

Obecní úřad Jesenice

Stavební úřad

Pošta Jesenice, PSČ 252 42

Telefon : 241 932 451

Fax : 241 021 712

Bank.spoj. : Kom. Banka Praha Centrum, č.ú. 3725 111 / 0100

IČ : 241 318

Spis.zn.: SÚ/URS130-9248/2009/Kou

Jesenice dne 15.3.2010

Č.j.: OúJ/03247/2010

parc. č. 42/6, 42/7 v katastrálním území Zvole
u Prahy

Vyřizuje: Koudelková

Jana Nováková
Viklefova 1813/20
130 00 Praha 3



ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Obecní úřad Jesenice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení přezkoumal podle § 84 až 91 a § 109 až 114 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a žádost o stavební povolení, kterou dne 16.10.2009 podal Stanislav Adámek, nar. 16.1.1958, 254 01 Okrouhlo 107 a Marta Maršálková, nar. 12.8.1959, V Zahrádkách 248, 252 45 Zvole.

Nový stavebník:

Jana Nováková, nar. 5.4.1984, Viklefova 1813/20, 130 00 Praha 3

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

- 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

a podle § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

stavební povolení

na stavbu:

**Rodinný dům s garáží, přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy
Zvole**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 42/6, 42/7 v katastrálním území Zvole u Prahy.

Stavba obsahuje:

- Rodinný dům s garáží o jedné bytové jednotce
- Přípojky inženýrských sítí (vodovod, splašková kanalizace, elektro)
- Oplocení
- Zpevněné plochy

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 42/6 a 42/7 v katastrálním území Zvole u Prahy v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, kterou vypracoval Ing.Vladimír Nepivoda, ČKAIT 0700390. Grafická příloha obsahuje celkový situační výkres v měřítku 1:200 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Odstupové vzdálenosti rodinného domu s garáží od hranic sousedních pozemků budou dodrženy dle schválené projektové dokumentace a to: min. 2,00 m od hranice pozemku parc.č. 45/1 v k.ú. Zvole u Prahy, min. 4,55 m od hranice pozemku parc.č. 42/5 v k.ú. Zvole u Prahy a 0,00 m od hranice pozemku parc.č. 42/1 v k.ú. Zvole u Prahy – část hranice. Stavební úřad vydal rozhodnutí o udělení výjimky z odstupové vzdálenosti dne 24.2.2010 pod č.j. SÚ/VK026-12866/2009/Kou.
3. Výměra stavebního pozemku je 883 m². Zastavěná plocha (rodinný dům) pozemku bude 134,84 m², tj. 15,27 % výměry stavebního pozemku. Zpevněné plochy (pro příjezd a přístup k RD, terasa) pozemku budou o celkové výměře 71 m², tj. 8,00 % výměry stavebního pozemku.
4. Rodinný dům bude nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím o jedné bytové jednotce. Maximální výška střechy bude 8.80 m od rostlého terénu (rovná se ±0,00 na podlaze v 1.NP).
5. Vodovodní přípojka pro navrhovaný RD bude napojena na nově budovaný vodovodní řad umístěný v pozemku parc.č. 42/7 k.ú. Zvole u Prahy. Vodoměrná sestava bude umístěna v 1.NP rodinného domu v technické místnosti. K žádosti o kolaudační souhlas na stavbu RD bude doloženo povolení k užívání na stavbu vodovodního řadu.
6. Přípojka splaškové kanalizace bude napojena na nově budovaný kanalizační řad umístěný v pozemku parc.č. 42/7 k.ú. Zvole u Prahy. K žádosti o kolaudační souhlas na stavbu RD bude doloženo povolení k užívání na stavbu kanalizačního řadu.
7. Dešťové vody ze střechy RD a zpevněných ploch u domu budou likvidovány na vlastním pozemku. Dešťové vody ze střechy RD budou svedeny do vsakovací jámy na dešťovou vodu, která bude umístěna ve východní části pozemku investora.
8. Přípojka elektro bude napojena ze stávajícího pilíře umístěného na hranici pozemku investora.
9. Oplocení bude provedeno v severní a východní části pozemku a celou svou konstrukcí bude umístěno na pozemku investora. Oplocení bude o max. výšce 1,80 m.
10. Na pozemku investora budou umístěna min. 2 parkovací stání včetně garáže.
11. Stavební pozemek bude napojen na účelovou komunikaci, umístěnou na pozemku parc.č.42/7 k.ú. Zvole u Prahy. K žádosti o kolaudační souhlas na stavbu RD bude doloženo povolení k užívání na stavbu účelové komunikace.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing.Vladimír Nepivoda ČKAIT 0700390; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Rodinný dům bude založen na základových pasech z prostého betonu. Budou realizována ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do budovy (střední radonový index – posudek vypracovala Ing.Kateřina Ježková dne 27.8.2009).
3. Svislé konstrukce objektu rodinného domu budou provedeny z keramických cihel Klimatherm. Obvodové nosné stěny garáže budou provedeny po zateplení navrhovaného RD. Fasáda objektu RD a objektu garáže bude provedena v kombinaci omítky světlé barvy a obkladu z palubek. Vnitřní omítky v objektu budou provedeny vápenné.
4. Rodinný dům bude zastřešen sedlovou střechou se sklonem 40°, ve které budou v severní a jižní části osazeny vikýře. Garáž bude zastřešena šikmou střechou se sklonem 13°, střešní krytina Bramac. Konstrukce sedlové střechy nad objektem rodinného domu a šikmé střechy nad objektem garáže bude řešena dřevěným krovem.
5. Výplně otvorů – okna budou plastová se zasklením izolačním trojsklem, vnější dveře dřevěné, garážová vrata sekční na elektrický pohon, ostatní vnitřní dveře budou dřevěné osazené do obložkových zárubní.
6. Navrhované schodiště, které bude propojovat 1.NP a podkroví objektu RD bude dvouramenné, železobetonové s dřevěným obkladem stupňů a podstupnic.

7. Klempířské prvky budou zhotoveny jednotně z titanzinkového plechu.
8. Komínové těleso pro odtah splodin z krbové vložky bude provedeno v systému Schiedel, krb bude umístěn v prostoru obývacího pokoje.
9. V objektu RD bude umístěn 1 ks přenosného hasicího přístroje práškový, o obsahu hasiva 10 kg (viz požárně bezpečnostní řešení stavby), RD bude vybaven 2ks zařízení autonomní detekce a signalizace (1.NP – místnost č. 101, 2.NP místnost č. 201)
10. Objekt bude chráněn proti atmosférické elektřině hromosvodem.
11. Zdrojem vytápění objektu bude elektrické, horkovzdušné s nuceným větráním ATREA s ohřevem TUV v zásobníku IZT. Kotel bude umístěn 1.NP v technické místnosti.
12. Zpevněné plochy pro příjezd k RD, terasa, přístupové chodníky a parkovací stání budou provedeny ze zámkové dlažby, evtl. z přírodního kamene.
13. Oplocení do uliční části bude tvořeno vstupní brankou a vjezdovou bránou, část oplocení na severní straně bude tvořit stěna navrhované garáže a část oplocení bude provedena na podezdívce a bude tvořeno ocelovými sloupky s výplní z drátěného pletiva, oplocení na východní straně bude provedeno na podezdívce a bude tvořeno ocelovými sloupky s výplní z drátěného pletiva.
14. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
15. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Dokončení základové konstrukce (základová deska)
 - b) Dokončení hrubé stavby včetně střešní konstrukce
 - c) Před úplným dokončením stavby
16. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
17. V případě vzniku škody na komunikacích a inženýrských sítích, způsobených prokazatelně stavebníkem, nebo prováděcí firmou, je stavebník povinen toto neprodleně odstranit na svoje náklady.
18. Na staveništi bude k dispozici stavební deník a bude viditelně umístěn štítek o povolení stavby, který stavebník obdrží po nabytí právní moci stavebního povolení. Stavebník učiní opatření, aby po dobu realizace stavby byla zajištěna čitelnost údajů na něm uvedených.
19. Provedení případných změn stavby před jejím dokončením je přípustné na základě povolení stavebního úřadu.
20. V případě nutnosti prodloužení platnosti stavebního povolení musí být žádost podána před uplynutím lhůty platnosti stavebního povolení.
21. Stavebník je povinen po dokončení stavby požádat o užívání stavby.
22. Při provádění stavby bude dodržována vyhláška obce Zvole o dodržování veřejného pořádku. V případě znečištění komunikace bude provedeno okamžité očištění.
23. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Firma bude známa po výběrovém řízení. Před zahájením stavebních prací bude název a sídlo firmy oznámeno na SÚ.
24. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku Městského úřadu Černošce ze dne 3.6.2009, pod č.j. ŽP/MEUC-025277/2009/Kot:

Vodoprávní úřad:

- přípojka na vodovod a splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu bude projednána s vlastníkem a provozovatelem vodovodu a splaškové kanalizace
- doporučujeme část dešťových vod akumulovat a využít na zálivku. Dešťové vody budou zasakovány min. 1 m nad pásmem zvodnění, aby nedošlo k ohrožení kvality podzemní vody.

Orgán ochrany přírody:

- orgán ochrany přírody s předloženým záměrem souhlasí, za předpokladu, že oplocení pozemku bude řešeno jako průhledné nemonologické, výška případné podezdívky bude méně než 50% z celkové výšky oplocení. Výška oplocení musí být v místě obvyklá. Monolitické oplocení má negativní vliv na lokální mikroklima. Na uličním prostoru, který je obehnaný monolitickými ploty dochází k výraznému zvýšení prašnosti, a ke snížení vzdušné vlhkosti. Dochází zde ke zvýšení odrazů zvukových vln a tak ke zvyšování hlukového zatížení. Dále v uličním prostoru uzavřeném monolitickým oplocením dochází ke zvyšování teploty v letních a ke snížení teploty v zimních měsících. Všechny tyto jevy vedou ke změně prostředí typického pro venkovskou

středočeskou krajinu a vzniká prostředí charakteristické pro větší města a mají negativní dopad na isolační a doprovodnou zeleň podél komunikací.

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství:

- s veškerým odpadem, který při stavbě vznikne, bude naloženo v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami č. 381/2001 S., (Katalog odpadů), ve znění pozdějších předpisů a č. 383//2001 Sb., o podrobnostech s nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů, tj. bude vytríděn a předán oprávněným osobám k recyklaci a využití. Pouze nebudou-li recyklace nebo využití možné, bude uložen na řízené skládce. Ze stavebního odpadu budou vytríděny složky nebezpečného odpadu. Nebezpečný odpad bude předán k odstranění oprávněné osobě dle § 12 odst. 3 zákona o odpadech.
 - po dokončení výstavby bude terén na dotčených pozemcích urovnán, nebudou zde žádné deponie výkopové zeminy ani jiného odpadu.
 - upozorňujeme na skutečnost, že pokud bude k užívání stavby vyžadován kolaudační souhlas, musí mít stavebník k dispozici doklady o odstranění a nakládání s odpady (faktury, potvrzení oprávněné osoby o převzetí odpadů) pro případnou kontrolu.
 - rodinný dům musí být zapojen do sběru a odstraňování komunálního odpadu v obci v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce pro nakládání s odpady.
25. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Obce Zvole ze dne 29.5.2009, zn. 140/306/09-St:
- připojení na vodovodní řad smí provádět pouze osoba nebo firma s oprávněním na provádění vodohospodářských staveb, preferujeme provedení připojení firmou I.SčV, a.s.
 - připojení na kanalizační řad smí provádět pouze osoba nebo firma s oprávněním na provádění vodohospodářských staveb, preferujeme připojení firmou VHS Benešov, s.r.o.
 - před zasypáním výkopů požadujeme vizuální kontrolu od správců sítí.
26. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření VHS Benešov s.r.o. ze dne 26.5.2009, pod zn. 930/1552/Pa/09:
- stavba kanalizační přípojky bude provedena v rámci již dříve schválené akce „Rozšíření uličních rozvodů kanalizace“ (napojena do RŠ4-provedení s otevřeným žlábkem, min. průměr komínu šachty 400 mm).
 - realizaci přípojky může uskutečnit pouze osoba nebo firma s oprávněním na provádění vodohospodářských staveb; provádění přípojek svépomocí není dovoleno; svépomoc je možná pouze u zemních prací!
 - provedení napojení na kanalizaci, kontrola uložení potrubí ve výkopu a zkouška těsnosti kanalizační přípojky dle ČSN 75 69 09 musí být prováděna za přítomnosti zástupce provozovatele, pro uvedení přípojky do provozu je nezbytný jeho souhlas (nutný písemný protokol!).
 - do kanalizační přípojky nesmí být svedeny srážkové vody ze zpevněných i nezpevněných ploch, střech, drenáží a odvodňování sklepních prostor, vypouštění vody z bazénů a vody z mytí automobilů apod. Použití drtičů domovních odpadů napojených na kanalizaci je zakázáno!
 - po dokončení musí být přípojka přezkoušena a překontrolována provozovatelem-dokončení nutno bez dokladu ohlásit provozovateli (k tomu nutno doložit protokol o zkoušce těsnosti kanalizační přípojky). Provozovatel vydá souhlas s uvedením přípojky do provozu. Dále je nezbytné uzavřít s provozovatelem smlouvu na odkanalizování. Bez uzavřené smlouvy nelze podle zákona 274/2001 Sb. přípojku provozovat!
 - termín zahájení prací na přípojce musí být oznámen provozovateli minimálně týden předem
27. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření I.SčV, a.s. ze dne 24.7.2009, zn. TÚŘ/222/09-ha:
- propojení přípojky je možné až po kolaudaci hlavního řadu
 - před záhozem požadujeme provést kontrolu provedení, uložení a napojení vodovodní přípojky naším zaměstnancem a o této kontrole provést zápis
 - po ukončení požadujeme předat zaměření skutečného provedení stavby
 - přípojky smí provádět pouze osoba nebo firma s oprávněním na provádění vodohospodářských staveb, nebo I.SčV, a.s.

IV. Vydává rozhodnutí o námitkách účastníků – územní řízení

Stavební úřad zamítl tyto námitky:

Ing. Václav Kraus, Jitka Krausová, námitky ze dne 22.1.2010, č.j. 01327/2010:

Věc: Uplatnění námitek ve věci spojeného územního a stavebního řízení ve Stanislav Adámek, nar. 16.1.1958, 254 01 Okrouhlo 107 a Marta Maršálková, narozena 12.8.1959, V Zahrádkách 248, 252 45 Zvole (společně dále „stavebníci“), o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby rodinného domu včetně garáže, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

Oprávnění uplatnit námitky vůči záměru umístění a provedení stavby rodinného domu včetně garáže, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy ve výše uvedeném řízení odvozuji z ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 odst. 1 písm. e) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Na základě předmětných ustanovení je účastníkem územního řízení osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno; účastníkem stavebního řízení je vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno.

Tímto prohlašujeme, že jsme vlastníky sousedního pozemku ve smyslu výše uvedených ustanovení, konkrétně pozemku nacházejícího se na parcele č. 45/1 v katastrálním území Zvole u Prahy o výměře 2311 m², zapsaném na listu vlastnictví číslo 2155, evidovaném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, což zároveň dokládáme příslušným výpisem z katastru nemovitostí.

Ovlivnění našeho vlastnického práva spatřujeme zejména v záměru umístit stavbu předmětného rodinného domu včetně garáže, pouhé 2 metry od hranice s naším pozemkem – a to za současného umístění oken směrem k mé parcele.

Platná právní úprava, konkrétně stavební zákon, jakož i vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, jež provádí vybraná ustanovení stavebního zákona (dále jen „vyhláška“), závazně stanoví požadavky na vzájemné odstupy staveb. Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy staveb musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Dále je závazně stanoveno (konkrétně v ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky), že je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.

Poku tedy bude stavba předmětného rodinného domu včetně garáže umístěna v souladu s navrženým stavebním záměrem, bude využití našeho pozemku předmětnou stavbou výrazně omezeno, neboť v případě, že skutečným svůj stávající záměr umístit na mém pozemku stavbu, budu nucen takovou stavbu umístit celých 5 metrů od hranice pozemků. Realizace stavby v souladu s aktuálním stavebním záměrem stavebníků tedy výrazně sníží budoucí prostorovou využitelnost našeho pozemku, a tedy i jeho tržní hodnotu.

Z výše uvedených důvodů předestíráme, že pokud má být záměr stavebníků realizován, trváme alespoň na zachování minimálního odstupu 3,5 metru od hranice s naším pozemkem, tedy od rozhraní pozemků na parcelách číslo 45/1 a 42/6 v katastrálním území Zvole u Prahy. Námi navrhované prostorové uspořádání považujeme za spravedlivé a správné zejména z toho důvodu, že námi navrhovaným řešením budou vlastnická práva sousedících pozemků dotčena proporcionálně.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Jana Nováková, nar. 5.4.1984, Viklefova 1813/20, 130 00 Praha 3

Odůvodnění:

Dne 16.10.2009 podal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a žádost o stavební povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní a stavební řízení, které stavební úřad spojil dne 21.12.2009 pod č.j. OúJ/12858/2009, spis.zn. SÚ/URS130-9248/2009/Kou podle § 78 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 140 odst. 1 správního řádu usnesením podle § 140 odst. 4 správního řádu.

Stavební úřad oznámil dne 21.12.2009 zahájení společného územního a stavebního řízení účastníkům řízení, dotčeným orgánům a veřejnosti. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání na den 25.1.2010, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

V průběhu řízení došlo ke změně stavebníka. Novým stavebníkem dle písemného souhlasu se změnou stavebníka ze dne 9.1.2010 se stává Jana Nováková, nar. 5.4.1984.

Stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 86 a 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s 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 technické požadavky na stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska sdělili:

- VHS Benešov s.r.o. ze dne 26.5.2009, zn. 930/1552/Pa/09
- I.SčV, a.s. ze dne 24.7.2009, zn. TÚŘ/222/09-ha
- Městský úřad Černošice, OŽP ze dne 3.6.2009, č.j. ŽP/MEUC-025277/2009/Kot
- Obec Zvole ze dne 29.5.2009, zn. 140/306/09-St
- HZS Stř.kraje ze dne 4.6.2009, č.j. HSKL-58-458/KL-2009
- ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 21.5.2009, zn. 09/1107
- Telefónica O2 Czech Republic ze dne 14.5.2009, č.j. 57416/09/CPH/000
- ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 19.5.2009, zn. JN093/09

Předložené doklady

- Průkaz energetické náročnosti zpracoval Ing. Bruno Vallance, energetický auditor, osv.č. 093 (třída energetické náročnosti budovy „A“, slovní vyjádření energetické náročnosti budovy „velmi úsporná“).
- Souhlas se změnou stavebníka ze dne 9.1.2010
- Souhlas s umístěním stavby na pozemku parc.č. 42/6 k.ú. Zvole u Prahy ze dne 9.1.2010
- Souhlas s umístěním stavby na pozemku parc.č. 42/7 k.ú. Zvole u Prahy ze dne 9.1.2010

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 Zvole, Ing. Václav Kraus, Jitka Krausová, Otakar Host, Radek Hamouz, Kateřina Hamouzová, Stanislav Adámek, Marta Maršálková

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Návrhy a námitky, které byly zamítnuty:

Věc: Uplatnění námitek ve věci spojeného územního a stavebního řízení ve Stanislav Adámek, nar. 16.1.1958, 254 01 Okrouhlo 107 a Marta Maršálová, narozena 12.8.1959, V Zahradkách 248, 252 45 Zvole (společně dále „stavebníci“), o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby rodinného domu včetně garáže, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

Oprávnění uplatnit námitky vůči záměru umístění a provedení stavby rodinného domu včetně garáže, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy ve výše uvedeném řízení odvozuji z ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 odst. 1 písm. e) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Na základě předmětných ustanovení je účastníkem územního řízení osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno; účastníkem stavebního řízení je vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno.

Tímto prohlašujeme, že jsme vlastníky sousedního pozemku ve smyslu výše uvedených ustanovení, konkrétně pozemku nacházejícího se na parcele č. 45/1 v katastrálním území Zvole u Prahy o výměře 2311 m², zapsaném na listu vlastnictví číslo 2155, evidovaném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, což zároveň dokládáme příslušným výpisem z katastru nemovitostí.

Ovlivnění našeho vlastnického práva spatřujeme zejména v záměru umístit stavbu předmětného rodinného domu včetně garáže, pouhé 2 metry od hranice s naším pozemkem – a to za současného umístění oken směrem k mé parcele.

Platná právní úprava, konkrétně stavební zákon, jakož i vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., ze dne 10.listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, jež provádí vybraná ustanovení stavebního zákona (dále jen „vyhláška“), závazně stanoví požadavky na vzájemné odstupy staveb. Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy staveb musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Dále je závazně stanoveno (konkrétně v ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky), že je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.

Pokud tedy bude stavba předmětného rodinného domu včetně garáže umístěna v souladu s navrženým stavebním záměrem, bude využití našeho pozemku předmětnou stavbou výrazně omezeno, neboť v případě, že skutečným svůj stávající záměr umístit na mém pozemku stavbu, budu nucen takovou stavbu umístit celých 5 metrů od hranice pozemků. Realizace stavby v souladu s aktuálním stavebním záměrem stavebníků tedy výrazně sníží budoucí prostorovou využitelnost našeho pozemku, a tedy i jeho tržní hodnotu.

Z výše uvedených důvodů předestíráme, že pokud má být záměr stavebníků realizován, trváme alespoň na zachování minimálního odstupu 3,5 metru od hranice s naším pozemkem, tedy od rozhraní pozemků na parcelách číslo 45/1 a 42/6 v katastrálním území Zvole u Prahy. Námi navrhované prostorové uspořádání považujeme za spravedlivé a správné zejména z toho důvodu, že námi navrhovaným řešením budou vlastnická práva sousedících pozemků dotčena proporcionálně.

Stavební úřad zamítl výše citovanou námitku účastníka řízení pana Ing. Václava Krause a paní Jitky Krausové. Navrhovaná stavba RD je v souladu s prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

Navrhovaná stavba rodinného domu je umístěna v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., kde v § 25 odst. 2 je stanovena minimální vzdálenost rodinného domu od společných hranic pozemků na 2 m. Navrhovaná stavba rodinného domu bude umístěna ve vzdálenosti 2 m od společné hranice pozemků, tedy tuto vzdálenost dle výše uvedené vyhlášky splňuje. Ve stěně navrhovaného rodinného domu směřující k pozemku účastníka parc.č. 45/1 k.ú. Zvole u Prahy nejsou umístěna okna obytných místností (1.NP – technická místnost a koupelna, 2.NP – koupelna a WC). Požárně nebezpečný prostor dle Požárně bezpečnostního řešení stavby nezasahuje mimo hranice pozemku investora.

V současné době se na pozemku účastníka řízení parc.č. 45/1 k.ú. Zvole u Prahy nenachází žádná stavba, stavební úřad proto nemůže pouze na základě podané námítky stavebníka nutit do jiných odstupových vzdáleností než těch, které jsou dány prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Veřejnost neuplatnila připomínky

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 ke Krajskému 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 pro umístění stavby stavebníkovi, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu. Stavebníkovi zašle jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Stavebník 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.

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. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Michala Koudelková
referent stavebního úřadu - oprávněná úřední osoba

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 16. 3. 2010

Sejmuto dne: 1. 4. 2010

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



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 300 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 300 Kč, položky 17 odst. 1 písm. g) ve výši 300 Kč, celkem 1900 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Územní řízení:

dodejky

Jana Nováková, Viklefova č.p. 1813/20, 130 00 Praha 3

Obec Zvole, IDDS: v4yam5a

Obecní úřad Zvole, IDDS: v4yam5a – **k vyvěšení na úřední desce**

Obecní úřad Jesenice, IDDS: 3nzb42m – **k vyvěšení na úřední desce**

doručení veřejnou vyhláškou

Ing. Václav Kraus, Zadní č.p. 464, 252 45 Zvole

Jitka Krausová, Zadní č.p. 464, 252 45 Zvole

Otakar Host, J.Štulíka č.p. 17, 252 45 Zvole

Radek Hamouz, V Zahradách č.p. 820/8, Libeň, 180 00 Praha 8

Kateřina Hamouzová, V domcích č.p. 108/21, Liboc, 162 00 Praha 616

Stanislav Adámek, Okrouhlo č.p. 107, 254 01 Jílové u Prahy

Marta Maršálková, V Zahrádkách č.p. 248, 252 45 Zvole u Prahy

Stavební řízení:

dodejky

Ing. Václav Kraus, Zadní č.p. 464, 252 45 Zvole

Jitka Krausová, Zadní č.p. 464, 252 45 Zvole

Otakar Host, J.Štulíka č.p. 17, 252 45 Zvole

Radek Hamouz, V Zahradách č.p. 820/8, Libeň, 180 00 Praha 8

Kateřina Hamouzová, V domcích č.p. 108/21, Liboc, 162 00 Praha 616

Stanislav Adámek, Okrouhlo č.p. 107, 254 01 Jílové u Prahy

Marta Maršálková, V Zahrádkách č.p. 248, 252 45 Zvole u Prahy

ostatní

SÚ Jesenice, archiv