

Spis. zn.: Výst. 7686/24/Lo
Č.j.: MUME-3558/VYS/25/JALO
Vyřizuje: Loskot
TEL.: 315 635 346
IDDS: hqjb2kg
E-MAIL: j.loskot@melnik.cz

Mělník, dne 27.05.2025

MgA. Martin Böhmm
Veleslavínova 59/3
110 00 Praha 1-Staré Město

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Mělník, odbor výstavby, 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 „nový stavební zákon“), v souladu s § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen „starý stavební zákon“) žádost o vydání společného povolení, kterou dne 16.09.2024 podal

MgA. Martin Böhmm, nar. 02.07.1991, Veleslavínova 59/3, 110 00 Praha 1-Staré Město, kterého zastupuje Ing. arch. Adam Zet, IČO 08060258, Na dlouhém lánu 418/21, 160 00 Praha 6-Vokovice

(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:

**„novostavba“ rodinného domu, ateliéru s krytým parkováním a ČOV
Lobeč**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 75 (zahradu), parc. č. 76 (ovocný sad) v katastrálním území Lobeč u Mšena.

Stavba obsahuje:

SO1 - stavba rodinného domu

- Rodinný dům je navržen jako zděný objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech 21,4 m x 6 m, s jedním podzemním a jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Rodinný dům je díky svažitému terénu rozdělen do dvou objemů s různými výškovými úrovněmi střech.
- Rodinný dům je navržen jako jedna bytová jednotka. V 1.PP se nachází spíž, technická místnost, prádelna - sklad, zen room a chodba. V 1.NP se nachází ložnice, chodba, zádveří, WC, koupelna, kuchyň a obývací prostor. V podkroví se nachází 2x pokoj, koupelna, chodba a úložný prostor.
- Střecha objektu je řešena jako sedlová ve dvou úrovních (sklon 43°). Jedná se o bezvaznicovou prostou krokevní soustavu. Střecha má nadkrokevní izolaci. Střešní krytina je z dvojité skládaných bobrovek. Výška objektu (v místě hřebene) bude na kótě +7,055 m (tj. 7,065 m nad okolním

- upraveným terénem) v jižní části stavby a 5,75 m v severní části stavby (tj. 5,315 m nad okolním upraveným terénem).
- Vytápění objektu - 1x venkovní jednotka (TČ vzduch/voda) s maximálním výkonem 8,6 kW s vnitřní jednotkou v technické místnosti - podlahové vytápění. 1x krbová vložka na dřevo. Jako otopná tělesa jsou použity smyčky podlahového vytápění a designová otopná tělesa v koupelnách.
 - Vnitřní rozvody - voda, kanalizace, elektřina, vytápění.
 - Hromosvod.
 - Vodovodní přípojka je stávající.
 - Elektrická přípojka je stávající.
 - Kanalizace je svedena do domovní čistírny odpadních vod.
 - Dešťové vody jsou svedeny přes koupací jezírko s bezpečnostním přepadem do podzemní retenční nádrže o objemu 5 m³ s bezpečnostním přepadem do vsakovacího objektu na pozemku 76/1.
 - Zpevněné plochy.

SO2 - ateliér s parkováním - garáží

- Ateliér s garáží je jednopodlažní dřevostavba rámové konstrukce obdélníkového půdorysu o rozměrech 11,1 m x 6,39 m.
- V západní části objektu se nachází ateliér o rozměrech 6,05 m x 6,39.
- Ve východní části objektu jsou dvě garážová stání.
- Stavba je zastřešena bez vaznicovou sedlovou střechou o výšce hřebene 5,34 m nad podlahou 1.NP.
- Vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektřina.
- Vytápění ateliéru je řešeno krbovými kamny.

SO3 - Domovní ČOV

- Bude umístěna na souřadnicích X: -1003927, Y: -719934.
- Jako domovní ČOV je navržen typizovaný výrobek, dle dokumentace např. AS-VARIOcomp 5.
- Vyčištěné odpadní vody budou odváděny do akumulární čerpací jímky o objemu 5 m³, kde budou využívány k závlaze sadu a zahrady. V případě přeplnění bude akumulární čerpací jímka vyvezena.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s ověřenou projektovou dokumentací, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku 1:400 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Rodinný dům bude umístěn na pozemku parc. č. 76/1 ve vzdálenosti 2,7 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 76/2 a ve vzdálenosti 3,2 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 406.
3. Ateliér bude umístěn ve vzdálenosti 2,1 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 75/1 a ve vzdálenosti 3,5 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 400.
4. Domovní ČOV bude umístěna na souřadnicích X: -1003927, Y: -719934, ve středové vzdálenosti 2 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 400 a ve vzdálenosti 1,2 m od pozemku parc. č. 75/1.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Adam Zet a autorizovala Ing. Štěpánka Čejdová (RD a Ateliér) a Ing. Lukáš Slezák (DČOV); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu zhotovitele stavby.
4. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Dokončená stavba.

5. Stavba bude dokončena **do 2 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MÚ Mělník, odboru životního prostředí, vodoprávního úřadu, ze dne 06.11.2024 pod č. j. MUME-10395/ZP/24/DAKL:
 - a) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala Ing. Štěpánka Čejdová, ČKAIT: 0008521 DNE 04/24, dokumentaci ČOV autorizoval Ing. Lukáš Slezák, ČKAIT: 1005875, 10/2023; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení vodoprávního úřadu.
 - b) Musí být respektovány podzemní a nadzemní inženýrské sítě a zařízení včetně jejich ochranných pásem a podmínky jejich správců. Nesmí dojít k poškození těchto sítí a zařízení. Musí být dodržena ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení. Před zahájením prací musí být provedeno jejich vytyčení včetně ručních sond. Zemní práce se budou v místech souběhu a křížení se stávajícími podzemními investicemi provádět ručně. Zakrývací práce budou zahájeny po udělení souhlasu správců těchto investic (do stavebního deníku).
 - c) Práce bude provádět dodavatelsky odborná firma se způsobilostí k provádění uvedené stavby a zahájení prací bude v předstihu ohlášeno vodoprávnímu úřadu.
 - d) Stavbou dotčené pozemky budou uvedeny do původního stavu, nebo budou provedeny úpravy podle předložené projektové dokumentace.
 - e) Vystane-li v průběhu stavebních prací nutnost provést vodní dílo s podstatnými změnami oproti předložené projektové dokumentaci, stavebník požádá o povolení vodoprávní úřad podle ustanovení § 68 stavebního zákona.
 - f) Vodní dílo vyžaduje povolení k nakládání s vodami, které je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru.
 - g) ČOV je vodním dílem a podléhá stavebnímu povolení.
 - h) Realizaci záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod.
 - i) Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak aby bylo zbráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy, nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami.
 - j) Realizaci záměru nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.
 - k) Záměr je v souladu s plány povodí a plány pro zvládání povodňových rizik a plánem rozvoje vodovodů kanalizací.
 - l) Pozemek se nachází ve velkoplošném, zvláště chráněném území. Je třeba doložit vyjádření Agentury ochrany přírody a krajiny – Máchův kraj.
7. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MÚ Mělník, odboru životního prostředí, státní správa lesů, ze dne 10.06.2024 pod č. j. MUME-5938/ZP/24/LUVA:
 - a) Při realizaci záměru je nutno dbát základních povinností k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa uvedených v § 13 lesního zákona.
 - b) Na lesní pozemky nebudou vjíždět žádné stavební mechanismy ani zde nebude ukládán jakýkoli stavební materiál, odpad či odkopek, a to ani přechodně.
 - c) Stavba bude provedena v souladu s příloženou projektovou dokumentací „Novostavba RD, dílny a parkovacího přístřešku v obci Lobeč, Katastrální situace, stupeň DUPS, část AS, výkres č. C2 ze dne 13.12.2024, Ing. Arch. Adam Zet – Viz příloha.
 - d) Souhlas není rozhodnutím o přípustnosti stavby.
 - e) Souhlas se uděluje na dobu dvou let ode dne vydání tohoto stanoviska.
 - f) Stavebník (investor) zajistí, aby byly splněny podmínky tohoto závazného stanoviska.
8. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MÚ Mělník, odboru životního prostředí, ochrana ovzduší, ze dne 15.04.2024 pod č. j. MUME-3750/ZP/24/MAHA:
 - a) Provozovatel je povinen uvést do provozu (instalovat) stacionární nevyjmenovaný zdroj dle zákona o ochraně ovzduší v souladu s jeho prováděcími předpisy a dále za dodržení podmínek uvedených od výrobce.
 - b) Po dokončení stavby bude orgán ochrany ovzduší požádán o vydání závazného stanoviska k užívání stavby stacionárního zdroje. Žádost bude obsahovat technický list zdroje, certifikát od výrobce a revizi spalinových cest, případně záznam o instalaci zdroje.

9. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MÚ Mělník, odboru životního prostředí, ochrana ZPF, ze dne 22.04.2024 pod č. j. MUME-4172/ZP/24/JAMA:
- a) Před započítáním prací na pozemcích parc. č. 76 a 75 (nyní dle geometrického plánu 76/1 a 75/2) v katastrálním území Lobeč u Mšena budou v terénu vytyčeny hranice záboru.
 - b) 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. 76/1 a 75/2 v katastrálním území Lobeč povinnost skrývky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,20 m.
Sejmutá ornice o výšce 0,20 m a objemu cca 71 m³ bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 76/1 v katastrálním území Lobeč u Mšena, bude zajištěna její ochrana před zaplevelením, znehodnocením a ztrátami. Po dokončení stavebních prací bude použita zpětně pro zahradní úpravy u novostavby rodinného domu.
 - c) 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.
 - d) Pozemek přilehlý ke stavbě rodinného domu bude sloužit jako zahrada. Vlastník je povinen zemědělskou půdu užívat nebo udržovat v souladu s charakteristikou druhu pozemku podle § 3 odst. 4. zákona.
 - e) Budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
 - f) 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 (nebo společný souhlas), 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.
 - g) 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 rozhodování o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému zaniká s výjimkou nedoplatek, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému - § 11 odst. 6.
 - h) Na pozemku je navržena retenční nádrž o objemu 5 m³ s přepadem do vsakovacího objektu. Dešťová voda bude využita k zavlažování pozemku a zeleně.
10. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionálního pracoviště Správy CHKO Kokořínsko - Máchův kraj pod č. j. 01108/KK/24 ze dne 19.04.2024:
- a) 1. Střešní krytina bude v matné povrchové úpravě.
 - b) 2. Fixní okna ve střešních rovinách budou opatřena polepem z antireflexní folie.
 - c) 3. Nadstřešní části komínových těles budou natřeny do barvy střešní krytiny jednotlivých objektů.
11. Stavební záměr podléhá vydání kolaudačního rozhodnutí, k žádosti o užívání stavby stavebník předloží stanoviska příslušných dotčených orgánů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

MgA. Martin Böhml, nar. 02.07.1991, Veleslavínova 59/3, 110 00 Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Dne 16.09.2024 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 16.09.2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 07.02.2025.

Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 10.3.2025 zahájení společného řízení známým účastníkům řízení 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 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 a vyjádření sdělili:

- Souhrnné stanovisko MÚ Mělník, odboru životního prostředí, č.j. MUME-4216/ZP/24/MAHA ze dne 23.04.2024,
- Závazné stanovisko MÚ Mělník, odboru životního prostředí, ochrana ovzduší, ze dne 15.04.2024 pod č. j. MUME-3750/ZP/24/MAHA,
- Závazné stanovisko MÚ Mělník, odboru životního prostředí, ochrana ZPF, ze dne 22.04.2024 pod č. j. MUME-4172/ZP/24/JAMA,
- Závazné stanovisko MÚ Mělník, odboru životního prostředí, státní správa lesů, ze dne 10.06.2024 pod č. j. MUME-5938/ZP/24/LUVA,
- Závazné stanovisko MÚ Mělník, odboru životního prostředí, vodoprávní úřad, ze dne 06.11.2024 pod č. j. MUME-10395/ZP/24/DAKL,
- Rozhodnutí o vypouštění MÚ Mělník, odboru životního prostředí, vodoprávní úřad, ze dne 15.11.2024 pod č. j. MUME-10448/ZP/24/DAKL, které nabylo právní moci dne 04.12.2024,
- Závazné stanovisko MÚ Mělník, odboru výstavby, orgán územního plánování, ze dne 15.04.2024 pod č. j. MUME-3060/VYS/24/SLVE,
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mělník závazné stanovisko KHSSC 27546/2024 ze dne 17.04.2024,
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa CHKO Kokořínsko - Máchův kraj závazné stanovisko pod č. j. 01108/KK/24 ze dne 19.04.2024,
- Vyjádření Obec Lobeč 03.06.2024,
- Vyjádření ČEZ Distribuce, a. s. pod zn. 001163333474 ze dne 22.05.2025,
- Vyjádření CETIN a.s. pod č. j. 267120/24 ze dne 11.9.2024,
- Vyjádření Vodárny Kladno - Mělník, a.s. pod zn. PVO2500324/REK ze dne 04.02.2025.

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:

MUDr. Blanka Horová, Ing. Zuzana Pavlíková Šimonková, Obec Lobeč, Blanka Skramuská, Šárka Bartošová, ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s., Vodárny Kladno - Mělník, a.s.

Účastníci návrhy ani námitky nepodali a k podkladům rozhodnutí se nevyjádřili.

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 krajského stavebního úřadu 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.

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 rozvoje, 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.

Ing. Dita Hercíková
vedoucí oddělení stavebního řádu
a územního rozhodování

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 21.05.2024.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Ing. arch. Adam Zet, IDDS: ifq8ffw

místo podnikání: Na dlouhém lánu č.p. 418/21, 160 00 Praha 6-Vokovice

zastoupení pro: MgA. Martin Böhml, Veleslavínova 59/3, 110 00 Praha 1-Staré Město

MUDr. Blanka Horová, Bořanovická č.p. 441/4, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82

Ing. Zuzana Pavlíková Šimonková, Lobeč č.p. 1, 277 36 Lobeč

Obec Lobeč, IDDS: 8n7amyx

sídlo: Lobeč č.p. 43, 277 36 Lobeč

Blanka Skramuská, Kluky č.p. 20, 294 26 Skalsko

Šárka Bartošová, Žlebská č.p. 1623, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

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, Libeň, 190 00 Praha 9

Vodárny Kladno - Mělník, a.s., IDDS: vp4gxsz

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

dotčené orgány státní správy

MÚ Mělník, odbor životního prostředí, náměstí Míru č.p. 1/1, 276 01 Mělník 1

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mělník, IDDS: hhcai8e

sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, IDDS: ahwdypi

sídlo: Česká č.p. 149/2, 276 01 Mělník 1