

Městský úřad Černošice
Odbor stavební úřad

Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Spis. ZN. S-MUCE 249684/2025/OSU/To/O/P28/5
Č.j.: MUCE 2116/2026 OSU
Záměr: Z/2025/206665
Řízení: R/2025/212353
vyřizuje: Ing. Renáta Tomková, kancelář č. 1.08, Karlštejnská 259
tel./e-mail: 221 982 567 / renata.tomkova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 03.02.2026

ROZHODNUTÍ

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Černošice, Stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), obecní stavební úřad dle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 230 až 233 stavebního zákona žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí, kterou dne 06.11.2025 podal

USM stavby s.r.o., IČO 27612538, Nad Palatou 3102/27, 150 00 Praha (dále jen „stavebník“), a po posouzení skutečného provedení stavby podle § 233 stavebního zákona a přezkoumání dokladů o provedení předepsaných zkoušek a revizí:

I. podle § 235 stavebního zákona

p o v o l u j e

užívání dokončených staveb stavebního záměru s označením:

„soubor obytných domů Kalinova zahrada, Ořech“,

povolených na pozemcích parc. č. 28/1, 28/4, 28/5, 28/6, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18, 28/19, 28/20, 28/21, 28/22, 28/23, 36/2, 41/2, 41/64 v katastrálním území Ořech (dále jen „stavba / záměr“).

Povolení stavby: rozhodnutí stavebního úřadu MěÚ Černošice podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů: povolení záměru ze dne 17.6.2022, č.j. MUCE 97485/2022 OSU, Spis. ZN. výst. 68131/2019/St/O/P28/5; povolení změny záměru před dokončením ze dne 31.10.2025, č.j. MUCE 242631/2025 OSU, Spis. ZN S-MUCE 178927/2025/OSU/To/O/P28/5, záměr Z/2025/115941.

Údaje o zkušebním provozu, předčasném užívání stavby: zkušební provoz nebyl nařízen, předčasné užívání stavby nebylo řešeno.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 stavebním úřadem MěÚ Černošice, Stavební úřad, o jejím průběhu byl sepsán protokol. Stavbu lze označit za trvale užitelnou.

Dokončený stavební záměr zahrnuje tyto stavební objekty:

Rodinný dům č. 01 (typ A koncový)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/4 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 378** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 598 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 107 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemku zahrady parc. č. 28/4 v k.ú. Ořech zůstává výměra 330 m².

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; spíž; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený kompletně vč. povrchů, zařizovacích předmětů a vnitřních dveří.

Rodinný dům č. 02 (typ A)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/8 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 379** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 599 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 103 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/8 získává výměru 149 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/24 získává výměru 76 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core, tj. bez čistých povrchů a zařizovacích předmětů (osazeny veškeré bezpečnostní a požární prvky – požární dveře mezi garáží a obytnou částí, dveře na WC, zábradlí, požární hlásiče, přenosné hasicí přístroje).

Rodinný dům č. 03 (typ A)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/9 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 380** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 600 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/9 získává výměru 152 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/25 získává výměru 56 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 04 (typ A)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/10 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 381** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 601 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 102 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/10 získává výměru 126 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/26 získává výměru 73 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 05 (typ A')

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/11 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 382** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 602 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/11 získává výměru 132 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/27 získává výměru 73 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 06 (typ A)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/12 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 383** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 603 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/12 získává výměru 142 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/28 získává výměru 64 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 07 (typ A' koncový)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/13 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 384** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 604 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 106 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemku zahrady parc. č. 28/13 v k.ú. Ořech zůstává výměra 240 m².

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; spíž; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 08 (typ A' koncový)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/5 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 377** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 605 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 107 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemku zahrady parc. č. 28/5 v k.ú. Ořech zůstává výměra 317 m².

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; spíž; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 09 (typ A')

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/14 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 376** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 606 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/14 získává výměru 149 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/29 získává výměru 71 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 10 (typ A)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/15 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 375** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 607 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/15 získává výměru 153 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/30 získává výměru 57 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 11 (typ A')

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/16 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 374** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 608 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/16 získává výměru 137 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/31 získává výměru 77 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 12 (typ A)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/17 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 373** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 609 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 104 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/17 získává výměru 141 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/32 získává výměru 77 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje 1 byt.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří; WC, koupelna; technická místnost; chodba; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC; koupelna; ložnice; šatna; dětský pokoj; dětský pokoj.
RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 13 (typ C koncový)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/18 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 372** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 610 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 95 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemku zahrady parc. č. 28/18 v k.ú. Ořech zůstává výměra 218 m².

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; zádveří, chodba; WC, koupelna; komora, spíž; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; technická místnost; koupelna; dětský pokoj; ložnice.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 14 (typ B koncový)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/19 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 385** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 611 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 111 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemku zahrady parc. č. 28/19 v k.ú. Ořech zůstává výměra 411 m².

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří, chodba; WC, koupelna; technická místnost; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC, koupelna; pracovna, pokoj; dětský pokoj; dětský pokoj; ložnice.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 15 (typ B)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/20 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 386** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 612 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 108 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/20 získává výměru 146 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/33 získává výměru 64 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří, chodba; WC, koupelna; technická místnost; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC, koupelna; pracovna, pokoj; dětský pokoj; dětský pokoj; ložnice.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 16 (typ B')

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/21 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 387** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 613 v katastrálním území Ořech** (zast. pl., 108 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/21 získává výměru 179 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/34 získává výměru 70 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří, chodba; WC, koupelna; technická místnost; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC, koupelna; pracovna, pokoj; dětský pokoj; dětský pokoj; ložnice.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 17 (typ B)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/22 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 388** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 614 v katastrálním území**

Ořech (zast. pl., 108 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemek zadní zahrady parc. č. 28/22 získává výměru 178 m², pozemek přední zahrady parc. č. 28/35 získává výměru 70 m², oba v k.ú. Ořech.

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; garáž (sklad); zádveří, chodba; WC, koupelna; technická místnost; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC, koupelna; pracovna, pokoj; dětský pokoj; dětský pokoj; ložnice.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Rodinný dům č. 18 (typ D koncový)

Rodinný dům vč. přípojek technické infrastruktury, povolený na pozemku parc. č. 28/23 v k.ú. Ořech; zaměření dle geometrického plánu pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025.

Číslo popisné: **Ořech č.p. 389** (rod.dům), na pozemku **parc. č. st. 615 v katastrálním území**

Ořech (zast. pl., 116 m²); místní komunikace Kalinova zahrada.

Pozemku zahrady parc. č. 28/23 v k.ú. Ořech zůstává výměra 222 m².

Účel: dvoupodlažní řadový rodinný dům, nepodsklepený, stavba pro bydlení, která obsahuje jednu bytovou jednotku.

Rodinný dům obsahuje tyto místnosti a prostory:

1.NP – garáž; zádveří, chodba; technická místnost; chodba; WC, koupelna; pokoj, pracovna; obývací pokoj s KK; venkovní terasa.

2.NP – schodiště; hala, chodba; WC, koupelna; pokoj, pracovna; dětský pokoj; dětský pokoj; ložnice.

RD dokončený ve stavu Shell & Core.

Komunikace, veřejné zpevněné plochy

Druh a účel stavby: veřejně přístupná místní komunikace a chodníky na pozemku parc. č. 28/1 v k.ú. Ořech; veřejný přístupový chodník na pozemku parc. č. 41/2 v k.ú. Ořech napojený na chodník v ulici Karlštejská v Ořechu.

Na základě usnesení zastupitelstva obce Ořech č. 6/2025 ze dne 12.11.2025 byl místní komunikaci přidělen název Kalinova zahrada.

Vodovodní řady

Vodovod – pro veřejnou potřebu:

	materiál	profil	délka
vodovodní řad „V“	PE 100	DN110	150,64 m

Účel: zásobování obyvatelstva pitnou vodou z veřejného vodovodu; požární vodovod.

Vodovodní řad vč. hydrantů a odbočujících přípojek (19 ks).

Kanalizační stoky

Splašková kanalizace – pro veřejnou potřebu:

	materiál	profil	délka
kanalizační stoka „S“	PVC	DN300	150,2 m

Účel: odvádění splaškových vod z jednotlivých domácností do veřejné splaškové kanalizace.

Řad splaškové kanalizace vč. betonových revizních šachet (4 ks) a odbočujících přípojek (19 ks).

Dešťová kanalizace – pro odvodnění místní komunikace:

	materiál	profil	délka
dešťová stoka „D1“	BET	DN1000	77,06 m
dešťová stoka „D2“	PVC	DN300	102,54 m

Účel: odvádění dešťových vod z plochy veřejných komunikací.

Řady dešťové kanalizace vč. dešťových šachet (5 ks), trubní retence k regulaci odtoku, uličních vpustí a odbočujících přípojek bezpečnostních přepadů z akumulčních jímek jednotlivých RD (19 ks).

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení vedené souběžně s kabely NN po veřejně přístupných pozemcích parc. č. 41/2, 28/1 v k.ú. Ořech, vč. lamp veřejného osvětlení (9 ks).

Účel: osvětlení veřejných prostor.

II. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Stavební objekty uvedené v bodě I. výrokové části tohoto rozhodnutí mohou být užívány pouze v souladu s popsáním účelem užívání, tj. jako rodinné domy.
2. Doklady o provedení předepsaných zkoušek a revizí budou uchovány spolu s doklady o povolení stavby a s projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení (s dokumentací skutečného provedení stavby), a to po celou dobu trvání stavby. V případě změny vlastníka bude vše předáno novému vlastníku stavby.
3. V průběhu užívání stavby zajistí její vlastník (uživatel) provádění pravidelných předepsaných zkoušek a revizí vyžadovaných jinými právními předpisy (revize elektrických zařízení, hromosvodu).
4. **Užívání staveb rodinných domů a k nim náležejících pozemků zahrad je vázáno na splnění podmínek vyplývajících z Regulačního plánu „lokalita Kalinova zahrada“, vydaného na základě usnesení zastupitelstva obce Ořech pod č.2/2009 ze dne 22.04.2009:**
 - Na pozemcích zahrad jednotlivých RD lze umístit objekty zahradní architektury. Jedná se o dřevěné nářadové domky umístěné dle situačního plánu (příloha Regulačního plánu). Domky budou typové vybrané investorem a projektantem nebo atypicky navržené v dalším stupni projektové dokumentace. Maximální rozměry těchto domků bude – půdorys do 6 m², maximální výška do 2,5 m. Pobytové a obytné místnosti jsou v těchto domcích nepřípustné.
 - Zimní zahrady lze stavět pouze na pozemcích č. 1 (č. parc. 28/4), č. 7 (č. parc. 28/13), č. 8 (č. parc. 28/5), č. 14 (č. parc. 28/19), č. 16 (č. parc. 28/21), č. 17 (č. parc. 28/22) a č. 19 (č. parc. 28/6), a to pouze v zadní části pozemku.
 - Bazény do 40 m² zastavěné plochy lze umístit pouze na pozemcích č. 1 (č. parc. 28/4), č. 8 (č. parc. 28/5), č. 14 (č. parc. 28/19) a č. 19 (č. parc. 28/6), na pozemcích č. 7 (č. parc. 28/13), č. 16 (č. parc. 28/21) a č. 17 (č. parc. 28/22) pouze za předpokladu, že zde nebudou umístěny zimní zahrady.
 - Jiné budovy a stavby, event. přístavby a nástavby RD a zahradních (nářadových) domků jsou nepřípustné.

III. Stanoví podmínky k zajištění veřejných zájmů:

1. Finální terénní úpravy, areálové oplocení i oplocení mezi jednotlivými domy budou dokončeny nejpozději do 1 roku od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Jejich dokončení oznámí stavebník (vlastník stavby) stavebnímu úřadu.
2. Toto kolaudační rozhodnutí se nevztahuje na dosud nerealizované stavby stavebního záměru „soubor obytných domů Kalinova zahrada, Ořech“: izolovaný rodinný dům č. 19, nový STL plynovod D63x5,8 mm (SDR11).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

USM stavby s.r.o., Nad Palatou 3102/27, 150 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 06.11.2025 podal stavebník USM stavby s.r.o. přes Portál stavebníka žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí k povolení užívání dokončených částí záměru s názvem „soubor obytných domů Kalinova zahrada, Ořech“; uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební úřad posoudil žádost a její přílohy podle § 233 stavebního zákona a podle § 234 stavebního zákona a dne 07.11.2025 vyzval účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení kolaudačního řízení a vyzval je k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce stavby, jejíž termín byl v předstihu dohodnut. Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 20.11.2025, o jejím výsledku byl sepsán protokol. Bylo shledáno, že stavba jako celek je dokončena v souladu s povolením. Závazné stanovisko dotčeného orgánu, Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, to bylo spolu s některými dalšími dokumenty doloženo po provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby.

Stavba souboru rodinných domů a souvisejících staveb technické infrastruktury byla povolena stavebním úřadem MěÚ Černošice v roce 2022.

Doklad o přidělení čísel popisných rodinným domům vydal obecní úřad Ořech dne 08.12.2025 pod č.j. 1338/2025/Pa. Geometrický plán pro vyznačení obvodů budov č. 956-289/2025 vyhotovil Ing. Luboš Jakub, Příčná 642/4, 250 01 Brandýs n.L. – st. Boleslav, dne 4.11.2025 ho pod číslem 252/2025 ověřil Ing. Luboš Jakub, číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů 2753, souhlas s očíslováním parcel za katastrální úřad potvrdila dne 10.11.2025 pod číslem PGP-2645/2025-210 Alena Housková.

Přístupová komunikace k objektům rodinných domů na pozemku parc. č. 41/64 v k.ú. Ořech napojená na stávající ulici Východní byla zkolaudována ve dvou etapách. Kolaudační rozhodnutí vydal Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací dne 21.10.2025 pod č.j. MUCE 230044/2025 OSU, Spis. ZN. S-MUCE 229938/2025/OSU/Se (I. etapa) a dne 14.11.2025 pod č.j. MUCE 255406/2025 OSU, Spis. ZN. S-MUCE 255374/2025/OSU/Se (II. etapa). Na základě usnesení zastupitelstva obce Ořech č. 6/2025 ze dne 12.11.2025 jí byl přidělen název U Kamene.

Základní doklady o provedení předepsaných zkoušek a revizí byly vloženy do Informačního systému stavebních řízení; zároveň byly stavebnímu úřadu ve fyzické podobě předány složky s dokumenty k jednotlivým rodinným domům (vč. dokumentace skutečného provedení stavby) a k jednotlivým stavbám dopravní a technické infrastruktury. Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 5 písm. c) ve výši 1600 Kč byl zaplacen dne 12.11.2025.

Podklady žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí:

Obecné:

- Stavební povolení
- Předávací protokol staveniště
- Předávací protokol dokončené stavby
- Stavební deník
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze k užívání stavby; Sp. zn. S-KHSSC 78233/2025, č.j. KHSSC 82201/2025 ze dne 25.11.2025
- Měření hluku z pozemní dopravy
- Geometrický plán zaměření stavby
- Identifikátor záznamu (vklad do DTM)
- Doklad o povolení užívání podmiňující stavby přístupové komunikace s označením obslužná komunikace Kalinova zahrada, Ořech
- Doklad o povolení úpravy provozu na pozemní komunikaci vč. osazení dopravního značení
- Doklad o zaplacení správního poplatku

Rodinné domy 1 až 18

- Čestné prohlášení o likvidaci odpadů
- Čestné prohlášení o realizaci díla a vlastnostech použitých materiálů
- Protokol o prohlídce a tlakové zkoušce vnitřního vodovodního potrubí
- Protokol o prohlídce a zkoušce vodotěsnosti a plynotěsnosti vnitřního kanalizačního potrubí
- Protokol o tlakové zkoušce a proplachu ústředního vytápění
- Protokol o provedení topné zkoušky ústředního vytápění
- Revize elektrické instalace
- Revize hromosvodu
- Protokol o zkoušce rozvaděče
- Doklad o spuštění tepelného čerpadla
- Doklady vyplývající z požárně bezpečnostního řešení stavby

- Projekt skutečného provedení (samostatné složky)

Komunikace

- Protokol o statické zatěžkávací zkoušce
- Geometrický plán
- Čestné prohlášení o realizaci díla a vlastnostech použitých materiálů
- Doklad o vložení do DTM
- Doklad o provedení archeologického průzkumu
- Čestné prohlášení odpady
- Čestné prohlášení o shodě – šterk
- Čestné prohlášení o shodě – geotextilie
- Čestné prohlášení o shodě – dlažba
- Čestné prohlášení o shodě – obrubníky

Vodovod

- geometrický plán
- čestné prohlášení o shodě, tlaková zkouška
- protokol o zkoušce signalizačního vodiče
- proplach dezinfekce potrubí
- vyjádření KHS
- vyjádření hasičského záchranného sboru
- čestné prohlášení odpady
- akreditovaný odběr – rozbor vody
- certifikát svářeče
- atesty materiálů
- kontrola – hydranty
- prohlášení dodavatele o čistotě potrubí
- doklad o vložení do DTM

Dešťová kanalizace

- Geometrický plán
- Čestné prohlášení o shodě
- Těsnostní zkouška kanalizace
- Čestné prohlášení odpady
- Doklad o vložení do DTM
- Prohlášení o vlastnostech – potrubí systému WAVIN KG
- Prohlášení o vlastnostech – uliční vpust'

Splašková kanalizace

- Geometrický plán
- Čestné prohlášení o shodě
- Těsnostní zkouška kanalizace
- Vyjádření od provozovatele vodovodu a kanalizace Aquaconsult s.r.o.
- Čestné prohlášení odpady
- Doklad o vložení do DTM
- Prohlášení o vlastnostech – potrubí systému WAVIN KG
- Prohlášení o vlastnostech – uliční vpust'

Veřejné osvětlení

- Geometrický plán
- Čestné prohlášení o likvidaci odpadů
- Čestné prohlášení o realizaci díla a vlastnostech použitých materiálů
- Prohlášení o shodě (stožár, lampa)
- Revizní zpráva VO
- Doklad o vložení do DTM

Při provádění stavby nedošlo k takovým změnám oproti ověřené projektové dokumentaci stavby, které by vyžadovaly povolení podle stavebního zákona. Při závěrečné kontrolní prohlídce byly zjiště-

ny drobné nedodělky v provedení stavby, které nebrání jejímu bezpečnému užívání. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5. Odvolání se podává u Městského úřadu Černošice, odbor stavební úřad, se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice.

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

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Renáta Tomková v.r.
referent stavebního úřadu MÚ Černošice
"otisk úředního razítka"

Obdrží:

účastníci (stavebník)

USM stavby s.r.o., IDDS: 7pd9fsb

sídlo: Nad Palatou č.p. 3102/27, 150 00 Praha 5-Smíchov

dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, pracoviště Řevnice, IDDS: dz4aa73

sídlo: Havlíčkova č.p. 174, 252 30 Řevnice

INT-Městský úřad Černošice, OSÚ - odd. dopr. a správy komunikací, Podskalská 19, 120 00 Praha 2

INT-Městský úřad Černošice, OSÚ - odd. vodoprávní úřad, Podskalská 19, 120 00 Praha 2

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

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

na vědomí

Biturbostav s.r.o., IDDS: p6qsi3s

sídlo: U Šatlavy č.p. 179, Holubice-Kozinec, 252 65 Tursko

Obec Ořech, IDDS: hbwbqk9

sídlo: Baarovo náměstí č.p. 20, Ořech, 252 25 Jinočany