

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍČÍSLO JEDNACÍ: MUBN/268258/2023/VÝST
SPIS. ZNAČKA: VÝST/219398/2021/Bal
VYŘIZUJE: Tomáš Balík
TELEFON: 312 821 168
E-MAIL: balik@benesov-city.cz
DATUM: 27.07.2023Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 30.8.2023
Městský úřad Benešov
dne 5.9.2023 podpis

SLÁDEK GROUP, a.s., IČO 46356886, Jana Nohy č.p. 1441, 256 01 Benešov

ROZHODNUTÍ**SPOLEČNÉ POVOLENÍ, KTERÝM SE STAVBA UMISŤUJE A POVOLUJE****Výroková část:**

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle §13 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94 písm. o) stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 11.11.2021 podala společnost SLÁDEK GROUP, a.s., IČO 46356886, Jana Nohy č.p. 1441, 256 01 Benešov (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu:

schvaluje umístění a provedení stavby**" Rezidence Pražská"****SO. 01 - bytový dům (A)****SO. 02 - bytový dům (B-D)****SO. 03 - bytový dům (E)****IO. 01 - komunikace a zpevněné plochy****IO. 02 - vodovodní přípojka pro objekt SO. 01****IO. 03 - vodovodní přípojka pro objekt SO. 02****IO. 04 - vodovodní přípojka pro objekt SO. 03****IO. 05 - kanalizační přípojka pro objekt SO. 01****IO. 06 - kanalizační přípojka pro objekt SO. 02****IO. 07 - kanalizační přípojka pro objekt SO.03****IO. 08 - přípojka horkovodu****IO. 09 - přípojka elektro NN pro objekt SO.01****IO. 10 - přípojky elektro pro objekty SO. 02 a SO. 03**

včetně terénních a sadových úprav (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 143/2 (ostatní plocha), parc. č. 161 (ostatní plocha), parc. č. 165/9 (ostatní plocha), parc. č. 165/14 (ostatní plocha), parc. č. 3301/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Benešov u Prahy

a současně podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu **stanovuje podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:**

1. Stavba **SO. 01 - bytový dům (A)** bude umístěna na pozemcích parc. č. 161 a 3301/13, a to v proluce mezi stavbou č.p. 146 na pozemku parc. č. 164/1 a č.p. 380 na pozemku parc. č. 142 vše v katastrálním území Benešov u Prahy, v souladu s koordinačním situačním výkresem v měřítku 1:250, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, který je součástí projektové dokumentace.
2. Stavba **SO. 02 - bytový dům (B-D)** bude umístěna na pozemku 161 a to 25,700 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 304/3 a 33,300 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 167/1v katastrálním území Benešov u Prahy, v souladu s koordinačním situačním výkresem v měřítku 1:250, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, který je součástí projektové dokumentace.
3. Stavba **SO. 03 - bytový dům (E)** bude umístěna na pozemku parc. č. 161, a to 9,600 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 143/2 a 8,100 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 171 v katastrálním území Benešov u Prahy, v souladu s koordinačním situačním výkresem v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, který je součástí projektové dokumentace.
4. Stavba IO.01, IO.02, IO.03, IO.04, IO.05, IO.06, IO.07, IO.08, IO.09, IO.10 bude umístěna na pozemcích parc. č. 143/2, 161, 165/9, 165/14, 3301/13 a 3301/1 vše v katastrálním území Benešov u Prahy, v souladu s koordinačním situačním výkresem v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, který je součástí projektové dokumentace.
5. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. akad. arch Petr Průša (ČKA 02 229); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
6. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
7. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a. Závěrečná kontrolní prohlídka
8. Při provádění stavby musí být dodrženy podmínky stanovené ve vyjádřeních a ze závazných stanovisek dotčených orgánů: Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 20.10.2022 pod č.j. KHSSC 51484/2022, Městského úřadu Benešov, Odboru výstavby a územního plánování – oddělení silniční správy ze dne 24.06.2022 pod č.j. MUBN/298477/2022/Výst, Hasičského záchranného sboru Středočeského ze dne 08.08.2022 pod č.j. HSKL-6795-2/2022-BN, Státní energetická inspekce ze dne 13.06.2022 pod č.j. SEI-14766/2022/10.101, Městského úřadu Benešov, Odboru životního prostředí ze dne 22.06.2022 pod č.j. MUBN/292423/2022/OOPLH, Městského úřadu Benešov Odboru výstavby a územního plánování, oddělení územního plánování ze dne 17.02.2023 pod č.j. MUBN/54730/2023/VÝST.
9. Stavebník dodrží podmínky vyplývající z vyjádření správců sítí: Vodohospodářská společnost Benešov s.r.o ze dne 21.06.2022 pod zn. Vyj/Du/BN/2022/249, České radiokomunikace, a.s. ze dne 11.07.2022 pod zn. UPTS/OS/309561/2022, CETIN a.s. ze dne 08.11.2022 pod č.j. 825776/22, ze dne

- 25.03.2022 pod č.j. 555375/22, ze dne 24.2.2022 pod č.j. 563172/22, ČEZ Distribuce a.s. ze dne 04.04.2023 pod zn. 001133151871 a 001133151877, GasNet Služby s.r.o ze dne 24.11.2022 pod zn. 5002717400.
10. Při provádění stavby budou dodrženy obecné požadavky na výstavbu (vyhl. č. 501/2006 Sb., vyhl. č. 268/2009 Sb.)
 11. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
 12. Veškerá podzemní zařízení (kabelová, kanalizační, vodovodní a jiná) budou investorem před zahájením stavby vytyčena a bude zajištěna ochrana podle pokynů jejich majitelů či správců. Následně pak před záhozem rýhy budou sítě fyzicky jejich majiteli převzaty a bude o tom vyhotoven písemný záznam.
 13. Inženýrské sítě budou umístěny v zemních rýhách v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 14. Budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách, v platném znění.
 15. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Dodavatel bude znám na základě výběrového řízení. Do začátku provádění stavebních prací bude název firmy upřesněn a stavebnímu úřadu sdělen včetně předložení oprávnění provádějící firmy.
 16. Stavbu lze užívat na základě vydaného kolaudačního souhlasu.
 17. Vlastník stavby je povinen udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu, nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad a aby se prodloužila její životnost.
 18. Vlastník stavby je povinen dokumentaci skutečného provedení stavby uchovávat po celou dobu jejího užívání. Při změně vlastnictví stavby ji odevzdá novému nabyvateli a při odstranění stavby stavebnímu úřadu.
 19. Provedení stavby musí vyhovovat ustanovením vyhlášky č. 398/2009 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
 20. Při užívání stavby je nutné dodržovat požární bezpečnost vyplývající z právních a technických norem. Jedná se zejména o provádění pravidelných revizí elektrické instalace, přenosných hasících přístrojů, plynového zařízení, komínového tělesa, udržování funkce únikových cest, školení obsluhy a podobně.
 21. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebníci po nabytí právní moci stavebního povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy a ponechán na místě do kolaudace stavby.
 22. Stavba může být užívána (vydán kolaudační souhlas) až po vydání kolaudačního souhlasu speciálního stavebního úřadu (Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, oddělení silniční správní úřad) pro objekt komunikace dle projektové dokumentace „Nová komunikace mezi ul. Dukelskou – Karla Nového – Pražská kasárna“.
 23. Stavba může být užívána (vydán kolaudační souhlas) až po vydání kolaudačního souhlasu speciálního stavebního úřadu (Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí) pro objekt jednotné kanalizace a vodovodu na který je bytový dům napojen.

Popis Stavby

SO.01 bytový dům (A)

Jedná se o bytový dům, který bude mít 5 x NP a 1 x PP obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 36,800 m x 18,000 m a max. výšky 18,840 m. Střecha bude plochá. V 1. PP budou umístěny podzemní hromadné garáže. V 1.NP budou komerční prostory, chodba, schodiště, byty a předzahrádky. V podlažích 2- 5.NP bude celkem 34 bytů. Bytový dům bude připojen novou přípojkou na vodovodní řad z ulice Pražská. Odkanalizování bude zajištěno novou přípojkou do veřejného kanalizačního řadu v ulici Pražská. Elektrická energie je zajištěna připojením z kiosku. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody je předávací stanice napojené areálovým rozvodem tepla na horkovod městského CZT. Parkovací místa v počtu 40 jsou zajištěna v podzemních garážích (38 parkovacích míst) a 2 místa v nově budované ulici mezi ulicemi Karla Nového a Dukelská. Dešťové vody budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do sběrné šachty kanalizačních přípojek. Systém bude napojen na průtočnou akumulaci nádrž pro zálivku zeleně.

SO.02. bytový dům (B-D)

Jedná se o bytový dům, který bude mít 1 x PP a 6 x NP obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 84,600 m x 18,000 m a max. výšky 24,340 m. 6.Np bude ustoupené podlaží. Střecha bude plochá. V 1.PP budou umístěny podzemní hromadné garáže. V 1.NP bude celkem 9 komerční prostor, 5 bytů, hlavní vstupy, průjezd do vnitrobloku a předzahrádky pro jednotlivé byty. V podlažích 2-6.NP bude celkem 96 bytů, které budou přístupné z vnitřní chodby se schodištěm a osobním výtahem. Bytový dům bude připojen novými přípojkami na vodovodní a kanalizační řad v nově vybudované ulici mezi ulicemi Dukelská a Karla Nového. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody je předávací stanice napojené areálovým rozvodem tepla na horkovod městského CZT. Elektrická energie je zajištěna novou přípojkou z nově vybudované trafostanice. Parkovací místa jsou zajištěna v podzemních garážích (114 parkovacích míst) a 6 míst v nově budované ulici mezi ulicemi Dukelská a Karla Nového. Dešťové vody budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do sběrné šachty kanalizačních přípojek.

SO.03. bytový dům (E)

Jedná se o bytový dům, který bude mít 1 x PP a 4 x NP obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 67,600 m x 18,000 m a max. výšky 17,500 m. Střecha bude plochá. V 1. PP budou umístěny podzemní hromadné garáže. Bytový dům je rozdělen do dvou provozních částí. Severozápadní část bytového domu bude mít 2.NP. V 1.NP budou prostory zubní kliniky a ve 2.NP bude společenský sál se zázemím se vstupem na terasu, který bude sloužit pro výdej a konzumaci dovezených jídel obyvatelů bytového domu nebo jako příležitostná společenská místnost. Jihovýchodní část bytového domu má 4.NP a v této části bude celkem 36 bytů a 16 ateliérů. Bytový dům bude připojen novými přípojkami na vodovodní řad. Odkanalizování bude zajištěno novou přípojkou do veřejného kanalizačního řadu v ulici Pražská. Elektrická energie bude zajištěna novou přípojkou. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody je předávací stanice napojené areálovým rozvodem tepla na horkovod městského CZT. Dešťové vody budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do sběrné šachty kanalizačních přípojek. Parkovací místa jsou zajištěna v podzemních garážích (40 parkovacích míst) a 2 místa v nově budované ulici mezi ulicemi Dukelská a Karla Nového.

IO.01- komunikace a zpevněné plochy

Jedná se o návrh zpevněných ploch a manipulačních ploch v rámci této výstavby. Vjezd do podzemních garáží bude z ulice Karla Nového. Ve vnitrobloku je navržen systém areálových komunikací pro pěší a příležitostnou automobilovou dopravu a zásobování.

IO.08 přípojka horkovodu

Jedná se o přípojku horkovodu, která bude napojena ve stávající šachtě na připravenou odbočku DN 100. Na odbočce bude napojena plastové předizolované potrubí d125. přípojka bude ukončená za obvodovou stěnou objektu SO.02. Potrubní systém bude dvoutrubkový.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

SLÁDEK GROUP, a.s., Jana Nohy č.p. 1441, 256 01 Benešov

Odůvodnění:

Dne 11.11.2021 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 11.11.2021 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 09.11.2022.

Stavební úřad oznámil dne 24.03.2023 zahájení společného řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad v rámci řízení dle §94o stavebního zákona, posoudil, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky

a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,

Na základě posouzení žádosti včetně příloh, dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona. Žádost byla podána na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. K žádosti o vydání rozhodnutí o společné povolení byly připojeny náležitosti vyplývající z § 94l stavebního zákona a § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace je zpracována podle přílohy č. 8. k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, která stanoví rozsah a obsah dokumentace pro vydání společného povolení.

b) na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem

Umísťovaná stavba je rovněž v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, protože infrastruktura je buď stávající, nebo zajištěna pomocí smluv s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury.

c) zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K umístění stavby byla vydána kladná stanoviska všech dotčených orgánů hájící zájmy chráněné zvláštními právními předpisy. Stanoviska dotčených orgánů a účastníků řízení byla zkoordinována a zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad dále ověřil zejména, zda je dokumentace úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Stavební úřad rovněž ověřil účinky budoucího užívání stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí
- Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, oddělení silniční správy
- Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, oddělení územního plánování
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje
- Hasičský záchranný sbor středočeského kraje
- Státní energetická inspekce
- ČEZ Distribuce a.s.
- CETIN a.s.
- České radiokomunikace a.s.
- Vodohospodářská společnost Benešov s.r.o
- GasNet Služby s.r.o
- Net4Gas, s.r.o
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje
- Technické služby Benešov, s.r.o
- NIPI o.p.s

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:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: parc. č. 142, 143/1, 143/3, 164/3, 164/1, 171, 172 v katastrálním území Benešov u Prahy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: Benešov č.p. 380, č.p. 146 a č.p. 2007

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

-

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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 nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem. 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.

Tomáš Balík
odborný referent



Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Písemnost se podle § 25 odst. 2 správního řádu považuje za doručenou patnáctým dnem po dni vyvěšení. Sejmutí vyhlášky je možno následující pracovní den po posledním dni vývěsní lhůty. Písemnost se zveřejňuje též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 03.05.2023.

Obdrží:

stavebník (dodejky)

SLÁDEK GROUP, a.s., IDDS: nkigbqr

účastníci řízení podle § 94k písm. b) a d) stavebního zákona (dodejky):

Město Benešov, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy

ostatní účastníci uvedeni v § 94k písm.e) stavebního zákona - doručení veřejnou vyhláškou

k vyvěšení na úřední desce

Městský úřad Benešov, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov

dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, IDDS: hcai8e

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov, IDDS: dz4aa73

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, oddělení silniční správní úřad, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy

Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí č.p. 100, 256 01 Benešov u Prahy

Státní energetická inspekce, Ústřední inspektorát, IDDS: hq2aev4

