a rozvody - Lokalita Z018** - Rozpojovací jističí skříně, dále "SR" budou napájeny z nové trafostanice TS1 na parc. č. 339/59. Rozpojovací skříně budou propojeny kabely 1-AYKY-J 3x185+95 mm<sup>2</sup>. Tyto kabely budou, uložené v kabelových chráničkách KF09110 (O 110/94 mm. Z SR budou vedeny kabely přípojek (oba 1-CYKY-J 4x16 mm<sup>2</sup> v KF09063 O 63/52 mm) k elektroměrovým rozváděčům pro rodinné domy. Délka vedení bude 450 m.
- **SO.901 - Pilířky pro SO.101** - V rámci stavby jsou navrženy zděné pilířky z bílých lícových cihel 240x115x70 mm. Základ bude monolitický z betonu C12/15 a horní část vystupující nad terén bude tvořit ztracené bednění 250x500x400 mm. Vyzděný pilířek bude překrytý zákrytovými deskami 450x910x60 mm. Pilířek pro ČEZ bude stavebně oddělen dilatačními spárami. Pro jednotlivé parcely jsou navrženy 2 typy pilířků pro jednoho a pro dva odběratele. Použité typy pilířků jsou znázorněny v koordinační situaci stavby. Celkem je navrženo 5 kusů pilířků pro jednoho uživatele a 34 kusů pilířků pro dva uživatele.
- **SO.902 - Pilířky pro SO.102** - V rámci stavby jsou navrženy zděné pilířky z bílých lícových cihel 240x115x70 mm. Základ bude monolitický z betonu C12/15 a horní část vystupující nad terén bude tvořit ztracené bednění 250x500x400 mm. Vyzděný pilířek bude překrytý zákrytovými deskami 450x910x60 mm. Pilířek pro ČEZ bude stavebně oddělen dilatačními spárami. Pro jednotlivé parcely jsou navrženy 2 typy pilířků pro jednoho a pro dva odběratele. Použité typy pilířků jsou znázorněny v koordinační situaci stavby. Celkem jsou navrženy 2 kusy pilířků pro jednoho uživatele a 13 kusů pilířků pro dva uživatele.

**Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala CR Project s.r.o., odpovědný projektant Ing. Jindřich Jirák ČKAIT – 0009708, z 12/2024; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu jednotlivé etapy výstavby a tyto fáze pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) vytyčení inženýrských sítí a vlastní stavby
  - b) realizace trubních vedení
  - c) osazení silničních obrubníků
  - d) provedení konstrukčních vrstev zpevněných ploch
  - e) dokončení stavby, odstranění zařízení staveniště a jeho zabezpečení, dále umožní provedení kontrolní prohlídky a této prohlídky se zúčastní.
4. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytyčení všech podzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Při křížení a souběhu podzemních vedení dodržovat ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Název a adresa tohoto podnikatele budou oznámeny stavebnímu úřadu min. 7 dní před zahájením prací.
6. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **ČEZ Distribuce, a. s.**, ze dne 17.12.2025 zn. 001171899002.
7. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **CETIN a.s.**, ze dne 28.05.2025 č.j. 146947/25.
8. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **GasNet Služby, s.r.o.**, ze dne 27.06.2025 zn. 5003334102.
9. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje**, ze dne 12.12.2025 č.j. 8055/25/KSUS/MHT/Pos.
10. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **Vodárny Kladno - Mělník, a.s.**, ze dne 11.02.2026 č.j. PVO2510993/VHS.
11. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku **Povodí Labe, s.p.**, ze dne 20.01.2026 č.j. PLa/2026/000593.
12. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku **KHS Středočeského kraje, ÚP Mělník**, ze dne 23.06.2025 č.j. KHSSC 41125/2025:
  - a) Před zahájením užívání stavby stavebník doloží doklad o proplachu a dezinfekci vodovodních řadů laboratorní vyšetření vody z nových částí vodovodu v rozsahu kráceného rozboru, kterým prokáže, že kvalita dodávané pitné vody splňuje hygienické požadavky stanovené v § 3 odst. 2 zákona 258 a § 4 odst. 7 písm. a) vyhlášky 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.

- b) Před zahájením užívání stavby stavebník doloží prohlášení zhotovitele, 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 použití nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody, jak stanoví § 5 odst. 1 až 3 zákona 258 a § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
13. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **Policie ČR, KŘP Středočeského kraje, DI Praha venkov – VÝCHOD**, ze dne 09.04.2025 č.j. KRPS-76528-8/ČJ-2025-011506:
- a) Komunikace musí být v souladu s ČSN 73 61110 Projektováním místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích a TP Zásady pro zklidňování dopravy na pozemních komunikacích v obci.
  - b) Parkovací stání musí být v souladu s ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.
  - c) Dopravní značky musí být rozměrem a barevným provedením v souladu s vyhláškou č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
  - d) Vodorovné dopravní značení musí být v souladu s TP 133 Zásady pro vodorovné dopravní značení na pozemních komunikacích.
  - e) Před kolaudací požadujeme opětovné projednání místní úpravy (zda navazuje nový návrh na stávající místní úpravu).
14. Budou dodrženy podmínky uvedené v koordinovaném stanovisku **MěÚ Neratovice, odbor kancelář tajemníka úřadu**, ze dne 13.11.2025 zn. R/2025/104992:
- Odbor správních činností a dopravy*
- a) zhotovitel stavby před zahájením výstavby napojení inženýrských sítí (voda, kanalizace) na veřejné obecní řady požádá správní orgán podle § 25 odst. 6 písm. c) bod 3 zákona o pozemních komunikacích o zvláštní užívání silnic III/0096 a III/2443 pro stavební práce.
  - b) Současně zhotovitel požádá o stanovení přechodné úpravy provozu podle § 77 zákona č. 361/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, před výstavbou přípojek vodovodních a kanalizačních větví k veřejným obecním řadům a výstavbou připojení nových komunikací ke stávajícím pozemním komunikacím.
  - c) V průběhu stavby nebo před jejím dokončením požádá zhotovitel nebo investor podle § 77 zákona č. 361/2000 Sb., správní orgán o stanovení místní úpravy provozu s předchozím stanoviskem orgánu Policie ČR, dopravního inspektorátu Mělník.
15. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku JES **MěÚ Neratovice, odbor životního prostředí**, ze dne 01.04.2026 č.j. R/2026/14109/4:
- Ochrana vodního hospodářství – z hlediska zájmů sledovaných vodním zákonem a správou vodního toku Kojetický potok (IDVT 10101067) souhlasíme za podmínek:*
- a) v záplavovém území požadujeme zachovat stávající nivelitu terénu (tzn., že terén nebude navyšován);
  - b) stavba mostu bude v souladu s ČSN 73 6201 „Projektování mostních objektů“ a jeho realizací nesmí dojít ke zmenšení průtočného profilu koryta, nivelita dna a přilehlé úpravy budou plynule navazovat na pevné dno koryta vodního toku před i za mostem;
  - c) křížení vodního toku stavbou vodovodu, kanalizace a sdělovacího vedení bude provedeno v souladu s ČSN 75 2130 „Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními“, křížení bude provedeno podvrtem, bez zásahu do průtočného profilu, v hloubce min. 1,0 m pod pevným dnem (myšleno bez nánosů) s uložením vedením do chráničky; místo křížení požadujeme na obou březích označit viditelnými povrchovými značkami;
  - d) technologie prací bude volena tak, aby byla minimalizována rizika vzniku znečištění povrchových vod; stavbou nesmí dojít k poškození koryta vodního toku;
  - e) veškerý materiál požadujeme skladovat mimo koryto vodního toku; skladovaný materiál v záplavovém území požadujeme v případě zvýšených průtoků zabezpečit proti možnému odplavení; v průběhu stavby nesmí dojít k napadání žádného materiálu do koryta vodního toku, v opačném případě dojde k jeho bezodkladnému odstranění;

- f) na stavbu požadujeme zpracovat povodňový a havarijný plán, který bude předložen na Povodí Labe, vodohospodářský dispečink, k vyjádření;
- g) zásah do břehových porostů na pozemku v majetku státu s právem hospodařit pro Povodí Labe bude předem projednán (zásah musí být také projednán s OŽP MÚ Neratovice);
- h) zahájení a ukončení prací požadujeme předem oznámit na Povodí Labe, provozní středisko Lysá nad Labem, (Mgr. Erik Borovička – tel. 724 138 976, mail: labe-z2@pla.cz), a umožnit provedení kontroly po skončení stavební činnosti, případné nedostatky budou odstraněny na náklady investora;
- i) úpravy koryta vodního toku v blízkosti mostního objektu a technické provedení svodu dešťových vod do vodního toku, včetně způsobu převodu vody po dobu stavby a detail křížení inženýrských sítí, budou předem odsouhlaseny se zástupcem Povodí Labe, provozní středisko Lysá nad Labem;
- j) objekty vybudované v rámci akce, vyvolané stavební úpravy v okolí mostu a úprava koryta vodního toku pod mostem zůstávají v majetku a správě investora stavby nebo jeho právního nástupce, který odpovídá za škody vzniklé při stavbě nebo provozu díla;
- k) před zahájením stavební činnosti bude provedena pasportizace stavu dotčených míst v blízkosti koryta vodního toku (vyfotografování stavu před zahájením stavební činnosti), která bude součástí předávací dokumentace;
- l) před zahájením správních činností požadujeme provést majetkoprávní vypořádání

*Ochrana zemědělského půdního fondu - Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF z pozemků parc. č. s výměrou odnětí 311/7 - 0,0001 ha, 311/10 - 0,0003 ha, 319/1 - 0,0854 ha, 328/1 - 0,0800 a 0,1040 ha, 339/38 - 0,0606 a 0,1953 ha, 339/59 - 0,0644 ha, 339/65 - 0,0173 ha v k.ú. Kojetice u Prahy, odnětí celkem 0,6074 ha:*

- m) Stavebník je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt dle § 8 odst. 1) písm. e) zákona.
- n) Před započítáním prací na pozemcích p. č. 311/7, 311/10, 319/1, 328/1, 339/38, 339/59 a 339/65 k. ú. Kojetice u Prahy budou v terénu vytyčeny hranice záboru.
- o) V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona a jeho prováděcího předpisu dle § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterým se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF (dále jen „vyhláška“) se stanovuje před započítáním prací povinnost skrývky kulturní vrstvy zeminy o mocnosti cca 40 cm. Sejmutá vrstva ornice z pozemků II. třídy ochrany (pozemky p. č. 311/7, 311/10, 319/1, 328/1 k. ú. Kojetice u Prahy) bude rozprostřena na zbývající části pozemku p. č. 328/1 (II. třída ochrany) a využita k zemědělským účelům. Sejmutá vrstva ornice z pozemků p. č. 339/38, 339/59 a 339/65 k. ú. Kojetice u Prahy bude použita při ozelenění nově vzniklé komunikace „Lokalita Na Slunci, Kojetice“
- p) O činnostech souvisejících se skrývkou ornice vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 zákona protokol v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky. Do protokolu se zaznamená ochrana a ošetřování skrývky, objem skrývky, přemístění a rozprostření pro její hospodárné využití.
- q) 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:
  - i) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,
  - ii) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
- r) 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 zákona.
- s) Odvodnění přístupové komunikace je navrženo pomocí příčných a podélných sklonů do vsakovacích rýh.

16. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření **Státní pozemkový úřad**, ze dne 13.06.2025 zn. SPU 240487/2025/Ben.
17. Při provádění stavby je třeba dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
18. Odpad ze stavby bude likvidován v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech.
19. Pro stavbu budou použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla. Doklady o požadovaných vlastnostech použitých výrobků, materiálů a konstrukcí budou stavebnímu úřadu předloženy k závěrečné kontrolní prohlídce stavby včetně prohlášení zhotovitele stavby o jejich použití na stavbě.
20. Zjištěné závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby, budou neprodleně po jejich zjištění ohlášeny stavebnímu úřadu.
21. Zhotovitel bude zajišťovat průběžný úklid staveniště (včetně přilehlých pozemků, pakliže budou znečištěny průběhem prací na stavbě, například při zvláštním užívání přilehlé komunikace) a to až do doby dokončení stavebních prací. Po dokončení stavby bude proveden kompletní úklid staveniště, s úpravou terénu a odvozem veškerého zbytkového materiálu.

## II.

### I.

Podle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“)

#### s o u h l a s í

se zásahem do významného krajinného prvku (dále jen VKP) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK – vodního toku Kojetického potoka a jeho údolní nivy v km 0,237 77, na pozemcích 391/1, 773/7, 773/3 a 328/1 v k. ú. Kojetice u Prahy, spočívající ve vykácení zapojeného keřového a stromového porostu o ploše 100 m<sup>2</sup> a ve výstavbě nově navržené komunikace křížící vodní tok – mostního objektu a chodníku. Kolmá světlost mostu je 2,5 m, s výškou 1, 5 m. Chodník bude veden po stávající polní cestě a v místě křížení povede přes stávající propustek.

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. během veškerých prací souvisejících s realizací záměru musí být dodržena ustanovení ČSN 83 9061 a standard AOPK ČR SPPKA01 002:2017;
2. kácení bude probíhat v době vegetačního klidu od 15. 10. do 15. 03. příslušného roku;
3. pozemek musí být po skončení prací uveden do původního stavu (odstranění zbytků materiálu, urovnání terénu) včetně případných dosevů trávy. Dosev bude proveden pouze druhy, které se v dané lokalitě nacházejí;
4. realizací tohoto záměru nesmí dojít k ohrožení vodních živočichů či kontaminaci vod.

### II.

Podle § 8 odst. 1 ZOPK

#### p o v o l u j e

kácení, v souladu se situačním výkresem C 04.02. Situace vegetačních úprav 12/2024,č. zakázky 2024-075, vypracovaná Ing. Davtianem:

- zapojené plochy s druhovým složením jasanu ztepilého, javoru babyky, hlohu, slivoně mirabelky a trnovníku akátu o ploše 410 m<sup>2</sup>, na pozemcích par. č. 342/1, 342/3, 744 a 339/38 v k. ú. Kojetice u Prahy;
- zapojené plochy s druhovým složením jasanu ztepilého, javoru babyky a trnovníku akátu o ploše 270 m<sup>2</sup>, na pozemcích par. č. 335/1, 744, 342/1 a 743 v k. ú. Kojetice u Prahy;

- zapojené plochy s druhovým složením jasanu ztepilého, slivoně mirabelky, růže šípkové a vrby o ploše 100 m<sup>2</sup>, na pozemcích par. č. 391/1, 773/7, 773/3 a 328/1 v k. ú. Kojetice u Prahy;
- zapojené plochy s druhovým složením slivoně mirabelky, růže šípkové a hlohu o ploše 44 m<sup>2</sup>, na pozemku 295/16 v k. ú. Kojetice u Prahy;
- zapojené plochy s druhovým složením jasanu ztepilého, javoru babyky a trnovníku akátu o ploše 270 m<sup>2</sup>, na pozemcích par. č. 335/1, 744, 342/1 a 743 v k. ú. Kojetice u Prahy;
- čtyř javorů mléčů *Acer platanoides* s obvody kmenů 168 cm, 183 cm, 175 cm a 94 cm ve výšce 130 cm nad zemí, na pozemcích par. č. 335/1, 744, 342/1 a 743 v k. ú. Kojetice u Prahy.

Kácení povoluje za těchto podmínek:

1. kácení smí být provedeno nejpozději do dvou let od pravomocného stavebního povolení a realizací předmětného záměru „Lokalita Na Slunci, Kojetice“, Ing. Jindřich Jiráček (ČKAIT – 0009708), vypracovaná 12/2024;
2. kácení stromového a keřového patra bude provedeno v době vegetačního klidu od 15. 10. do 15. 03. příslušného roku, v souladu se standardem Agentury ochrany přírody a krajiny ČR SPPK A02 005:2018 Kácení stromů.

### III.

Ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK za pokácené dřeviny (stromy a keře)

#### **u k l á d á**

náhradní výsadbu s následujícími podmínkami:

1. náhradní výsadba bude provedena na pozemcích p. č. 399/2, 399/14 v k. ú. Kojetice u Prahy, v celkovém počtu 28 listnatých dřevin o velikosti sazenice min. 12/14, 14/16 obvod kmínku ve výšce 1 m, v I. třídě jakosti, 7 jehličnatých dřevin o velikosti sazenice min 140/160 cm, v I. třídě jakosti, v druhovém složení: 4 ks javor babyka *Acer campestre*, 4 ks břestovec západní *Celtis occidentalis*, 4 ks habr obecný *Carpinus betulus*, 4 ks platan javorolistý *Platanus acerifolia*, 4 ks morušovník bílý *Morus alba*, 4 ks dub letní *Quercus robur*, 4 ks lípa stříbrná 'Brabant' *Tilia tomentosa* 'Brabant', 7 ks borovice lesní *Pinus sylvestris*;
2. stromy budou vysázeny jako obnova zeleně, a to nejpozději do kolaudace stavebního záměru;
3. výsadba stromů (a následná dokončovací a rozvojová péče) bude provedena v souladu s SPPKA 02 001:2021 Výsadba stromů;
4. o stromy bude zajištěna odborná následná péče (vyvazování kmínků, povolování úvazku, výchovný řez, ...) po dobu 5 let, viz arboristický standard Řez stromů SPPK A02 002:2025. V případě úhynu jedince bude provedena ihned náhradní výsadba a další následná 5 letá odborná následná péče. Vysázené dřeviny budou minimálně v první sezóně po výsadbě řádně zality (alespoň 14x) dostatečným množstvím vody (minimálně 50 l).

### IV.

Podle § 12 odst. 2 ZOPK

#### **s o u h l a s í**

se změnou krajinného rázu – s realizací komunikace, zpevněných ploch a technické infrastruktury pro lokalitu Z016 a Z018 v k. ú. Kojetice u Prahy.

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. bude provedeno ozelenění kolem komunikací – umístění bude dle zpracovaného situačního výkresu C 04.02. Situace vegetačních úprav 12/2024, č. zakázky 2024-075, vypracovaná Ing. Davtianem;
2. výsadba keřů skupiny A bude umístěna na pozemcích 339/38, 328/1 a 319/1 v k. ú. Kojetice u Prahy, skupiny B na pozemcích 395/2, 395/39, 395/1 a 339/38 v k. ú. Kojetice u Prahy a skupiny C bude na pozemcích 339/59 a 339/38 v k. ú. Kojetice u Prahy.

Druhé složení výsadby je uvedeno v tab. na str. 8 závazného stanoviska JES vydaného MěÚ Neratovice, odbor životního prostředí, ze dne 01.04.2026 č.j. R/2026/14109/4.

3. o keře bude zajištěna odborná následná péče viz arboristický standard Výsadba a řez keřů a lián SPPK A02 003:2025 II. revize, po dobu 3 let. V případě úhynu jedince bude provedena ihned náhradní výsadba a další následná 3 letá odborná následná péče. Vysázené keře budou minimálně v první sezóně po výsadbě řádně zality. Vhodný je většinou cyklus 8 – 12 zálivek během prvního vegetačního období po výsadbě;
4. keře budou vysázeny jako obnova zeleně, a to nejpozději do kolaudace stavebního záměru.

### III.

V souladu s § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon 13“) a § 11 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších změn a doplňků

#### **p o v o l u j e**

připojení nových komunikací k silnici č. III/0096, ul. Neratovická, k silnici č. III/2443, ul. Moravcova a k místní komunikaci ul. Ke Hřbitovu v k.ú. Kojetice u Prahy.

Podmínky pro připojení nových komunikací:

1. Budou splněny podmínky uvedené ve vyjádření Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, ze dne 12.12.2025 č.j. 8055/25/KSUS/MHT/Pos.
2. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Policie ČR, KŘP Středočeského kraje, DI Praha venkov – VÝCHOD, ze dne 09.04.2025 č.j. KRPS-76528-8/ČJ-2025-011506:
  - a) komunikace musí být v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích a TP 132 Zásady pro zklidňování dopravy na pozemních komunikacích v obci,
  - b) připojení na místní komunikaci musí být zřízeno v souladu s ustanovením § 11 a § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích stavební prahy musí být v souladu s TP 85
  - c) ul. Ke Hřbitovu, vedoucí od ul. Moravcova, musí být označena stejným zónovým dopravním značením, jako nově navržená komunikace propojující lokality Z016 a Z018 s ul. Neratovická.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Bergman Invest s.r.o., Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

#### **Odůvodnění:**

Dne 22.01.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Byl stanoven okruh účastníků řízení a tito splňují podmínky dané § 182 stavebního zákona.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Na Slunci 16 s.r.o., Olga Baštová, Eva Kryštofová, Jana Sejková, Pavla Šrámková, Jiří Šrámek, Kojetická Z13 s.r.o., OBEC KOJETICE, Solid Immobilien s.r.o., TIBURIO INVEST, s.r.o., Domy Kojetice s.r.o., Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, HERAKLION, a.s., Povodí Labe, Státní pozemkový úřad, Farma Hovorčovice, s.r.o., Na Slunci 18 s.r.o., RENTCAM s.r.o., Kojetická Z16 s.r.o., Vodárny Kladno - Mělník, a.s., CETIN a.s., ČEZ Distribuce, a. s., Kanalizace obce Kojetice, GasNet Služby, s.r.o.,

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 249, 344, parc. č. 19/1, 19/5, 32/4, 295/36, 295/37, 308/4, 311/5, 311/6, 311/8, 311/10, 328/1, 332, 334, 339/39, 412/48 v katastrálním území Kojetice u Prahy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kojetice č.p. 207 a č.p. 247

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Předložená stanoviska, vyjádření, rozhodnutí:

- Souhlas Obec Kojetice ze dne 22.07.2025 č.j. 1388/2025/OU a ze dne 18.03.2026 č.j. 468/2026/OU
- vyjádření ČEZ Distribuce, a. s., ze dne 17.12.2025 zn. 001171899002
- vyjádření GasNet Služby, s.r.o., ze dne 27.06.2025 zn. 5003334102
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 28.05.2025 č.j. 146947/25
- vyjádření Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, ze dne 12.12.2025 č.j. 8055/25/KSUS/MHT/Pos
- vyjádření Vodárny Kladno - Mělník, a.s., ze dne 11.02.2026 č.j. PVO2510993/VHS
- stanovisko Povodí Labe, s.p., ze dne 20.01.2026 č.j. PLa/2026/000593
- závazné stanovisko KHS Středočeského kraje, ÚP Mělník, ze dne 23.06.2025 č.j. KHSSC 41125/2025
- vyjádření Policie ČR, KŘP Středočeského kraje, DI Praha venkov – VÝCHOD, ze dne 09.04.2025 č.j. KRPS-76528-8/ČJ-2025-011506
- koordinované stanovisko MěÚ Neratovice, odbor kancelář tajemníka úřadu, ze dne 13.11.2025 zn. R/2025/104992
- vyjádření Státní pozemkový úřad, ze dne 13.06.2025 zn. SPU 240487/2025/Ben
- závazné stanovisko JES MěÚ Neratovice, odbor životního prostředí, ze dne 01.04.2026 č.j. R/2026/14109/4
- předběžná informace MěÚ Neratovice, odbor územního plánování, ze dne 04.08.2025 č.j. MěÚN/067005/2025
- sdělení ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 22.01.2026 zn. 0701061484
- sdělení Telco Infrastructure, s.r.o. ze dne 22.01.2026 zn. 1100326386

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:

- Bez námitek

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Bez vyjádření

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolení dle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými předpisy v oblasti životního prostředí vydává JES.

Ve výrokové části II. tohoto rozhodnutí stavební úřad vycházel z JES vydaného MěÚ Neratovice odborem životního prostředí dne 01.04.2026 č.j. R/2026/14109/4, který je v řízení dotčeným orgánem.

Závazné stanovisko dotčeného orgánu je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu rozhodujícího ve věci samé.

Správní orgán rozhodující ve věci samé je obsahem závazného stanoviska vázán, není oprávněn jej jakýmkoliv extenzivním způsobem interpretovat či jinak obsahově měnit a nemá zde ani prostor pro správní uvážení, pokud je obsah závazného stanoviska jednoznačný.

Na základě těchto skutečností stavební úřad převzal závaznou část uvedeného JES do výrokové části tohoto rozhodnutí.

Jelikož jsou předmětným záměrem dotčeny následující složky životního prostředí – zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bylo toto JES vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas k umístění a povolování staveb na základě vodního zákona dle § 17 odst. 1 písm. c);
- souhlas s odnětím půdy ze ZPF ve smyslu ustanovení § 9 zákona;
- povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK, včetně uložení náhradní výsadby podle § 9 odst. 1 ZOPK;
- souhlas k zásahu do VKP podle § 4 odst. 2 ZOPK;
- souhlas k zásahu do krajinného ráz dle § 12 odst. 2 ZOPK.

Ostatní zájmy chráněné zákony uvedenými v § 2 odst. 1 ZJES nejsou záměrem dotčeny.

Ve výrokové části III. tohoto rozhodnutí postupoval stavební úřad v souladu s ustanovením § 10 zákona 13. Souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo k připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle zákona 13, se záměrem povolovaných podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo o připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i o úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona.

Stavební úřad vycházel z předložené dokumentace a stanoviska vlastníka komunikace a stanoviska Policie ČR, jako příslušného dotčeného orgánu provedl vyhodnocení podmínek vlastníka pozemní komunikace a rozhodl o povolení připojení nových komunikací k silnici č. III/0096, ul. Neratovická, k silnici č. III/2443, ul. Moravcova a k místní komunikaci ul. Ke Hřbitovu v k.ú. Kojetice u Prahy. Své rozhodnutí založil na souhlasných stanoviscích vlastníka pozemní komunikace a dotčeného orgánu, nebyl zjištěn rozpor s příslušnými ustanoveními zákona 13, prováděcími předpisy ani vztaženými technickými normami. Podmínky uvedené v předložených stanoviscích dotčeného orgánu a vlastníka pozemní komunikace stavební úřad zahrnul do výrokové části rozhodnutí.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu.

Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu, oddělení krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5 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.

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

#### **Při provádění stavby je stavebník povinen:**

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci k provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem (zákon č. 133/1985 Sb. a vyhl. č. 23/2008 Sb.),
- 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 bezodkladně 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 rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní podle plánu kontrolních prohlídek stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis (zákon č. 406/2000 Sb.) nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem (zákon č. 406/2000 Sb.).

#### Užívání stavby:

- stavbu, která vyžaduje povolení lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezeném v tomto rozhodnutí (§ 230 odst. 1 stavebního zákona).
- kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchým staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci (§ 230 odst. 2 stavebního zákona).
- stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. K oznámení doloží:
  - geometrický plán nebo číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku.
  - identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu DTM kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem DTM kraje (§ 4b zákona č. 200/1994 Sb.).

Bc. Šárka Matějčková  
vedoucí stavebního odboru  
oprávněná úřední osoba

Za správnost vyhotovení: Bc. Aneta Hroudová, referent stavebního odboru, oprávněná úřední osoba

#### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 19000 Kč, položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem 19500 Kč byl zaplacen dne 27.08.2026.

#### **Obdrží:**

Účastníci (dodejky)

CR Project s.r.o., IDDS: dkhws7q

sídlo: Pod Borkem č.p. 319, Čejetický, 293 01 Mladá Boleslav 1

zastoupení pro: Bergman Invest s.r.o., Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

OBEC KOJETICE, IDDS: x4qakey **s žádostí o vyvěšení na ÚD**

sídlo: Lipová č.p. 155, 250 72 Kojetice u Prahy

Účastníci (veřejná vyhláška)

Vodárny Kladno - Mělník, a.s., IDDS: vp4gxsx

sídlo: U vodojemu č.p. 3085, 272 01 Kladno 1

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Liběň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Kanalizace obce Kojetice, IDDS: 45zzb3x

sídlo: Lipová č.p. 155, 250 72 Kojetice u Prahy

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Stromy a domy s.r.o., IDDS: ttm28fi

sídlo: Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

zastoupení pro: Na Slunci 16 s.r.o., Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

zastoupení pro: Olga Baštová, K pecím č.p. 279, 250 72 Kojetice u Prahy

zastoupení pro: Eva Kryštofová, Dobrovského č.p. 1332, 277 11 Neratovice

zastoupení pro: Jana Sejpková, U křížku č.p. 134, 250 72 Kojetice u Prahy

zastoupení pro: Pavla Šrámková, U křížku č.p. 280, 250 72 Kojetice u Prahy

zastoupení pro: Jiří Šrámek, U křížku č.p. 280, 250 72 Kojetice u Prahy

zastoupení pro: Kojetická Z13 s.r.o., K Beranovu č.p. 1234/12, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

zastoupení pro: Solid Immobilien s.r.o., Rybná č.p. 716/24, 110 00 Praha 1-Staré Město

zastoupení pro: TIBURIO INVEST, s.r.o., náměstí Bratří Synků č.p. 477/10, 140 00 Praha 4-Nusle

zastoupení pro: Domy Kojetice s.r.o., Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

zastoupení pro: HERAKLION, a.s., Vyšehradská č.p. 1902/39, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

zastoupení pro: Farma Hovorčovice, s.r.o., Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

zastoupení pro: Na Slunci 18 s.r.o., Na Slunci č.p. 592, Hovorčovice, 250 64 Měšice u Prahy

zastoupení pro: RENTCAM s.r.o., Radiová č.p. 1122/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

zastoupení pro: Kojetická Z16 s.r.o., K Beranovu č.p. 1234/12, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 249, 344, parc. č. 19/1, 19/5, 32/4, 295/36, 295/37, 308/4, 311/5, 311/6, 311/8, 311/10, 328/1, 332, 334, 339/39, 412/48 v katastrálním území Kojetice u Prahy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kojetice č.p. 207 a č.p. 247

Dotčené správní úřady

Policie ČR, KŘP Středočeského kraje, DI Mělník, IDDS: 2dtai5u

sídlo: Bezručova č.p. 2796, 276 01 Mělník 1

Městský úřad Neratovice, odbor životního prostředí, IDDS: 45qb68g

sídlo: Kojetická č.p. 1028, 277 11 Neratovice

KHS Středočeského kraje, ÚP Mělník, IDDS: hhcai8e

sídlo: Pražská č.p. 391, 276 01 Mělník 1

Ostatní

Městský úřad Neratovice, kancelář tajemníka úřadu, IDDS: 45qb68g s žádostí o vyvěšení na ÚD

sídlo: Kojetická č.p. 1028, 277 11 Neratovice

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.