



Městský úřad Votice

Městský úřad Votice Odbor výstavby a územního plánování
Komenského náměstí čp. 700, 259 17 Votice

Obecní úřad Jankov		Číslo dopor.
Došlo dne 10. 9. 2006	Zpracovatel Krmel	
2006/06		Ukládací znak

Obec Jankov
Zastoupené starostou
p. Josefem Kocourkem
257 03 Jankov

Vaše zn./Ze dne 15.5.2006
Číslo jednací: 1690/06/Výst./Pi
Spis.značka: 937/06/Výst./Pi

Vyřizuje/Telefon:
Pištěk Václav
317 830 157

E-mail: Votice: 2006-08-08
podatelna@votice.cz

počet listů : 5
počet příloh : 1A3

R O Z H O D N U T Í V E Ř E J N O U V Y H L Á Š K O U

Dne 15.5.2006 podala Obec Jankov IČ ~~25594443~~ zastoupené starostou p. Josefem Kocourkem (dále jen „navrhovatel“) návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby „Zástavba 29 RD a inženýrských sítí včetně komunikací“ v lokalitě pod Vrchem Chrastišovem na pozemcích v kat. území Jankov: p.č. KN 1673/4; 1609/2; 1348/68; 1348/67; 1348/69; 1348/6; 127. P.č. PK 1609; 1348/6; 1348/47; 1348/56; 1348/62.

16 231916 uzavřel 26.9.2006

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor výstavby a územního plánování
259 17 VOTICE

Městský úřad Votice, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") posoudil návrh podle § 37 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona, § 4 vyhlášky č. 132/1998 Sb., v pozdějším znění, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona

ú z e m n í r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

„Zástavba 29 RD a inženýrských sítí včetně komunikací“ v lokalitě pod Vrchem Chrastišovem na pozemcích v kat. území Jankov: p.č. KN 1673/4; 1609/2; 1348/68; 1348/67; 1348/69; 1348/6; 127. P.č. PK 1609; 1348/6; 1348/47; 1348/56; 1348/62.

Pro umístění a projektovou přípravu se stanoví tyto podmínky:

A/. „Zástavba 29 RD a inženýrských sítí včetně komunikací“ v lokalitě pod Vrchem Chrastišovem bude umístěna na pozemcích v kat. území Jankov: p.č. KN 1673/4; 1609/2; 1348/68; 1348/67; 1348/69; 1348/6; 127. P.č. PK 1609; 1348/6; 1348/47; 1348/56; 1348/62. tak jak je vyznačeno prostorové struktury zástavby v urbanistické studii v měřítku 1:1000, která je součástí ověřené dokumentace k územnímu řízení a dále v PD pro územní řízení zpracované Ladislavem Machem, PROKLAMA České Budějovice, která byla ověřena v územním řízení

(1) Řešené území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech. V řešené lokalitě představuje dominantní funkci.

(2) Přípustné je využití pro živnosti nebo podnikatelské aktivity ze sféry drobných služeb a maloobchodu, cestovního ruchu apod., pouze v kombinaci s dominantní funkcí bydlení, bez nároků na zvýšenou dopravní obsluhu (oproti dominantní funkci bydlení) a bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, dílny, garáže, parkoviště apod.).

(3) Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlené objekty (hluk, exhalace, zápach, negativní estetické aspekty apod.). Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb (např. truhlárny, zámečnické dílny, opravny automobilů, karosárny, apod.) umístěné přímo v objektu rodinného domu (např. v garáži).

(4) Parkování a odstavování vozidel je přípustné pouze na vlastním pozemku, volně anebo garážích v rámci objektu. (tzn. v garážích, které jsou součástí hlavního objektu).

V území nesmí být umístěny činnosti při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek ať už při výrobě nebo skladování (objekty skupiny A a B dle zákona č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami a chemickými přípravky

B/ POZEMKY PRO RODINNÉ DOMY

Území se nachází na území přírodního parku Přírodního parku Džbány - Žebrák, který byl vyhlášen k ochraně krajinného rázu v daném území. Zástavba musí respektovat charakter venkovského osídlení a nesmí působit rušivým dojmem v krajině.

(1) Velikost parcely a její zastavěná plocha

Minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům je navržena v souladu s ÚPO Jankov na 850 m² (viz výkres „ B - návrh parcelace “). Zastavěná plocha všech staveb na pozemku včetně zpevněných ploch nesmí přesáhnout 20 % plochy pozemku.

(2) Počet staveb na pozemku

Na každém pozemku je přípustná výstavba pouze jediného hlavního objektu, izolovaného rodinného domu (dále RD). Samostatně stojící drobné stavby (např. skleníky, altány, drobné hospodářské objekty apod.) jsou přípustné na půdoryse maximálně 16 m² s maximální výškou 5 m nad průměrnou niveletou terénu. Jakákoliv zástavba je nepřipustná na vymezených nezastavitelných plochách parcel.

(3) Oplocení pozemků

Oplocení pozemků v uliční čáře musí být průhledné. Výška oplocení musí být 1,4 m až 1,6 m, oplocení musí být provedeno jako výplňové s podezdívkou o maximální výšce 0,4 m a se zděnými sloupky. Na vzájemných hranicích pozemků rodinných domů jsou přípustné rovněž ploty bez podezdívky a zděných sloupků, případně živé ploty.

(4) Umístění a orientace staveb na pozemcích

Hlavní hmota všech objektů (rodinných domů) bude mít půdorys ve tvaru obdélníka s poměrem stran minimálně 2 : 3 .

Všechny objekty budou orientovány svou podélnou osou přibližně ve směru vrstevnic, to znamená rovnoběžně s uliční čarou (ulic vedených přibližně ve směru vrstevnic). Hřebeny střech nad hlavními částmi objektů budou ve směru rovnoběžném se stanovenou podélnou osou hlavní hmoty objektů.

(5) Nezastavitelné území

Vymezení ploch nezastavitelných určuje, na kterých částech pozemku je nepřipustná jakákoliv zástavba včetně případných drobných hospodářských objektů, skleníků, altánů apod. Viz výkres „ A – Prostorová struktura zástavby “.

C/ PROSTOROVÁ REGULACE STAVEB

Hlavní zásady prostorové regulace staveb jsou graficky vyznačeny na výkrese „ A – Prostorová struktura zástavby “).

(1) Uliční čára

Určuje hranici pozemků a veřejného prostoru ulic, na které musí být umístěno oplocení. Uliční čára je tvořena hranicí navržených parcel s veřejným prostorem komunikací.

(2) Stavební čára

Stanovuje se na 5 m od uliční čáry. Určuje závaznou polohu průniku obvodových konstrukcí stavby s terénem. Jedná se o odstup průčelí objektu (jeho obvodové konstrukce) od hranice pozemku, která je totožná s uliční čarou a je shodný pro všechny objekty v dané ulici.

(3) Počet podlaží

V řešené lokalitě jsou přípustné pouze izolované rodinné domy (dále RD) o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím.

(4) Výška objektů

Maximální výška objektů bude 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

Výška korunní římsy bude maximálně 5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy objektu.

Úroveň podlahy přízemí (1. NP) bude maximálně 1,2 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy objektu.

(5) Půdorys, hmota objektů

Hlavní hmota všech objektů (rodinných domů) bude mít půdorys ve tvaru obdélníka s poměrem stran minimálně 2 : 3.

Boční křídla (půdorys tvaru „L“, popřípadě „U“) jsou přípustná pouze na straně hlavní hmoty objektu orientované ve směru spádnice (na opačné straně než je průčelí ve stavební čáře). Výška eventuálního bočního křídla nesmí přesahovat výšku hlavní části objektu.

Pro všechny objekty při východní straně hlavní ulice (parcely č. 1 – 11) je pro štít eventuálního bočního křídla přípustné zakončení střechy pouze valbou. Tyto objekty mají eventuální boční křídla orientována ve směru dolů po spádnici a tím se tyto části staveb nacházejí v pohledově exponované poloze.

Na průčelí objektů ve stavební čáře jsou přípustné části architektonické články, rizality, přesahy střech, balkony apod. vystupující z její linie maximálně o 1 m v maximálním celkovém plošném rozsahu 20% plochy celého průčelí ve stavební čáře (bez započtení plochy střechy).

(6) Střecha, krytina

RD budou mít sedlové střechy se sklonem 35° - 55° bez plné valby, polovalba se připouští. Hřeben střechy hlavní části objektu bude vždy rovnoběžný s delší stranou stavby. Případná boční křídla budou kryta rovněž sedlovou střechou.

Pro osvětlení podkroví budou sloužit okna ve štítech domů nebo prvky v rovině střechy (např. střešní okna, ateliérová okna, apod.) Víkře se připouští pouze na straně střechy ve směru proti spádnici svahu (západní strana objektů).

Střechy budou opatřeny krytinou ze střešní kusové krytiny v červené až červenohnědé barvě, připouští se i krytina šedé barvy.

(7) Povrch obvodových konstrukcí, omítky

Všechny objekty RD budou mít svislé obvodové konstrukce zděné, omítané. Připouští se i přírodní režné cihelné a kamenné zdivo, obklady keramické, dřevěné a kamenné (např. na části staveb). Dřevěné a plastové obvodové konstrukce jsou přípustné pouze jako doplňkové (např. v souvislosti s výplněmi otvorů a prosvětlením prostorů, zimní zahrady, zastřešení bazénů, apod.). Celodřevěné neomítané (např. roubené) stavby jsou nepřipustné.

Barevnost fasád bude provedena v přírodních odstínech.

D) Podmínky správců inženýrských sítí a o DOS

1) Středočeská plynárenská RWE Group

Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření ze dne 14.4.2006 - OPOS/06

2) Vodohospodářská společnost Benešov s.r.o.

Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření ze dne 18.4.2006 -292/1278/Bž

3) Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR

Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření ze dne 6.5.2000-R-60/06

4) Krajská hygienická stanice ÚP Benešov

Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku ze dne 19.4.2006-1906-216/06/BN/Zub

5) Hasičský záchranný sbor Stř. kraje Ú O Benešov

Bude dodrženo upozornění ze souhlasného stanoviska ze dne 4.5.2006-HSKL557/BN-2006/168/06

6) Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice

Budou dodrženy podmínky uvedené v souhlasném stanovisku ze dne 5.6.2006-1598BNÚP/2006-1420/ÚSNI.

7) Zelená Alternativa

Budou dodrženy podmínky ze stanoviska ze dne 16.6.2006

8) Český svaz ochránců přírody, OS Benešov

Bez připomínek

9) Mě Ú Votice OŽP

Budou dodrženy podmínky uvedené v souhrnném vyjádření ze dne 23.6.2006-1150/06/Žp-Po

(Byl vydán souhlas k trvalému odnětí ze ZPF ze dne 13.4.2006-5355/49298/2006/OŽP KÚ Stř. kraje, byl vydán souhlas k zásahu do krajinného rázu-přírodní park Džbány-Žebrák dne 17.7.06-1479/06/ŽP-Ko, který nabyl právní moci 4.8.2006)

10) ČEZ Distribuce, a.s.

Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření ze dne 14.3.2006-51/Vo/06

11) ČESKÝ TELECOM, a.s. (nyní Telefónika 02 Czech republik, a.s.)

Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření ze dne 9.5.2006-75326/06/CBN/MMO-dojde ke střetu se stávajícími sítěmi !!

Odůvodnění

Navrhovatel podal návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Zástavba 29 RD a inženýrských sítí včetně komunikací“ v lokalitě pod Vrchem Chrastišovem na pozemcích v kat. území Jankov: p.č. KN 1673/4; 1609/2; 1348/68; 1348/67; 1348/69; 1348/6; 127 . P.č. PK 1609; 1348/6; 1348/47; 1348/56; 1348/62.

Stavební úřad stanovil v řízení tyto účastníky:

Veřejná vyhláška, velký počet účastníků a všichni účastníci nebyli známi.

Stavební úřad oznámil dne 22.5.2006 zahájení řízení o umístění stavby formou veřejné vyhlášky podle § 36 odst. 4 stavebního zákona a současně nařídil k projednání návrhu ústní jednání spojené s místním šetřením na den 27. 6. 2006. S jednáním byl pořízen protokol.

Námítky a připomínky účastníků řízení o umístění stavby, stanoviska dotčených orgánů státní správy byly zkordinovány. Návrh byl předepsaným způsobem doložen. V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná práva vlastníků pozemků a staveb na nich, včetně pozemků sousedních a staveb na nich. Na základě výsledku byl stanoven okruh účastníků řízení ve smyslu § 34 stavebního zákona.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a připomínek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy, a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Návrh byl doložen (i v průběhu řízení) těmito doklady, vyjádřeními a stanovisky:

Projektová dokumentace pro územní řízení

Urbanistická studie lokalita pod vrchem Chrastišov

1) Středočeská plynárenská RWE Group

vyjádření ze dne 14.4.2006 - OPOS/06

2) Vodohospodářská společnost Benešov s.r.o.

vyjádření ze dne 18.4.2006 -292/1278/BŽ

3) Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR

vyjádření ze dne 6.5.2000-R-60/06

4) Krajská hygienická stanice ÚP Benešov

stanovisko ze dne 19.4.2006-1906-216/06/BN/Zub

5) Hasičský záchranný sbor Stř. kraje Ú O Benešov

souhlasného stanoviska ze dne 4.5.2006-HSKL557/BN-2006/168/06

6) Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice

souhlasné stanovisko ze dne 5.6.2006-1598BNÚP/2006-1420/ÚSNI.

7) Zelená Alternativa

stanovisko ze dne 16.6.2006

8) Český svaz ochránců přírody, OS Benešov

Bez připomínek

9) Mě Ú Votice OŽP

souhrnné vyjádření ze dne 23.6.2006-1150/06/Žp-Po

souhlas k trvalému odnětí ze ZPF ze dne 13.4.2006-5355/49298/2006/OŽP KÚ Stř. kraje,

(Rozhodnutí) souhlas k zásahu do krajinného rázu-přírodní park Džbány-Žebrák dne 17.7.06-1479/06/ŽP-Ko, který nabyl právní moci 4.8.2006)

10) ČEZ Distribuce, a.s.

vyjádření ze dne 14.3.2006-51/Vo/06

11) ČESKÝ TELECOM, a.s. (nyní Telefonika 02 Czech republik, a.s.)

vyjádření ze dne 9.5.2007-75326/06/CBN/MMO

12) Smlouvy o budoucí smlouvě s p. Zdeňkem Houdkem o koupi p.č. 1348/68 s p. Miroslavem Štychem o věcném břemenu uložení kanalizace do p.č. st. 127 a s p. Jřím Fáčkem na část p.č. st. 205 a 206 a p.č. 1348/67

Umístění stavby vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 137/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Umístění stavby je v souladu se závaznou a směrnou částí schváleného územního plánu obce Jankov

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení se odůvodňuje takto:

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Toto územní rozhodnutí platí dva roky ode dne kdy nabude právní moci. Nepozbude však platnosti, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o stavební povolení.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se účastníci řízení o umístění stavby mohou odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Středočeského kraje k rozhodnutí.




Václav Pištěk
referent odboru výstavby
a územního plánování

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů na úředních deskách Městského úřadu Votice a na úřední desce obce Jankov

Vyvěšeno dne 10. 8. 2006

sejmuto dne 23. 8. 2006

Podpis a razítko oprávněné osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení
Obdrží:

účastníci řízení:

veřejnou vyhláškou

dotčené orgány státní správy:

Mě Ú Votice, Odbor životního prostředí zde

Správní poplatek ve výši 1000, -Kč podle zákona č. 634/2004 o správních poplatcích byl uhrazen.