MĚSTSKÝ ÚŘAD BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV
Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
úsek stavebního úřadu
Masarykovo nám. 264, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Sp.zn.: Výst. 27242/2026/HK
Záměr: Z/2026/222718
Č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-147108/2026-KUHAN
Řízení: R/2026/263596
Vyřizuje: Kunclová, tel. 326 909 154

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, dne 26.11.2026

EXPOSALE a.s., Školská 33/3, 250 92 Šestajovice

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek stavebního úřadu, 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"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 23.11.2026 podala spol.

EXPOSALE a.s., IČO 60470267, Školská 33/3, 250 92 Šestajovice,
kterou zastupuje Kateřina Buchalová, nar. 01.03.1994, Janov 4, 264 01 Kosova Hora

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

„bytový dům Šestajovický dvůr“
odstranění původních staveb v místě
provedení novostavby bytového domu s 57 byty
Šestajovice, ul.Školská

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 36/1, 36/2, parc. č. 30/3, 31/2 v katastrálním území Šestajovice u Prahy.

Stavba obsahuje:

- Na řešených pozemcích se nacházejí čtyři stávající objekty, které budou před zahájením výstavby bytového domu odstraněny. Odstraněny budou rovněž ohradní zdi a podezdívky lemující části hranice řešeného území, s výjimkou zachovávaného úseku severní ohradní zdi u autobusové zastávky.
- Stavba bytového domu s 57 byty, podsklepený, s 3NP + podkroví, 2 výtahy spojující podzemní garáž s nadzemními patry. Výška BD v hřebeni sedlové střechy 12,875 m, v 1.PP 57 parkovacích stání, 25 stání v severní partii parteru 1NP. Celkem 82 parkovacích stání. Úprava připojení k místní komunikaci ul.Školní.
- spodní hrana bílé vany základů BD v hloubce -3,040m nad 0,000 = 254,20 m.n.m. - chodník, úroveň podlahy 1.PP = -3,60 = 251,76 m.n.m. Výška stavby +12,875 = hřeben = 268,235, předpokládaná kapacita počtu osob ve stavbě 57 bytových jednotek: cca 171 osob.
- způsob vytápění : Zdroj tepla bude kaskáda tří závěsných kotlů Viessmann Vitodens 200. Výkon kotelny je 350 kW. Kotle budou umístěny v prostoru kotelny v suterénu objektu.

- přípojka vodovodu: Objekt resp. pozemek je nyní napojen na stávající přípojku pitné vody, která je umístěna v ulici Školská. Tato přípojka bude i nadále využívána. V její trase dojde k umístění nové šachty, ve které bude umístěna nová vodoměrná sestava. Tato šachta bude umístěna na pozemku investora.
- přípojka kanalizační sítě: Venkovní kanalizace odvádí splaškové z objektu do nově navržené areálové infrastruktury, která se napojuje na stávající přípojku jednotné kanalizace. Stávající přípojka bude nyní odvádět pouze splaškové vody. Nově navržená přípojná šachta je v trase stávající přípojky a je na pozemku investora. Do komunikace není zasahováno. Jsou navrženy 2 vsakovací objekty. Při návrhu bylo dle HG posudku uvažováno s koeficientem vsaku 3,1.10-5 m/s.
- přípojka plynu: stávající přípojka plynu je STL PE dn25, která je ukončena ve stávající skříni HUP na hranici pozemku investora na stávajícím hlavním uzávěrem plynu DN 25. Za stávajícím HUP bude v nové skříni HUP osazen nový regulátor tlaku plynu B40 (výstupní ltka 2,2 kPa, plynoměr RABO G25, KK DN 50, filtr, bezpečnostní rychlouzávěr a KK DN 50.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing.arch.Radim Palkovský, AA, ČKA 03 259; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   a) Celkové dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena do 5 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna dodavatelsky oprávněnou právnickou osobou – stavebním podnikatelem.
6. Při stavbě budou splněny podmínky KHS STČ:
   a) K užívání stavby bude oprávněným subjektem předložen výsledek o měření akustického tlaku A z provozu stacionárních zdrojů hluku (resp.plynových kotlů, vjezdových vrat do garáže a výtahů), aby bylo prokázáno splnění hygienických limitů ve vnitřních chráněných prostorech navržené stavby. Výsledky budou zaslány na Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze k posouzení před kolaudací objektu.
   b) Před uvedením stavby do provozu bude proveden proplach a desinfekce vodovodního řadu a nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo, že kvalita dodávané pitné vody z navrhované části vodovodního řadu splňuje hygienické požadavky na pitnou vodu stanovené § 3 odst.2 zákona v souladu s § 4 odst.7 písm.a) vyhl.č.252/2004 Sb., v platném znění, v rozsahu kráceného rozboru dle přílohy č.5 vyhlášky.
   c) Nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo, že při realizaci stavby byly pro přímý styk s pitnou a teplou vodou použity pouze výrobky, které byly před uvedením na trh ověřeny, že při účelu jejich užití nedojde k nežádoucímu ovlivněné pitné vody, jak stanoví § 5 odst.11 zákona.
7. Při stavbě budou respektovány podmínky NIPI, o.p.s.:
   1) Vstupní dveře BD musí umožnit otevření min.900 mm.
   2) Prosklené dveře, jejichž zasklení zasahuje níže než 800 nn nad podlahu, musí být ve výšce 800-1000 mm a zároveň ve výšce 1400-1600 mm kontrastně označeny proti pozadí výrazným pruhem šířky min.50 mm nebo pruhem ze značek o průměru ,im.50 mm vzdálených od sebe max.150 mm jasně viditelným oproti pozadí.
   3) Schodišťová ramena musí být po obou stranách opatřeny madly ve výši 900 mm, která musí přesahovat min. o 150 mm první a poslední stupeň s vyznačením v jejich půdorysném průmětu, madlo musí být odsazeno od svislé konstrukce ve vzdálenosti min.60 mm, tvar madla musí umožnit uchopení rukou shora a jeho pevné sevření, stupnice nástupního a výstupního schodišťového stupně každého schodišťového ramene musí být výrazně kontrastně rozeznatelná od okolí.
   4) Ovládací prvky ve společných prostorách musí být umístěny ve výšce 600-1200 mm nad podlahou s odsazením od pevné překážky min.500 mm, manip.plocha šířky min.1000 mm a hloubky min.1200 mm a smí mít sklon pouze v jednom směru a v poměru max.1:50 (2%).
8. Při stavbě budou splněny podmínky Policie ČVR DI Prha venkov – VÝCHOD:

a) Po celou dobu existence připojení bude zajištěno, aby požadovaným rozhledům nebránily přechodné překážky (např. vegetace, shrnutý nebo navátý sníh) – tyto přechodné překážky budou v případě výskytu odstraňovány,
b) Připojení na místní komunikaci musí být zřízeno v souladu s ustanovením § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, dopravnímu inspektorátu bude předložen návrh místní úpravy provozu (vodorovné a svislé dopravní značení na parkovacích místech).
c) Pozemní komunikace musí být v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací,
d) Parkovací místa musí být v souladu s ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže.

9. V zájmovém území je umístěno SEK společnosti CETIN, a.s. Při stavbě je proto nutné dodržet podmínky spol.CETIN, a.s. uvedené ve vyjádření č.j.199391/25 z 21.7.2025.
10. Při stavbě budou splněny podmínky HZS STČ:
    a) Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí **dokumentace pro provádění stavby** ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
    a) Předání stavebních a demoličních, odpadů, které sám nezpracuje, musí mít původce v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem. Tato povinnost se vztahuje i na nepodnikající fyzické osoby, jestliže je stavba prováděna svépomocí. Původcem stavebních a demoličních odpadů je dodavatel díla.
11. Dle § 42 odst.1 vyhl.č.273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady se při odstraňování, provádění nebo údržbě stavby odděleně soustřeďují vybourané stavební materiály a výrobky, které je možné opětovně použít, stavební a demoliční odpady, které je možné recyklovat, vybourané stavební materiály, které mohou být dále využity v režimu vedlejšího produktu a stavební a demoliční odpady, které obsahují nebezpečné složky. Odpady a materiály, na které se tato povinnost alespoň vztahuje, jsou vymezeny v příloze č.24 vyhl.č.273/2021 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady.
12. Se stavebními a demoličními odpady obsahujícími nebezpečné látky musí být nakládáno takovým způsobem, aby nedošlo ke znečištění ostatních vybouraných stavebních materiálů, vedlejších produktů nebo stavebních a demoličních odpadů určených k recyklaci nebo opětovnému použití.
13. Na nakládání s nekontaminovanou zeminou a jiným přírodním materiálem vytěženým během stavební činnosti, pokud je zajištěno, že materiál bude použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen, se zákon nevztahuje.
14. V průběhu prací bude vedena evidence odpadů dle § 26 vyhl.č.273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady tak, aby byla kdykoliv přístupná kontrolním orgánům a to včetně dokladů.
15. Doklady o předání stavebních a demoličních odpadů v souladu se zákonem č.541/2020 Sb., o odpadech musí předložit orgánům provádějícím kontrolu i nepodnikající fyzická osoba, pokud je stavba prováděna svépomocí, s výjimkou případu, kdy množství produkovaného stavebního a demoličního materiálu odpovídá množství odpadu, který může nepodnikající fyzická osoba předat podle § 59 zákona o odpadech obci.
16. Po provedení změny dokončené stavby je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností doklady prokazující, že veškeré opětovné použité stavební výrobky, využité vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

17. Při stavbě budou splněny podmínky KSÚS STČ:
    a) Při znečištění dálnice, silnice nebo místní komunikace, které způsobí nebo může způsobit závady ve sjízdnosti nebo schůdnosti, musí zhotovitel akce toto bez průtahů odstranit a uvést pozemní komunikaci do původního stavu; nestane-li se tak, je povinen uhradit Krajské správě a údržbě silnic Středočeského kraje, p. o., náklady spojené s odstraněním znečištění a s uvedením pozemní komunikace do původního stavu. Tím nejsou dotčeny zvláštní předpisy upravující nakládání s nebezpečnými věcmi.
    b) Bude-li během akce přímo dotčena nemovitost ve správě Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, p. o., bude postupováno v souladu se všemi relevantními právními předpisy, zejména zákonem č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na silničních komunikacích a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
18. Budou splněny technické podmínky o připojení k distribuční soustavě plynu, uvedené ve smlouvě a stanovisku č.0040715818.
19. V zájmovém území se nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení – podzemní síť NN v majetku spol. ČEZ Distribuce, a.s. Při stavbě proto musí být respektovány podmínky ČEZ Distribuce, a.s. uvedené v jejich sdělení zn.0102603817 z 1.10.2026 a souhlasu zn.001182726475 z 2.10.2026.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

EXPOSALE a.s., Školská 33/3, 250 92 Šestajovice

Odůvodnění:

Dne 23.11.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
b) nejde o záměr EIA,
c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

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. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska sdělili:

- vlastníci sousedních pozemků a nemovitostí – souhlasy na situaci stavby
- KHS STČ – závazné stanovisko č.j.KHSSC 50239/2022 z 21.10.2022
- Státní úřad inspektorát práce pro Středočeský kraj č.j.3319/4.42/21-2 z 12.2021
- Odbor ŽPaZ KÚ STČ zn.SZ_027271/2021/KUSK z 18.3.2021
- Městské muzeum v Čelákovicích, p.o. č.j.213/2021 z 25.3.2021
- NIPI, o.p.s. zn.139210047 z 19.3.2021

- Policie ČR DI Praha venkov – VÝCHOD č.j.KRPS-69719-1/ČJ-2021-011506 z 22.4.2021
- CETIN, a.s. č.j.199391/25 z 21.7.2025
- HZS STČ č.j.HSKL-9509-6/2026-MB z 18.11.2026
- KSÚS STČ č.j.: 7385/26/KSUS/MHT/POL z 26.10.2026
- ČEZ Distribuce, a.s., smlouva č.26_SOBS01_4122598820, sdělení zn.0102603817 z 1.10.2026, souhlas zn.001182726475 z 2.10.2026
- Pražská Plynárenská Distribuce, a.s. č.0040715818 z 24.3.2021
- ČEZ ICT Services, a.s. zn.0701154850 z 1.10.2026
- Telco Infrastructure, s.r.o. zn.1100417797 z 1.10.2026
- Telco Pro Services, a.s. zn.0202072804 z 1.10.2026
- T-Mobile CR , a.s. č.j.E53676/26 z 1.10.2026
- Vodafone CR, a.s. zn.261001-08151011981 z 1.10.2026
- České radiokomunikace zn.UPTS/OS/454622/2026 z 13.11.2026
- ČEPS, a.s. zn.06930/2025/CEPS z 21.7.2025
- Obec Šestajovice - plánovací smlouva mezi stavebníkem a Obcí Šestajovice dne 10.4.2026.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Věnceslava Černá, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Obec Šestajovice, CETIN a.s., ČEZ Distribuce, a. s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.

Upozornění:

Ve smyslu zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, se jedná o území s archeologickými nálezy a při výkopových pracích může dojít k narušení archeologických nálezů a situací, jež bude nutné zachránit a zdokumentovat. Písemné oznámení je možné formulářem http://wwwarcheologickamapa.cz/oznámení nebo poštou, min.21 dní před termínem.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu 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 stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- 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 stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,

- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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.

Hana Kunclová
referentka úseku stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč, položky 18 odst. 11 písm. c) ve výši 2000 Kč, celkem 12000 Kč byl zaplacen dne 25.11.2026.

Obdrží:

účastníci
Kateřina Buchalová, IDDS: hwnfs4x
trvalý pobyt: Janov č.p. 4, Kosova Hora, 264 01 Sedlčany
zastoupení pro: EXPOSALE a.s., Školská 33/3, 250 92 Šestajovice
Věnceslava Černá, Revoluční č.p. 12/47, 250 92 Šestajovice
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov
Obec Šestajovice, IDDS: vm4b5e2
sídlo: Husova č.p. 60/9, 250 92 Šestajovice
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
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

dotčené orgány
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e
sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město
Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov-VÝCHOD Dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u
sídlo: Mladoboleslavská č.p. 38, Praha-Vinoř, 190 17 Praha 917
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx
sídlo: Laurinova č.p. 1370, 293 01 Mladá Boleslav 1

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta č.p. 59/2, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

se žádostí o vyvěšení na úřední desce:
Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ÚŘEDNÍ DESKA, Masarykovo náměstí č.p. 1/6, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 1

Rozhodnutí musí být podle § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejněno na úřední desce Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

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