



Mníšek pod Brdy, dne 30. července 2025

Č.j.: MMpB-SÚ/4444/25 - 311/2025-Hrš

Spis.znač.: 311/2025

Oprávněná úřední osoba: Bc. Lenka Hršelová, tel.: 605 374 415, e-mail: lenka.hrselova@mnisek.cz

Stavebník:

BOLID M s.r.o., IČO 26347741, Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha

zastoupena Archetyp-M s.r.o., IČO 28509005, Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupena pověřenou osobou [redacted]

Rozhodnutí

povolení záměru

Výroková část:

Městský úřad Mníšek pod Brdy, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v řízení posoudil podle § 184 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou dne 4.4.2025 podala **BOLID M s.r.o., Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha 1**, zastoupena Archetyp-M s.r.o., IČO 28509005, Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení podle § 195 stavebního zákona,

schvaluje stavební záměr

na stavbu nazvanou „**rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, vč. systému likvidace dešťových vod, domovních rozvodů vody, kanalizace, plynu a elektro a vytápění tepelným čerpadlem vzduch/voda** (dále jen „stavba“) na pozemku číslo parcelní 416/3 (orná půda) v katastrálním území Stříbrná Lhota.

Stavba obsahuje:

- jedná se o stavbu samostatně stojícího atriového dvoupodlažního RD se 2 bytovými jednotkami. Spodní, do svahu zapuštěné podlaží je úroveň 1.PP. Vyšší podlaží je úroveň 1.NP. Výška stavby je tak od terénu 3,92 – 7,5 m dle svažitosti terénu. Stavba má zastavěnou plochu 544 m² a je umístěna na pozemku číslo parcelní 416/3 v katastrálním území Stříbrná Lhota, ve vzdálenosti 3,51 m od hranice s pozemkem číslo parcelní 131/1 v katastrálním území Stříbrná Lhota, a ve vzdálenosti 4,07 m od hranice s pozemkem číslo parcelní 131/2 v katastrálním území Stříbrná Lhota a 21,81 m od hranice s pozemkem číslo parcelní 133/1 v katastrálním území Stříbrná Lhota,

- stavba sestává ze tří křídel, uspořádaných do tvaru U a vytváří tak atrium, které na západní straně vymezuje pouze svahování terénu. Zahrada se tak prolíná do atria. Východní křídlo kopíruje směr hranice pozemku, jižní křídlo sleduje hranici zastavitelné plochy pozemku, severní křídlo uskakuje podle severní hranice pozemku. Přilehlý terén na východní straně objektu je upraven jako zpevněné plochy ve dvou úrovních. Rozdíl výšek těchto úrovní je řešen opěrnou zdí. Plochá střecha bude plně využita pro umístění fotovoltaických panelů,
- zpevněné plochy jsou navrženy v betonové dlažbě malých formátů v imitaci kamene, lokálně doplňované velkými formáty,
- dešťové vody budou likvidovány zasakováním na pozemku. Pro likvidaci srážkových vod jsou navrženy 2 retenční nádrže o objemu 20 m³ s přepadem do povrchové vsakovací nádrže s konstantní hladinou se zasakovacím tělesem po obvodu a navazující vsakovací rýhou,
- domovní vedení od přípojek technické infrastruktury v předstihu přiváděných na hranici pozemku (elektrická energie, voda, kanalizace a plyn),
- 2 ks tepelného čerpadla systému vzduch/voda, Buderus WLW156-26 MB AR P3. Venkovní jednotky budou umístěny u severní fasády domu.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace z 05/2024, kterou vypracoval Ing. Jakub Maršík ČKA – 04 066.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
3. Stavba bude dokončena do 24 měsíců od zahájení stavby.
4. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření správců a vlastníků dopravní a technické infrastruktury:
 - 1.SČV, a.s. uvedené ve stanovisku ze dne 17.12.2024 pod značkou 1SCVZAD23908,
 - GasNet Služby, s.r.o., uvedené ve stanovisku ze dne 21.11.2024 pod značkou 5003202513,
 - ČEZ Distribuce, a.s., uvedené ve stanovisku ze dne 18.11.2024 pod značkou 001155684036.
5. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
6. Stavebník doloží k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí doklady dle ustanovení § 232 stavebního zákona.

Stanoví podmínky dotčených správních úřadů:

• **uvedené v jednotném environmentálním stanovisku MěÚ Černošice, ze dne 20.2.2025 pod č.j.: R/2024/54769/3:**

7. Žadatel zabezpečí provedení skrývky kulturních vrstev půdy z ploch dotčených stavbou. Skrytá kulturní vrstva půdy (ornice) o mocnosti 0,35 m bude dočasně uložena na stavbou nedotčené části pozemku parc. č. 416/3 v kat. území Stříbrná Lhota a žadatel zajistí ochranu před jejím znehodnocením a ztrátami a její řádné ošetřování. Po dokončení výstavby bude použita v celém množství na nezastavěné části pozemku parc. č. 416/3 v kat. území Stříbrná Lhota za účelem zahradních úprav.
8. V souladu s § 9 odst. 4 zákona bude stavbou nedotčená část pozemku parc. č. 416/3 v kat. území Stříbrná Lhota sloužit jako zahrada.

9. Spolu s oznámením zahájení realizace záměru (viz upozornění dále) doručí povinný k platbě odvodu též kopii situačního výkresu záměru potvrzeného/ověřeného stavebním úřadem spolu s upřesněním výměr zastavěných a zpevněných ploch rozdělených dle dotčených BPEJ.
10. Nevyužité dešťové vody budou prostřednictvím vsakovacího objektu zasakovány na předmětném pozemku v souladu se situačním výkresem projektové dokumentace.
11. Před kolaudací záměru bude příslušnému stavebnímu úřadu předložen doklad o zaplacení odvodu za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

BOLID M s.r.o., IČO 26347741, Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha.

Odůvodnění:

Dne 4.4.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 26.5.2025 zahájení řízení ve věci požadované stavby účastníkům řízení, jejichž práv se požadovaný záměr stavby přímo dotýká. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 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.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

záměr se nachází v zastavitelné ploše BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské

a) hlavní využití

- bydlení v rodinných a řadových domech

b) přípustné využití

- s bydlením související aktivity, které nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. aktivity podnikatelské, drobné komerční, drobné výroby či řemesel)
- na samostatných stavebních pozemcích drobné podnikání, nekomerční aktivity či veřejně přístupná občanská vybavenost lokálního významu bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
- ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- izolační zeleň

c) nepřípustné využití

- bydlení v bytových domech s výjimkou specifických ploch BI1 a BI4, kde je přípustné – viz následující podmínky.

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Dle výkresu č. 3 Prostorová regulace jsou dány podmínky prostorového uspořádání ploch:

Rodinné domy 2

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 800 m²

Dle výkresu č. 3 prostorové regulace územního plánu Mníšek pod Brdy je pro danou lokalitu stanovena maximální výška stavby 1+P. Dále je pro výšku určenou nadzemními podlažími závazná také výška v metrech, a to:

- pro 1+P platí maximální výška zástavby 8,5 m.

ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

a) hlavní využití

- nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně k pobytovým a pěstitelským účelům

b) přípustné využití

- drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
- pěší komunikace

b) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

V případech, kdy jsou související zahrady pozemků předem určeny plochou ZS (případně ZO), je tato zahrada zahrnuta do celkové výměry pozemku, ze které se počítají koeficienty, tedy ji lze využít k započtení koeficientu zeleně. V takovém případě je to znázorněno v grafické části (jako součást návrhové plochy a ve výkresu prostorové regulace plochou v kategorii Zeleň).

Koeficient zastavěných ploch je 0,25 (stavební pozemek má výměru 10000 m², zastavěná plocha stavbami je 569 m² – 5,7% - požadavek je splněn), koeficient zpevněných ploch 0,25 (zpevněné plochy mají výměru 539 m² - 5,4% požadavek je splněn), koeficient zeleně 0,5 (zeleň je na ploše 8892 m² – 89 % požadavek je splněn). Minimální velikost parcely dle ÚP je 800 m² (pozemek má 10000 m²) - požadavek je splněn. Maximální výška stavby je v lokalitě určená počtem podlaží 1+P a výškou v metrech max. 8,5 m. Stavba rodinného domu má zapuštěné podlaží je úrovní 1.PP. Vyšší podlaží je úrovní 1.NP. Výška stavby je tak od terénu 3,92 – 7,5 m dle svažitosti terénu - požadavek je splněn.

Předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění.

Podle katastru nemovitostí je pozemek dotčený stavbou (orná půda) 416/3 v katastrálním území Stříbrná Lhota, součástí ZPF. Souhlas s odnětím pozemku (orná půda) 416/3 v katastrálním území Stříbrná Lhota, ze ZPF vydal Městský úřad Černošice ze dne 20.2.2025 pod č.j.: R/2024/54769/3.

Stavby kanalizační, vodovodní a plynovodní přípojky a STL plynovodu, byly povoleny rozhodnutím odboru stavební úřad Městského úřadu Černošice, dne 26.3.2025 pod č.j.: MUCE 40444/2025 OSU.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Černošice, jednotným environmentálním stanoviskem ze dne 28.5.2025 pod č.j.: R/2025/67067/4,
- Město Mníšek pod Brdy, souhlasem ze dne 20.12.2023 pod č.j.: MMpB-OSMI/12162/23-48/2023-SOUKL,
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, závazným stanoviskem ze dne 22.11.2024 pod č.j.: R/2024/59022/2,
- I.SČV, a.s., stanoviskem ze dne 17.12.2024 pod značkou 1SCVZAD23908,
- GasNet Služby, s.r.o., stanoviskem ze dne 21.11.2024 pod značkou 5003202513,
- ČEZ Distribuce, a.s., stanoviskem ze dne 18.11.2024 pod značkou 001155684036.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení 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 stavby.

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

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních - mezujících pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

Účastníci řízení podle § 182 stavebního zákona:

písm. a): BOLID M s.r.o.,

písm. b): Město Mníšek pod Brdy,

písm. d): 
 ČEZ Distribuce, a. s., GasNet Služby, s.r.o., I. SčV, a.s.

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován. Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízený správní orgán u zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Bc. Lenka Hršelová
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek stanovený podle položky 18 odst. 1, písm. a) sazebníku správních poplatků ve výši 4000,- Kč, byl uhrazen dne 27.05.2025.

Rozdělovník:

Účastníci řízení:



5 D Město Mníšek pod Brdy, Dobříšská č. p. 56, 252 10 Mníšek pod Brdy

Datová schránka:

6 D BOLID M s.r.o., Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

(zástupce): Archetyp-M s.r.o., Voršilská č. p. 2085/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, DS: PO, 339m4jv

8 D ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č. p. 874/8, 405 02 Děčín 2, DS: PO, v95uqfy

9 D GasNet Služby, s.r.o., Plynářská č. p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, DS: PO, jnnyjs6

10 D 1. SčV, a.s., Ke Kablu č. p. 971, 100 00 Praha 10, DS: PO, mw2g7ve

Dotčené orgány:

Datová schránka:

11 D Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova č. p. 329/17, 128 01 Praha, DS: OVM, hhcai8e

12 D MĚSTO ČERNOŠICE odbor životního prostředí, Podskalská č. p. 19, 120 00 Praha 2, DS: OVM, u46bwy4