

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 6v 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 m²

Celková zastavěná plocha: 102,2 m² (30% zastavěnost pozemku)

Plocha teras: 30,31 m²

Užitná plocha 1.N.P.: 81,52 m²

Užitná plocha 2.N.P.: 84,82 m²

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.).

