



UPOZORNĚNÍ NA ČASTÉ PROBLÉMY V PROJEKTECH PŘI INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBĚ

Obec Zdíby, jakožto účastník územních a stavebních řízení, zaznamenává často se opakující nedostatky projektů předkládaných obci k vyjádření. Stavebníci opakovaně a ve velkém počtu předkládají dokumentaci, která je v rozporu s platným územním plánem obce Zdíby (ÚP).

Abychom předešli zbytečným nedorozuměním a eliminovali riziko nadbytečných nákladů stavebníka souvisejících s nutností projektovou dokumentaci opravovat, upravovat nebo dokonce rizika celkového zamítnutí záměru ze strany obce nebo stavebního úřadu, rádi bychom upozornili na:

1. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP:

Především, před zahájením jakékoliv výstavby je potřeba se vždy řádně ujistit, že plánovaný stavební záměr je v souladu s ÚP.

Kompletní dokumentace je na webu obce v sekci „Rozvoj obce“ – Územní plán platný“, základní dokument pro platné regulativy: „Úplné znění ÚP po změně č. 1“:

https://www.obeczdíby.cz/formular/zdíby_uz_up_po_z1_dokumentace_internet.pdf

2. VÝKLAD ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Níže upřesňujeme výklad některých podmínek pro využití jednotlivých ploch ÚP:

„nové stavby pro individuální rekreaci nejsou na území Zdíb povolovány;“

V případě rekreačních objektů často dochází k tomu, že je plánovaná stavba, přestože se na pozemku už nenachází žádná stavba, příp. jen zbytky základů anebo jen stávající rekreační stavba již ve velmi špatném technickém stavu, který reálně vylučuje možnost rekonstrukce. Platný ÚP nicméně výslovně zakazuje jakoukoliv výstavbu nových staveb pro rekreaci. Zákaz platí pro stavby na plochách RI – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (oranžové plochy) a RZ – REKREACE – ZAHŘÁDKOVÉ OSADY (světle zelené plochy).

O nepovolenou novou výstavbu se rovněž jedná, pokud např. původní stavba nebyla povolena jako „plnohodnotný“ rekreační objekt (ale např. jako altán apod.). Stejně tak platí v případě, že objekt po rekonstrukci není objemově obdobný jako původně povolená stavba, je mnohem objemnější nebo při rekonstrukci dojde k odstranění nadpolovičního objemu všech konstrukcí stavby, obvodových zdí, odstranění základů či celé nadzemní části.

Častým jevem je také předkládání projektových dokumentací, které svým názvem navozují dojem přestavby, nástavby či stavební úpravy rekreačních objektů, ačkoliv se ve skutečnosti jedná o demolici původního rekreačního objektu a výstavbu nového, což je v přímém rozporu s platným ÚP. V tomto ohledu je třeba upozornit na to, že obec vždy posuzuje skutečnost, a nejen formální stránku dokumentace.

„maximální počet bytových jednotek v jednom rodinném domě: 1;“

Definice, co je bytová jednotka sice může být sporná, nicméně faktem zůstává, že více bytových jednotek nemůže být v domě legálně zkolaudováno a následně užíváno (např. k pronájmu apod.)

Následné problémy způsobené případným nelegálním užíváním stavby pak jdou k tíži majitele, který může být následně subjektem různých správních řízení. Na těchto plochách rovněž platí, že pro každou bytovou jednotku musí být k dispozici vždy min. 1 parkovací místo na vlastním pozemku, pokud je část objektu využívána pro komerční účely (viz přípustné funkce), pak je nutné zajistit odpovídající počet parkovacích stání.

„oplocení ze strany ulice musí mít žádoucí architektonickou úroveň;“

Obec požaduje odpovídající reflexi řešení oplocení v projektové dokumentaci. Vhodný je plot výšky 1,2-1,6m, který udržuje vizuální kontakt s veřejným prostorem, tj. ne plný.

„výšková hladina nové zástavby bude dosahovat max. 6,5 m“ na plochách RI

Obec požaduje, aby výška nejvyšší zdi včetně střechy rekreačního objektu nebyla vyšší než 6,5m od rostlého terénu u RI. Resp. nelze navyšovat počet podlaží skrytým podlažím v podkrovím atd.

„výškové omezení - přízemí, podkroví;“ na plochách RZ

Pojem „podkroví“ definuje norma ČSN 73 4301 – Obytné budovy a norma ČSN ISO 6707-1, 73 0000. Z obou definic vyplývá, že podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití.

3. DALŠÍ ČASTÉ PROBLÉMY:

Stavebníci se také poměrně často pokouší obejít regulaci např. tím, že zahájí provádění výstavby bez jakéhokoliv stavebního povolení. To je samozřejmě zcela v rozporu se zákonem, obec je pak nucená navrhnout odstranění stavby.

Dále se setkáváme s tím, že stavebník žádá o změnu stavby před dokončením v situaci, kdy je daná stavba dávno dokončena, a navíc se svým účelem jedná o úplně jinou stavbu, např. o rekonstrukci různých drobných staveb na plnohodnotný rekreační objekt. I zde je pak obec nucena navrhnout odstranění stavby.

Samostatným a velmi bolestivým problémem, zejména na plochách RI je dopravní dostupnost staveb, kdy není dodržován ani požadavek zajištění základní dostupnosti integrovaného záchranného systému. Je potřeba si skutečně uvědomit, že plochy RI jsou určeny k rekreaci, ne k trvalému bydlení a tomu odpovídá požadované zajištění veřejné infrastruktury. Jakákoliv výstavba na ploše bez zajištění odpovídajícího přístupu hasičů, záchranky či policie je velmi riziková, v budoucnu může majiteli přinést velké problémy. Podle ust. § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání územní, pak ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

4. PODROBNÝ VÝKLAD APLIKOVANÉ LEGISLATIVY:

Pro ty, kdo mají zájem o podrobnější objasnění výše uvedeného výkladu ÚP, jsme shromáždili ucelenější výklad včetně rozhodovací praxe soudů zde:

<https://www.obeczdiby.cz/formular/final-podrobnejsi-analyza.pdf>