

**Městský úřad Beroun**  
Odbor výstavby

Č.j.: **MBE/72634/2023/VYST-Cp**  
Spis. zn.: **26596/2023/VÝST**  
Vyřizuje: **Čepelová Miroslava**, tel.: 311 654 254, e-mail: vyst7@muberoun.cz

V Berouně dne **5.10.2023**

Bc. Oleg Kovalyuk, nar. 11.5.1996, Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha

## ROZHODNUTÍ

**Výroková část:**

Městský úřad Beroun, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) 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 § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 29.3.2023 podal

**Bc. Oleg Kovalyuk, nar. 11.5.1996, Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha**

(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:

**novostavby rodinného domu  
Vysoký Újezd**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 264/166 (orná půda) v katastrálním území Vysoký Újezd u Berouna.

Stavba obsahuje:

- rodinný dům (1 b.j.), zpevněné plochy, domovní rozvody inženýrských sítí, oplocení

**I. Stanoví podmínky pro umístění stavby:**

1. Stavba rodinného domu bude umístěna na pozemku parc. č. 264/166 v katastrálním území Vysoký Újezd u Berouna, tak jak je zakresleno v situačním výkresu stavby v měřítku 1:200, který vypracoval Ing. arch. Jiří Ptáček.
2. Stavba rodinného domu bude umístěna ve vzdálenosti 6 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 264/21, ve vzdálenosti 2 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 264/165, ve vzdálenosti 17,136 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 264/167 v katastrálním území Vysoký Újezd u Berouna.



3. Zásobování pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího vodovodního řadu. Vodovodní přípojka je vyvedena na pozemek stavebníka, bude ukončena vodoměrnou šachtou. Z vodoměrné šachty bude přípojka pokračovat do objektu.
4. Splaškové vody z objektu budou svedeny do veřejné splaškové kanalizace. Přípojka tlakové kanalizace je vyvedena na pozemek stavebníka, kde bude osazena domovní čerpací stanice, dále povede kanalizační přípojka do objektu.
5. Na hranici pozemku je vybudována přípojková skříň NN. Od této skříně bude provedena domovní přípojka do objektu.
6. Na hranici pozemku je vybudována skříňka s HUPem. Od této skříně bude provedena domovní přípojka do objektu.
7. Dešťové vody ze střechy domu budou svedeny: akumulační nádrž 6,3 m<sup>3</sup>, automatické zavlažování.
8. Oplocení uliční: živý plot šířky 0,6 m a výšky 1,4 m. Brána, branka výšky 1,4 m, ostatní výšky 1,8 m.
9. Garáž pro 2 OA, nekryté parkovací stání pro 1 OA.
10. Zpevněné plochy 78 m<sup>2</sup>, terasa, příjezdová a přístupová cesta.
11. Připojení pozemku parc. č. 264/166 na místní komunikaci parc. č. 264/21 v k.ú. Vysoký Újezd u Berouna.
12. Budou dodrženy ochranná pásma stávající technické infrastruktury.
13. Budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů.

## **II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval a ověřil autorizovaný architekt Ing. arch. Jiří Ptáček, ČKA 04 165, datum 12/2022; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby oprávněným zeměměřičem.
3. Nepodsklepený, dvoupodlažní rodinný dům s plochou střechou. Zastavěná plocha 182,9 m<sup>2</sup>, užitná plocha 241,99 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 1095,12 m<sup>3</sup>, výška 6,7 m, 1 b.j. (5+kk). Obvodové nosné stěny jsou zděné Porotherm, stropní konstrukce železobetonová, střecha plochá z měkčeného PVC, netkaná textilie, říční kamenivo.
4. 1. NP: vstupní chodba, pokoj pro hosty, koupelna/WC, obývací pokoj/kk/schodiště, spíž, technická místnost, prádelna, garáž. 2. NP: schodiště/chodba, pracovna, ložnice/koupelna/šatna, dětský pokoj, dětský pokoj, koupelna/WC.
5. Vnitřní rozvod zdravotní instalace, plynofikace (bez plynového kotle), elektroinstalace, hromosvod, (vytápění a chlazení), VZT.
6. Zdroj tepla: tepelné čerpadlo vzduch/voda, vytápění: podlahové.
7. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a použitých technických zařízení na stavbě, zejména zákona č. 309/2006 Sb. a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
8. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.
9. Před zahájením zemních prací je stavebník - investor povinen zajistit vytyčení všech podzemních i nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození.
10. Budou splněny podmínky stanovisek a vyjádření od správců technické a dopravní infrastruktury.
11. Stavbou, její údržbou nesmí být způsobeny škody na sousedních nemovitostech.
12. Stavebníkem je Bc. Oleg Kovalyuk, nar. 11.5.1996, Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha.
13. Časový plán: Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
14. Při provádění stavby je stavebník podle § 152 odst. 3 stavebního zákona povinen zejména oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a změny v těchto skutečnostech neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. Před zahájením stavby je stavebník dále povinen umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do doby dokončení stavby. Dále je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie. Stavebník je dále povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby a umožnit provedení kontrolní prohlídky. Dále je stavebník povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo bezpečnost stavby.

15. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Vybraného zhotovitele stavby stavebník písemně oznámí stavebnímu úřadu nejpozději 10 dnů před zahájením prací na stavbě.
16. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Dodavatel bude vybrán na základě výběrového řízení.
17. Před zahájením stavby je stavebník povinen umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby (tabulka „stavba povolena“) a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné.
18. Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě (stavební deník podle § 157 stavebního zákona) je povinen vést zhotovitel stavby, u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, autorizovaný inspektor u stavby, pro jejíž provedení vydal certifikát podle § 117, a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle zvláštních právních předpisů. Po dokončení stavby předá její zhotovitel originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi.
19. Při nedodržení projektového řešení se stavebník - investor vystavuje nebezpečí postihu finančními sankcemi dle § 178 - § 183 stavebního zákona.
20. Práce na staveništích, při kterých by hluk překračoval hranici 50 dB (max. 60 dB), nesmí být prováděny v době od 22:00 do 06:00 hodin. Stavba bude organizována tak, aby bylo zabráněno v maximální míře prašnosti a hlučnosti, která by mohla dočasně obtěžovat okolí.
21. Stavbou, jejím provozem a údržbou nesmí být rušen telefonní a telegrafní provoz, příjem rozhlasu a televize.
22. V průběhu stavby musí investor zajistit udržování navazujících komunikací v čistotě, zejména v době zhoršených povětrnostních podmínek.
23. Materiál a všechny součásti použité na stavbě musí odpovídat dovoleným namáháním. Všichni zaměstnanci určení k práci na stavbě musí být prokazatelně obeznámeni a poučeni o bezpečnosti práce.
24. Zařízení na staveništi, pomocné konstrukce a jiná technická zařízení musí být bezpečná. Zařízení staveniště bude na pozemku stavebníka.
25. Odpady vzniklé při realizaci stavby lze ukládat na vhodném místě na pozemku stavebníka a následně s ním nakládat podle zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech v platném znění.
26. V prostoru garáže je zakázáno zřizování jakéhokoli komínového tělesa a umísťování otopných těles pro vytápění s otevřeným ohněm, elektrických nebo plynových. Při podlaze a stropu garáže v protilehlých zdech je nutno zřídit větrací otvory minimálního rozměru 15x15 cm, chráněné mřížkou. Tyto otvory nesmí být uzavíratelné. V garáži nesmí být žádné zařízení k ošetřování, údržbě a opravám vozidel. Podlaha garáže musí být nehořlavá, může být bez spádu bez lapače oleje.
27. Bude dodržena podmínka závazného stanoviska Krajské hygienické stanice, Střed. kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Berouně, ze dne 8.2.2023 č.j.: KHSSC 05023/2023  
Před zahájením užívání stavby bude doloženo splnění požadavků § 30 „zákona“ a NV 272/2011 Sb. v pl. znění - bude doloženo kontrolní měření hluku z provozu venkovní jednotky tepelného čerpadla a venkovních jednotek chlazení ve chráněném venkovním prostoru stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 164/165 v k.ú. Vysoký Újezd u Berouna, při souběhu všech zařízení.
28. Bude dodržena podmínka závazného stanoviska MěÚ Beroun, odboru ŽP (§ 14 odst. 2 lesního zákona - dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa) ze dne 10.2.2023 č.j. MBE/10989/2023/ZP-TeL:  
v souvislosti s realizací předmětné stavby nedojde k žádnému dotčení PUPFL parc. č. 283 v k.ú. Vysoký Újezd u Berouna ani k poškození lesního porostu na něm rostoucího včetně kořenového systému dřevin, a to ani ukládáním stavebního či výkopového materiálu.
29. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MěÚ Beroun, odboru ŽP, ze dne 29.8.2023 č.j.: MBE/50563/2023/ŽP-DoK:
  1. Stavebník je povinen písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
  2. Nezastavěná a nepevněná část pozemku bude nadále sloužit jako zahrada.
  3. Bude-li při realizaci stavby nalezeno meliorační zařízení, provede stavebník takové opatření, aby byla zachována jeho funkčnost.

4. V rámci stavby budou realizována opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině, dešťové vody budou svedeny do akumulací nádrže s automatickým zavlažováním.
30. Stavebník a organizace provádějící stavbu nebo zabezpečující její přípravu či provádějící jiné práce oznámí záměr orgánu státní památkové péče nebo orgánu státní ochrany přírody (Archeologickému výzkumu Akademie věd ČR) a ohlásí nálezy kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody, jakož i archeologické nálezy a učiní nezbytná opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen.
31. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
- a) dokončení základové desky;
  - b) dokončení hrubé stavby a zastřešení stavby;
  - c) dokončení celé stavby.
32. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu dokončení stavby na předepsaném formuláři.

Pozn.: Pokud stavbou vzniká nová budova, které se přiděluje číslo popisné stavebník požádá stavební úřad, aby vyzval příslušný obecní úřad o přidělení č.p.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Bc. Oleg Kovalyuk, nar. 11.5.1996, Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha

### **Odůvodnění:**

Dne 29.3.2023 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 25.4.2023 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 31.8.2023.

Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 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. V průběhu řízení nebyly uplatněny námítky ani připomínky.

K žádosti byly předloženy tyto doklady:

- výpis z katastru nemovitostí č. 902
- závazné stanovisko MěÚ Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, ze dne 22.12.2023 č.j.: MBE/84111/2022/Mai
- vyjádření Obec Vysoký Újezd ze dne 22.2.2023 zn. VysU-0262/2023
- CRESTYL/Obec Vysoký Újezd společně vyjádření ke stavebnímu záměru/PD ze dne 22.2.2023
- rozhodnutí o připojení na komunikaci Obecní úřad Vysoký Újezd, ze dne 12.6.2023 č.j. 185/2023
- vyjádření k připojení na komunikaci, vodovod, kanalizaci, plynárenské zařízení Zámecké zahrady III, s.r.o. dne 16.2.2022
- vyjádření MěÚ Beroun, odbor životního prostředí, ze dne 13.2.2023 č.j. MBE/07884/2023/ZP-RoK
- závazné stanovisko - MěÚ Beroun, odbor životního prostředí, souhlas s odnětím ZPF, ze dne 29.8.2023 č.j.: MBE/50563/2023/ŽP-DoK
- závazné stanovisko MěÚ Beroun, odboru odbor životního prostředí ze dne 10.2.2023 č.j. MBE/10989/2023/ZP-TeL
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice, Střed. kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Berouně, ze dne 8.2.2023 č.j.: KHSSC 05023/2023
- smlouva o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV NN ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 25.4.2023
- vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 7.6.2023, zn. 001134668841
- sdělení ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 27.9.2022, zn. 0101816704
- vyjádření GasNet, s.r.o., ze dne 8.2.2023, č. 5002759715
- stanovisko pro povolení plynového zařízení GasNet, s.r.o., ze dne 10.5.2023, č. 2002500734
- smlouva o připojení k distribuční soustavě GasNet, s.r.o., ze dne 10.5.2023, č. 330091606705
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 27.9.2022, č.j.: 787942/2022
- vyjádření Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., ze dne 3.2.2023, zn.: O231000005756
- průkaz energetické náročnosti budovy „B“.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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:

Obec Vysoký Újezd, Zámecké zahrady III., s.r.o., Ondřej Cink, Pavlína Cinková, CETIN a.s., ČEZ Distribuce, a. s., GasNet Služby, s.r.o., Vodovody a kanalizace Beroun, a.s.,

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu podáním u zdejšího správního orgánu. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

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.

Čepelová Miroslava  
samostatný odborný referent

### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, celkem 6000 Kč byl zaplacen dne 11.9.2023.

### **Obdrží:**

Účastníci (dodejky):

Bc. Oleg Kovalyuk, IDDS: s2ct8qa

trvalý pobyt: Hnězdenská č.p. 735/6, Praha 8-Troja, 181 00 Praha 81

Obec Vysoký Újezd, IDDS: 9ftap3g

sídlo: Tyršova náves č.p. 113, 267 16 Vysoký Újezd u Berouna

Zámecké zahrady III., s.r.o., IDDS: s7tr2fe

sídlo: Boudníkova č.p. 2506/1, 180 00 Praha 8-Libeň

Ondřej Cink, Premonstrátů č.p. 910, 253 03 Chýně

Pavlína Cinková, IDDS: 7w2zue3

trvalý pobyt: Premonstrátů č.p. 910, 253 03 Chýně

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

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

Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IDDS: 7vjgxyf

sídlo: Mostníkovská č.p. 255/3, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun 1

Dotčené správní úřady:

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

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

Městský úřad Beroun - odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Husovo nám. č.p. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun 1

Městský úřad Beroun - odbor životního prostředí, Husovo nám. č.p. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun 1

Ostatní:

Obecní úřad Vysoký Újezd, IDDS: 9ftap3g

sídlo: Tyršova náves č.p. 113, 267 16 Vysoký Újezd u Berouna