

č.j. 209/2010



Magistrát města Kladna

Odbor výstavby – oddělení územního rozhodování

Statutární
město Kladno

nám. Starosty Pavla 44
272 52 Kladno

Aut. ústř.: 312 604 111

Fax: 312 240 540

www.mestokladno.cz

Spis.zn.: Výst./3752/10/Čk
Č.j.: OV/3752/10-4
Vyřizuje: Ing. Černá - pov. č. T-2/2006-OV

Kladno, dne 22.11.2010

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Odbor výstavby Magistrátu města Kladna, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1, písm e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 20.9.2010 podala společnost

**PRB EXE s. r. o., Pavel Kühnel, IČ 28416392, Suchardova 515, 272 01 Kladno,
kterou zastupuje Ing. Jan Kolouch, nar. 25.6.1972, Nám.Starosty Pavla 14, 272 01 Kladno**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí o umístění stavby

„ 15 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury „

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 997/16, 997/22, 997/23, 997/25, 997/26, 997/27, 997/28, 997/30, 1318/4, 1318/7, 1318/17 v katastrálním území Buštěhrad.

Stavba obsahuje vymezení pozemků pro umístění 15 rodinných domů a veřejný prostor, a umístění 15 rodinných domů, obslužné komunikace, veřejného osvětlení, vodovodu a vodovodních přípojek, splaškové tlakové kanalizace a kanalizačních přípojek, plynovodního řadu a plynovodních přípojek, distribučních rozvodů elektro NN, přeložky venkovního vedení VN, zasakovací rýhy pro dešťové vody z komunikace.

Lokalita se nachází v severozápadní části města Buštěhrad. Dopravně bude lokalita obsloužena novou místní komunikací napojenou na silnici III / 00719.

Druh a účel umístěvané stavby:

- stavby pro bydlení, dopravní a technická infrastruktura

Umístění stavby na pozemku:

- dle dokumentace zpracované ing. Janem Kolouchem a ověřené ing. Dobroslavem Doušou autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby.

II. Stanovní podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres č. 1 v měřítku 1 : 500 – návrh parcelace, výkres č. 4 v měř. 1 : 500 – návrh regulace a výkres č. 5 v měř. 1 : 500 – koordinace sítí technického vybavení, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Pozemky 997/16, 997/22, 997/23, 997/25, 997/26, 997/28, 997/30 v katastrálním území Buštěhrad budou rozděleny na parcely pro umístění rodinných domů a na veřejné a dopravní prostory dle výkresu v měřítku 1 : 500 „ Návrh parcelace „.
3. Rodinné domy budou na jednotlivých stavebních parcelách umístěny ve vymezených „ stavebních hranicích „; tato stavební hranice stanoví maximální možnou hranici pro umístění hlavního objemu stavby. Přes tuto hranici mohou přesahovat markýzy a přesahy střech. Stavební hranice jsou stanoveny :
 - pro RD 1 ve vzdálenosti 4 m od hranice ochranného pásma VN, 5 m od východní a západní hranice a 3,5 m od jižní hranice;
 - pro RD 15 ve vzdálenosti 4 m od hranice ochranného pásma VN, 5 m od východní a západní hranice a 3,5 m od jižní a severní hranice;
 - pro RD 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13 a 14 ve vzdálenosti 3,5 m od severní a jižní hranice parcely, 5 m od východní a západní hranice;
 - pro RD 7 ve vzdálenosti 3,5 m od severní, jižní a západní hranice parcely, 5 m od východní hranice a 4 m od hranice ochranného pásma VN;
 - pro RD 8 ve vzdálenosti 3,5 m od severní, východní a západní hranice parcely a 5 m od jižní hranice;
 - pro RD 9 ve vzdálenosti 3,5 m od severní a východní hranice parcely a 5 m od jižní a západní hranice;
 - pro RD 10 ve vzdálenosti 3,5 m od severní, východní a jižní hranice parcely a 5 m od západní hranice;Mimo stavební hranici nebudou umístěny žádné stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci k rodinnému domu.
4. Rodinné domy budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, zastřešení sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo pultovou střechou o min. sklonu 7 °. Zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch nepřesáhne 30 %. Min. 60 % plochy pozemku bude tvořit zeleň. Maximální zastavěná plocha RD je 200 m². Půdorys stavby rodinných domů a architektonické řešení bude výrazem odpovídat charakteru vesnické zástavby. Výšková úroveň 1. nadzemního podlaží (+ 0,00) bude max. 0,75 m nad úrovní okolního upraveného terénu.
5. Výškové osazení rodinných domů bude řešeno v návaznosti na výškové uspořádání komunikace a sítí technického vybavení. Stavby rodinných domů, komunikace a sítí technického vybavení budou časově i technicky koordinovány.
6. Na pozemku rodinného domu musí být řešeno umístění parkovacího stání – min. jedno stání na jednu bytovou jednotku. U každého rodinného domu bude řešeno min. jedno další odstavné stání pro automobily návštěv. Veškeré potřeby na odstavná a parkovací stání musí být vyřešeny na pozemcích RD. V případě garáží nebo krytých stání budou tyto součástí rodinných domů a budou s nimi tvořit jeden architektonický celek; mimo hlavní hmotu domu lze stání pro automobily řešit pouze v případě, že budou lehká, neuzavřená, průhledná.
7. Oplocení pozemků bude o max. výšce 1,7 m; do veřejných prostorů bude průhledné, s podezdívkou max. 500 mm nad přilehlý terén. Součástí oplocení bude vjezd a vstup na pozemek, rozpojovací skříň elektro a HUP a stanoviště pro nádoby na domovní odpad.
8. Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch na pozemcích RD budou likvidovány na místě vzniku. Řešení včetně výpočtu bude součástí projektu pro ohlášení nebo povolení stavby rodinného domu.
9. Médiiem pro vytápění rodinných domů bude plyn nebo elektřina; případně může být použito tepelné čerpadlo nebo jiný alternativní ekologický zdroj.

10. Projektová dokumentace stavby rodinného domu bude mj. splňovat ustanovení § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.
11. Lokalita rodinných domů bude dopravně napojena na silnici III / 00719 novým vjezdem. Dopravní prostor v nové lokalitě bude o šířce 9 m; vozovka bude o šířce 5 m, chodník o šířce 1,5 m a zelený pás bude o šířce 2 m. Místní komunikace funkční skupiny C 3 bude řešena jako slepá, na jižním konci ukončena obratištěm. Komunikace včetně obratiště bude navržena na minimální únosnost 80 kN na nejzatíženější nápravu a vnitřní poloměry oblouků při napojování na jiné komunikace budou minimálně 7 m. Zásobování lokality požární vodou bude řešeno v souladu s ČSN 73 08 73.
12. Projektové řešení komunikace bude splňovat požadavky stanovené vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Parametry komunikace budou v souladu mj. s ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 a souvisejícími technickými předpisy. Komunikace pro pěší bude oddělena od komunikace s motorovou dopravou dle ČSN. Součástí PD komunikace bude i projekt veřejného osvětlení.
13. Odvodnění komunikací bude řešeno v souladu s TP 83 „Odvodnění pozemních komunikací“, a odsouhlasený návrh bude součástí dokumentace pro stavební řízení.
14. Stavební úřadem pro povolení dopravních stávek je odbor dopravy a služeb Magistrátu města Kladna.
15. Sítě technického vybavení budou umístěny mimo vozovku nové komunikace s výjimkou splaškové kanalizace. Stávající technická infrastruktura bude respektována včetně ochranných pásem jednotlivých inž. sítí.
16. Zásobování vodou bude řešeno vybudováním nového vodovodního řadu s napojením na stávající vodovodní řad PE 90 v ulici Tyršova, u vjezdu do sousední lokality 25 RD. Nové potrubí bude v dimenzi PE 90 v celkové délce cca 244 m.
17. Splaškové vody z RD budou odváděny novou tlakovou kanalizační stokou do stávající gravitační kanalizace PP DN 300 přes uklidňovací šachtu v ul. Tyršova.
18. Stavby vodovodního řadu a tlakové splaškové kanalizace jsou vodní díla, která podléhají povolení u odboru životního prostředí Magistrátu města Kladna.
19. Přípojky vody a kanalizace budou na jednotlivých parcelách zakončeny cca 1 – 2 m za hranici pozemku RD vodoměrnou šachtou a čerpací revizní šachtou s kalovým čerpadlem.
20. Projektová dokumentace pro stavební povolení vodovodních řadů, kanalizace, vodovodních a kanalizačních přípojek bude zpracována mj. dle „Všeobecných podmínek“ provozovatele Středočeské vodárny, a. s. se sídlem v Kladně.
21. Pro zásobování lokality plynem bude vybudován nový plynovod PE dn 63 o délce cca 252 m, napojený na stávající STL plynovod PE 50 v ulici Tyršova, u vjezdu do sousední lokality 25 RD. Plynovodní řad bude v nové lokalitě umístěn v zeleném pásu. Plynovodní přípojky budou ukončeny hlavním uzávěrem plynu v pilíři na hranici pozemku RD.
22. PD plynovodu pro stavební řízení bude zpracována v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s platnými předpisy ČSN EN 12007 1 až 4, ČSN EN 12327, ČSN 73 6005, TPG 70201, TPG 702 04 a Metodickým pokynem společnosti RWE GasNet, s. r. o. – „Zásady pro výstavbu, rekonstrukce a opravy MS“, a. PD bude předložena k vyjádření RWE, Distribuční služby s. r. o., regionální pracoviště Kladno. Do zahájení stavebního řízení na předmětnou stavbu musí být uzavřen smluvní vztah mezi stavebníkem a RWE GasNet, s. r. o.
23. V zájmovém území se nachází STL plynovod PE dn 50, toto zařízení musí být respektováno a při realizaci musí být dodrženy podmínky správce zařízení pro provádění stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení.
24. Zásobování lokality el. energií bude zajištěno ze stávající kabelové trafostanice v ul. Tyršova. Nové zařízení distribučního rozvodu bude provedeno jako kabelové podzemní vedení. Kabelové rozvody smyčkově napojí jednotlivé pozemky pomocí skříní SS 100 nebo SS 200. Na koncích jednotlivých větví ulic budou umístěny rozpojovací skříně SR.
25. Pro uvolnění staveniště bude provedena částečná přeložka stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV. Rozsah je zakreslen v situaci koordinace sítí technického vybavení. Zajištění realizace bude smluvně dohodnuto s ČEZ Distribuce, a. s., která bude investorem této stavby.
26. V dotčeném území se nachází energetické zařízení spol. ČEZ Distribuce a. s., které musí být včetně jeho ochranného pásma respektováno.

27. V pilířích energocenter budou vzájemně plynotěsně odděleny části elektro od částí plynových (nehořlavou plynotěsnou přepážkou). Zároveň budou dvířka provedena jako uzavíratelná, opatřena příslušnými výstražnými a informativními tabulkami. Plynové potrubí bude ochráněno před zásahem nepovolaných osob.
28. Umístění sítí technického vybavení – vodovodu, kanalizace, plynovodu, rozvodu elektro a veřejného osvětlení bude respektovat mj. ČSN 73 60 05 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, zákon č. 458/2000 Sb. (Energetický zákon), zákon č. 127/2005 Sb. zákon o elektronických komunikacích, zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, vyhlášku č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodách, o vodovodech a kanalizacích a příslušné normy, které se vztahují ke stavbě vodovodního řadu, kanalizace, plynovodního řadu, telefonních kabelů a rozvodu elektrické energie. Další stupeň PD bude předložen správcům sítí k vyjádření.
29. Bude respektováno stávající vedení sítí elektronických komunikací společnosti Telefónica 02 Czech Republic, a. s.
30. Další stupeň projektové dokumentace bude předložen Hasičskému záchrannému sboru Středočeského kraje k vydání závazného stanoviska.
31. V projektové dokumentaci staveb RD budou navržena též technická opatření k zamezení pronikání radonu z podloží do vnitřního prostředí budovy ke splnění požadavků stanovených vyhl. č. 307/2002 Sb. o radiační ochraně.
32. Součástí dalšího stupně projektové dokumentace bude návrh vegetačních úprav a ozelenění zájmového území, který bude předložen ke schválení odboru životního prostředí Magistrátu města Kladna. Pro vegetační úpravy budou v maximální míře využity veškeré nezpevněné plochy, kde v navržených výsadbách bude zastoupena vyšší stromová zeleň s upřesněním druhové skladby, velikosti a počtu navrhovaných dřevin. Za pokácené stromy bude realizována náhradní výsadba.
33. Při umístění inženýrských sítí podél silnice III/00719 budou respektovány podmínky Správy a údržby silnic Kladno; přechod výše uvedené silnice kanalizací bude proveden protlakem v min. hl. 1,2 m pod krytem vozovky, potrubí bude uloženo v chráničkách, startovací a koncová jáma bude mimo vozovku; projektová dokumentace dopravní a technické infrastruktury pro stavební povolení bude předložena Správě a údržbě silnic Kladno k vyjádření.
34. V případě jakýchkoliv výkopových prací je stavebník v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, už od doby přípravy stavby povinen oznámit svůj záměr příslušné oprávněné organizaci a umožnit provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
35. Budou respektovány podmínky souhlasu s trvalým odnětím pozemků ze ZPF, který vydal Magistrát města Kladna – odbor životního prostředí dne 7. 7. 2010 pod č. j. S/47/4235/10-Zem.201.1 :
 - Provést před vlastním zahájením stavby komunikace skryvku ornice a podomíči a využít ji na rekultivaci poz. č. 257/8 v k. ú. Vrapice. Skryvku orníční a podomíční vrstvy je investor povinen provést odděleně, aby se zabránilo jejímu smísení. O činnostech souvisejících se skryvkou, přemístěním, jejím rozprostřením povede investor protokol (pracovní deník), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín. Při stavbě RD bude skrytá kulturní vrstva půdy použita k rekultivaci jednotlivých stavebních parcel po dokončení výstavby.
 - Co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
 - Neztěžovat obhospodařování okolních zemědělských pozemků.
 - Učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
 - Pokud dojde před vydáním stavebního povolení ke změně zastavované výměry, je žadatel o stavební povolení povinen požádat o doplnění tohoto souhlasu.
 - Postupovat v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

PRB EXE s. r. o., Suchardova 515, 272 01 Kladno

Odůvodnění:

Dne 20.9.2010 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby 15 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury na pozemku parc. č. 997/16, 997/22, 997/23, 997/25, 997/26, 997/27, 997/28, 997/30, 1318/4, 1318/7, 1318/17 v katastrálním území Buštěhrad.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil veřejné ústní jednání na den 4.11.2010, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

Stanoviska sdělili:

- dotčené orgány, vlastníci a provozovatelé sítí technického vybavení

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:

Město Buštěhrad, ČEZ Distribuce, a. s., RWE Distribuční služby, s.r.o., Vodárny Kladno - Mělník a.s., Telefónica 02 Czech Republic, a. s., Správa a údržba silnic Kladno, přísp. org., Povodí Vltavy s. p., Jitka Sadílková, Alžběta Růžičková, Jitka Křivánková, Ing. Přemysl Horáček, Iveta Horáčková, René Běloch, Miroslav Veverka, Tomáš Kratochvíl, Veronika Kolářová, Ing. Jiří Janouškovec, Alena Janouškovcová, IMECO 2007 s. r. o., JUDr. Josef Veselý, Jan Tuček, Lenka Böhmová, Radka Böhmová, Renáta Strnadová, Jaroslava Duchková, Martina Krejčíková, Alena Krupičková, Jan Vlk, Státní statek Křivoklát v likvidaci, Jaroslava Baňková, Roman Dědič, David Strnad, Markéta Strnadová, Pavel Lapáček, Jiří Fridrich

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Veřejnost se ústního jednání nezúčastnila

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 regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

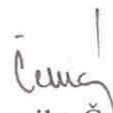
Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

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

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.




Ing. Kamila Černá
oprávněná úřední osoba