

# Městský úřad Rožtoky

## Stavební úřad

SPIS:529/2012

Dne 21.1.2013

Č.j. 219 /2013/Ko/SÚ

Vyřizuje:Kořená

AMADET a.s.  
Evropská 423/178  
160 00 Praha 6

v zastoupení Ing. Jiří Liška  
Evropská 423/178  
160 00 Praha 6

### Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí

Stavební úřad jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst.1 písm.f) zákona č. 1893/2006 Sb.,(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v řízení o změně územního rozhodnutí v souladu s § 94 stavebního zákona posoudil podle § 90 žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí kterou dne 26.10.2012 požádala společnost AMADET a.s., IČ 276 00 165, se sídlem Evropská 423/178, 160 00 Praha 6, zastoupená Ing. Jiřím Liškou, předsedou představenstva (dále jen stavebník) a na základě **tohoto posouzení vydává** podle § 92 stavebního zákona (s použitím § 79,§ 84 až § 94) stavebního zákona a § 9 a 10 vyhlášky č. 503/2006 Sb., a podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření) **rozhodnutí o změně územního rozhodnutí „Umístění staveb 10 dvojdomů, včetně inženýrských sítí a dělení pozemků“** na pozemcích č. parc. 3841/24, 25, 33,36, 37, 38, 39 40,41 42 a 43, lokalita „Na Dubečnici“ v k.ú. Žalov.

**Územní rozhodnutí** vydal Stavební úřad Rožtoky dne 21.1.2008 pod č.j. 3904/285/08/Ko/SÚ a nabylo právní moci dne 21.4.2008, pro žadatele AMADET a.s., Čínská 883/14, 160 00 Praha 6, v zastoupení Ing. Zdeňka Tesárka, Lublaňská 43, 120 00 Praha 2. Název územního rozhodnutí pro stavbu byl: „územní rozhodnutí o umístění staveb včetně inženýrských sítí, komunikací a dělení pozemků stavby: Výstavba 41 rodinných domů „Na Dubečnici“ (dále jen stavba) na pozemcích 3841/4, 3841/24 a 3841/25 v k.ú. Žalov. Původně bylo u ulice Zvoncové územně řešeno 10 velkých domů, každý o 2 b.j.

**Změna územního rozhodnutí spočívá ve změně „umístění staveb 10 dvojdomů ,včetně inženýrských sítí a dělení pozemků“** na pozemcích č. parc. 3841/24, 3841/25, 3841/33, 3841/36, 3841/37, 3841/38, 3841/39, 3841/40, 3841/41, 3841/42, 3841/43, lokalita „Na Dubečnici“ v katastrálním území Žalov.

**Dělení pozemků** bude provedeno tak, jak je vyznačeno a okótováno na koordinační situaci M1:1000. Jednotlivé díly jsou označeny samostatným parcelním číslem. Ověřený situační výkres bude předán navrhovateli po právní moci rozhodnutí.

**Stavby rodinných dvojdomů včetně přípojek, budou umístěny dle níže uvedených údajů:**

Je uvažováno s 10-ti dvojdomy, půlka dvojdomu bude mít 1 b.j. pro 4-6 osob. Každý dvojdom o přibližných rozměrech 13,8 x 15,9 bude mít dvě podlaží a stojí samostatně. Přízemí domu lze v případě potřeby upravit bezbariérově. V garáži bude možné parkovat jedním automobilem. Na pozemku bude možné zřídit další parkovací stání.

**V ulici Zvoncové budou realizovány tyto domy:**

	nadm. výška	zastavěnost pozemku
DD1a, DD1b	269,96	zastavěnost pozemků u všech RD je do 30%
DD2a, DD2b	269,32	
DD3ba, DD3b	269,04	
DD4a, DD4b	268,04	
DD5a, DD5b	268,58	
DD6a, DD6b	266,43	
DD7a, DD7b	265,97	
DD8a, DD 8b	264,79	
DD9a, DD9b	264,34	
DD10a, DD10b	263,08	

**Plocha pozemků:** od 346,51 –do 507,54 m<sup>2</sup>

**Celková zastavěná plocha:** 102,2 m<sup>2</sup> (30% zastavěnost pozemku)

**Plocha teras:** 30,31 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha 1.N.P.:** 81,52 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha 2.N.P.:** 84,82 m<sup>2</sup>

**Výška objektů:** plochá střecha 6,120 m, výška atiky 6,45 m

**Okna obytných místností** jsou orientovány na světové strany podle umístění jednotlivé části dvojdomu.

**Objekty budou** mít minimální vliv na osvětlení a oslunění okolních bytových domů. Místnosti ve dvojdomech jsou dostatečně osvětlené okny.

**Vzdálenost dvojdomů:** od uliční čáry ulice Zvoncové je 5 m

**Vzdálenost dvojdomů od hranice pozemků:** (mezi sebou) je 3,5 m. Krajní objekt DD1a a DD1b má vzdálenosti od hranice pozemku 5,6 a 5,7 m.

**Střecha** bude plochá, materiál : z lehčeného betonu s natavenou hydroizolací ze dvou živičných pásů. Na hydroizolaci bude uložena folie. Na extrudovaném polystyrénu bude položena separační geotextilie a násyp z praného říčního kameniva tl. 100 mm.

**Komín:** Bude proveden jednoprůduchový Schiedel UNI plus 20 bez větrací šachty. Nástavec nerezový. Bude provedena příprava pro krb. Spyro komín bude dodán společně s turbokotlem.

**Fasáda:** Omítaná bílá plocha, obklad cihelnými pásky červenohnědé barvy. Okna a dveře budou dřevěné.

**Přípojky:** Nové vodovodní a kanalizační přípojky budou provedeny dle vyjádření správce sítě SČVK a.s. provozovna Lidická 1642, Roztoky.

Elektrické přípojky budou dle požadavku a vyjádření PREdistribuce a.s., Svornosti 19,150 00 Praha 5

Plynové přípojky dle požadavku plynáren (k dalšímu stupni PD bude předloženy vyjádření správců sítí)

**Dešťové vody** budou svedeny do jímek a zasakování dešťové vody bude na vlastním pozemku.

**Území je umístěno na středním radonu.** Proto budou provedeny opatření proti propustnosti radonu.

**Likvidace odpadu:** V RD bude vznikat běžný komunální odpad, který bude odvážen TS Města Roztoky. Pro kontejnery bude vyhrazeno místo se souhlasem správce RS u stávající regulační stanice. (Projednáno ve vyšším stupni PD)

**V ostatním, zůstává výrok rozhodnutí stavebního úřadu beze změny.**

**Účastníkem řízení je podle §27odst. 1 správního řádu:**

**Stavebník** – Amadet a.s., IČ 276 00 165, se sídlem Evropská 423/178, 160 00 Praha 6, zastoupený předsedou představenstva Ing. Jiřím Liškou.

**Námítky účastníků řízení:** Proti této změně územního rozhodnutí nebyla během zákonné lhůty k uplatnění námitek ze strany účastníků řízení, uplatněna žádná námitka.

#### **Odůvodnění:**

Žadatel a stavebník prostřednictvím zmocněnce podal dne 26.10.2012 žádost o vydání změny územního rozhodnutí o umístění staveb 10 dvojdomů včetně inženýrských sítí a dělení pozemků na pozemcích č. parcelních 3841/24,25,33,36,37,38,39,40,41,42 a 43, lokalita „Na Dubečnici“ v k.ú. Žalov. Inženýrské sítě – změna umístění přípojek vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektřiny bude dle vyjádření správců sítí.

Oznámení o zahájení územního řízení a nařízení veřejného ústního jednání této změny podle § 87 stavebního zákona bylo určeno na 3.1.2013. Stavební úřad vyzval žadatele, aby vyvěsil vyvěšení informace o svém záměru.

**Žádost byla doložena s těmito vyjádřeními a stanovisky:**

1. Hasičský záchranný sbor Stř. kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, č.j. HSKL – 8051-4/2012-PCNP ze dne 11.10.2012
2. SČVK a.s., provozovna Lidická 1642, 252 63 Roztoky zn. 012610050134 ze dne 5.10.2012
3. Městský úřad Černošice - OŽP, Podskalská 19, 12825 Praha 2, stanovisko odboru životního prostředí, č.j. MUCE 34364/2012 OZP/Jich. ze dne 21.8.2012.
4. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, zn. KHSSC 36859/2012 ze dne 29.8.2012.
5. PREdistribuce a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5, zn. 300008733 ze dne 18.10.2012
6. Technické služby Města Roztoky, Lidická 1642, 252 63 Roztoky – VO ze dne 22.8.2012
7. RWE Distribuce s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, zn. 5000669016 ze dne 5.9.2012.

Po přezkoumání žádosti, dospěl Stavební úřad Roztoky k závěru, že změna je v souladu s územním plánem ÚPSÚ Roztoky, (změna č. 1). Navrhovaná změna dodržuje původní architektonicko-urbanistické řešení. Domy se vyznačují jednoduchým a výrazným členěním horizontálních linií. Nová zástavba by měla působit jako moderní obytný soubor, který by se ve stejném duchu navazoval na podobně zamýšlenou výstavbu v sousedství (majitel Plaza Housing s.r.o.).

Stavebník musí respektovat schválenou změnu územního rozhodnutí a dokumentaci k této změně podanou. Jiná změna bez povolení stavebního úřadu není povolena.

### Poučení:

Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabude právní moc.

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

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

Po nabytí právní moci předá stavební úřad žadateli ověřenou dokumentaci.



Marie Kořená  
referent stavebního úřadu



**Poplatek:** Správní poplatek dle zák.č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položka 18 a) ve výši 1000,- Kč byl uhrazen.

#### Obdrží:

**Účastníci řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona (doporučeně do vlastních rukou, na doručenkou :**

- 1.AMADET a.s., Evropská 423/178, 160 00 Praha 6
- 2.Město Roztoky, nám. 5. Května č. 2, 252 63 Roztoky

**Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona (obdrží veřejnou vyhláškou)**

- 1.Plaza Housing s.r.o., K Červenému Dvoru 2132/34, 130 00 Praha 3
- 2.Ing. arch. Diana Hocková, STRAET ARCHITECTS s.r.o. s.r.o., Na Poříčí 11, 110 00 Praha 1
- 3.Architektura a krajina, Dobrovského 181, 252 63 Roztoky

#### Orgány státní správy:

- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno  
Městský úřad Černošice , OŽP, Odbor dopravy, Podskalská 19, Praha 2  
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova 17 , 128 01 Praha 2  
Městský úřad Roztoky, OSRMŽP, nám. 5. Května č. 2, 252 63 Roztoky

#### Správci sítí:

- SČVK a.s., provoz Roztoky ,Lidická 1642, 252 63 Roztoky  
PREdistribuce a.s., Svornosti 3999/19a, 150 00 Praha 5  
Technické služby Roztoky, Lidická 1642,252 63 Roztoky  
RWE Distribuční služby, Plynárenská 499/1, 657 02 Brno  
Telefónica O2 Czech Republic a.s., Olšanská 6/2681, 130 00 Praha 3

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

Vyvěšeno dne :

Sejmuto dne:

22 -01- 2013

Město Roztoky  
nám. 5. května 2  
252 63 ROZTOKY