

STAVEBNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY

Pražská 162, 252 64 Velké Přílepy

tel. 220930531,220930535

Výst. 328/1-2436/02-Km

Vyřizuje : Kumžáková

NPK 6.12.2002

Obec STATENICE
252 62 Statenice

Dne 13. 11. 2002

Obec Statenice, okr. Praha-západ	
Došlo dne:	18 -11- 2002
č.j.:	556 Příl.:

Rozhodnutí

Dne 18.01.2002 podala obec Statenice, zastupující vlastníky pozemků, návrh na změnu územního rozhodnutí o umístění stavby řadových, atriových, izolovaných domů a dvojdomů včetně komunikací a veřejných částí přípojek v k.ú. Statenice na pozemcích č.k.

249/3, 250/1, 251/8, /9,/10,/11,/12,/13, 252, 253, 254, 255, 256/2,/3,/4,/5,/6,/7,/8,/9,/10, 256/11,/12, 262/2,/3,/4, 263, 517,518,519 lokality SAD II okrsek I - IV.

Dne 30.10.2002 bylo podání doplněno Vyhláškou obce č. 2/2002 (která je v souladu se Stavebním zákonem a odstranila tak důvody, pro které bylo územní řízení dne 13.5.2002 přerušeno).

Stavební úřad Velké Přílepy, jako příslušný dle ust. § 117 a 118 zákona č. 50/76 Sb.o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen stavební zákon, rozhodl dle ust. § 41 odst.1) stavebního zákona pravomocné územní rozhodnutí, vydané zdejším Stavebním úřadem pod č.j. Výst. 328/1-627/97-Km, nahradit tímto novým

územním rozhodnutím o umístění stavby

bytových objektů, rodinných domů, garáží, areálových komunikací a veřejných částí přípojek, zeleně, sportovišť a protihlukového valu na pozemcích č.k. 249/3, 250/1, 251/8,/9,/10, 251/11,/12, /13, 251/1 (tj. 267 a 265 dle PK), 252, 253, 254, 255, 256/1, /2, /3, /4, /5, /6, 256/7 /,8,/9,/10,/11,/12 (251/7 dle EN), 262/2, /3,/4, 263, 264, 375, 517, 518, 519 k.ú. Statenice, lokalita B20, B21, B22, B 23 - / nazvána SAD II, ./

Pro umístění staveb a projektovou přípravu se stanoví tyto podmínky :

Rodinné domy - RD

1. Na pozemcích 250/1, 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 251/13, 249/3, 251/1 (tj. 267 a 265 dle PK) budou navrženy pouze rodinné domy. Pozemky o min velikosti 700 m², v případě okrajových parcel a parcel navazujících na ochranné pásmo min 500 m².
2. Objekty budou navrženy se sedlovými, polovalbovými střechami o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím
3. Na jižní části p. p. 251/10 a na p.p. 249/3 lze navrhovat RD o třech bytových jednotkách s dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím.

Bytové domy, dvojdomy, občanská vybavenost

1. Na pozemcích 252, 253, 254, 255, 256/2, /3, /4,/5,/6,/7,/8,/9,/10,11,/12, 262/1 262/2,/3,/4, 263, 264, 375 (dle PK), 256/1, 517, 518, 519 budou navrženy bytové domy a objekty občanské vybavenosti o max. výšce 15 m do hřebene

střechy. Střechy objektů nebudou navrhovány ploché, krytina nesmí být kovová.

V dalším stupni PD bude upřesněno využití komerčních ploch v domech (OV).

2. Lokalita "SAD II" bude od komunikace II./240 oddělena "zemním valem" do výše 3,5m, který bude směrem ke komunikaci ozeleněn. Ve vlastní lokalitě budou do valu navrženy garáže.
3. Komunikace – páteřní komunikace bude napojena na silnici II./240 dle pravomocného ÚR. Komunikace v lokalitě budou o min. šíři vozovky 6m a chodníků 1,5 m. Problematika vyjíždění na páteřní komunikaci z areálových komunikací bude v rozpracovanosti konzultována s orgánem dopravy a silničního hospodářství.
Areálové komunikace budou živičné, pojízdné chodníky, chodníky, parkoviště a nájezdy budou ze zámkové dlažby. Bude řešena cyklistická stezka s napojením na vyšší dopravní cyklistický systém. U objektu s občanskou vybaveností budou řešena parkovací místa. Parkoviště nutno řešit i u bytových objektů.
4. Elektro – primární přípojka a TS dle samostatného ÚR
sekundární rozvody 0,4 kV budou uloženy v komunikacích, přípojky k jednotlivým objektům se ukončí v rozvodních skříních na hranicích pozemků těchto objektů
5. Plyn - STL řady budou vedeny v trasách dle pravomocného ÚR
Veřejné části přípojek budou ukončeny v HUP na hranici pozemku každého objektu.
6. Pitná voda-vodovodní řady budou řešeny v souladu s pravomocným ÚR. Napojovací bod na p.p. 251/7. Přípojky k objektům budou ukončeny ve vodoměrných šachtách.
7. Kanalizace splašková – řady budou realizovány dle pravomocného ÚR (v lokalitě budou vzhledem ke konfiguraci terénu řešeny částečně tlakové nebo gravitační). Napojovací bod na p.p. 251/7. V dalším stupni PD budou řešeny přípojky k jednotlivým objektům.
8. Kanalizace dešťová, - řady dle pravomocného ÚR, odvodnění lokality napojením na poz. 273 a poz. 280
9. Zeleň - veřejná zeleň bude podél veškerých komunikací a v ochranných pásmech podzemních a nadzemních vedení, ozeleněn bude směrem do silnice II/240 protihlukový val. Projekt zeleně bude předložen na RŽP Okr. úřadu a odsouhlasen před podáním žádosti o stavební povolení.
Mezi novou lokalitou a stávající zástavbou bude vytvořen zelený pás o min šíři 3m.
10. Veřejné osvětlení - rozvody v komunikaci, stožáry osvětlení v chodnicích, u kruhového objezdu stožár osvětlení umístit ve středu objezdu. Veřejné osvětlení bude u každé autobusové zastávky
11. Před podáním žádosti o stavební povolení bude Střed. muzeum Rožtoky požádáno o provedení záchranného archeologického průzkumu.
12. Bude provedeno měření radonu v půdním vzduchu a jeho výsledky budou zohledněny v PD objektů.
13. Stávající přirozené odvodnění pozemků nebude výstavbou ani výsadbou zeleně dotčeno, stejně jako silniční příkopy.
14. Plochy pro sportoviště budou konkretizovány v dalším stupni PD, stejně jako rozsah dětských hřišť, která budou situována do prostoru parků.
15. Součástí PD komunikací bude dopravní značení.
16. Součástí PD stavby bude projekt organizace výstavby(POV). Příjezd na staveniště nesmí být přes současně zastavěné území obce. POV musí řešit i čištění vozidel vyjíždějících ze stavby.
17. Pro likvidaci tříděného odpadu budou v dalším stupni PD vyznačena místa umístění kontejnerů.
18. V PD bude vyznačeno úložiště zeminy, která se použije pro následné ozelenění areálu.

19. Protihlukové valy budou řešeny jako ozeleněné násypy.
20. V části pro zástavbu RD budou navržena i oplocení.

Rozhodnutí o námitkách:

Akad.mal.Petra Šmaha a Mgr. Milena Šmahová nejsou účastníky řízení, dle rozhodnutí SÚ č.j. Výst. 328/1 – 1040/02-Km, proto se jejich námitky zamítají.

Odůvodnění

Stavební úřad Velké Přílepy k návrhu obce Statenice, pověřené vlastníky dotčených pozemků zahájil řízení o změně pravomocného územního rozhodnutí. Oznámení bylo provedeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena 24.01.2002 a sejmuta 11.02.2002.

Stavební úřad vydal dne 27. 3. 2002 v této věci územní rozhodnutí, které dne 13.5.2002 na základě žádosti navrhovatele a v souladu se stanovisky účastníků řízení, v autoremeduře zrušil a zároveň územní řízení v souladu s § 29 odst. 1 zák. č. 71/67 Sb přerušil do doby doplnění podání. Podání bylo doplněno vyhláškou obce č. 02/2002, která je v souladu se zákony.

Stavební úřad v průběhu řízení přezkoumal návrh na změnu systému zástavby a zjistil že změnou dojde k podstatnému snížení zastavěné plochy a tím ke zvýšení výměr zelených ploch. Nedochází ke změně v uložení řadů, které jsou navrženy (pravomocná UR) v dostatečné kapacitě.

Podání bylo doloženo stanovisky dotčených orgánů státní správy ,obce, právnických a fyzických osob podnikajících dle zvláštních předpisů a to :

Okresního úřadu Praha západ – RŽP z 12.12.2001

- RdaSH z 17.12.2001

OHS Praha západ z 19.12.2001

HZS Střed.kraje z 21.11.2001

Obce Statenice z 21.11.2001

Stř. plynárenské z 14.02.2002

STE RZ Kladno z 07.01.2002

VUSS Praha z 18.12.2001

Český Telecom z 19.12.2001

Střed. muzeum Rožtoky z 06.12.2001

Správy a údržby silnic z 04.01.2002

1.Vodohospodářské spol. s r.o. z 23.01.2002

Povodí Vltavy a.s. z 31.12.2001

A souhlasy vyjádřené razítky na situaci - ŘLP Praha a SDK Praha

Podmínky dané ve stanoviscích jsou zakotveny ve výrokové části rozhodnutí.

Souhlas s odnětím zem. půdy MIN.ŽP č.j. 800/960/80334/97

V průběhu řízení byla vznesena námitka podaná 05.02.2002, akad.mal. Petrem Šmahou a Mgr. Milenou Šmahovou, kteří nejsou účastníky řízení na základě rozhodnutí č.j. Výst. 328/1-1040/02-Km . Námitka byla zamítnuta.

Umístění staveb v lokalitě vyhovuje a odpovídá schválené ÚPnSÚ a je v souladu s vyhláškou obce Statenice č. 2/2002 .

Toto rozhodnutí platí po dobu dvou let od jeho právní moci, nepozbude však platnosti bude-li v této lhůtě požádáno o stavební povolení.

Do tohoto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od jeho oznámení k referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha západ podáním u zdejšího Stavebního úřadu.

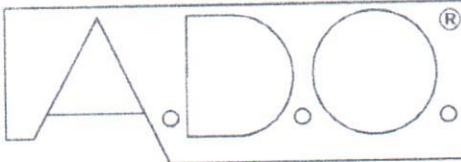
Stavební úřad Velké Přílepy
Jana Kumžáková

Vyvěšeno dne *19. 11. 2002*

Sejmuto dne *4. 12. 02*

ky





SDRUŽENÍ KANCELÁŘÍ
PRO PROJEKTOVOU
A INŽ. ČINNOST PRAHA

OPATSTVÍ EMAUZY

ARCHIPRAK - PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ

VYŠEHRADSKÁ 49, 128 00 PRAHA 2 - NOVÉ MĚSTO

ING. ARCH. MILOŠ G. PARMA

Obec Statenice
Statenice 23
252 62 Horoměřice

Věc: **Statenice „Jabloňový sad“ (SAD II)**

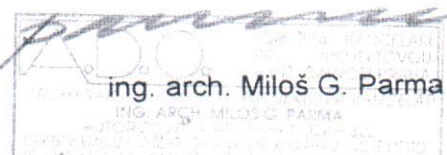
**SOULAD DOKUMENTACE K SP SE ZÁKONEM Č. 50/76 SB. v platném znění a vyhlášek
obce č. 1 a 2 o 1. změně ÚPD obce Statenice.**

1. Dle článku 3 vyhlášky, závaznou částí územního plánu, viz bod 1 j), jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území dle přílohy č.1 vyhlášky. T.j. pro území označené OCM a SMS je závazným limitem funkce a prostorové uspořádání (% zastavění, % zeleně, základní prostorové vazby apod.). Limit výšek objektů, není výslovně označen (určen) jako závazný, může být tedy chápán jako směrný.
Závazné části lze měnit změnou pouze územního plánu, v celém rozsahu změny.
Směrné části lze upravovat a měnit usnesením Obecního zastupitelstva § 29 Stavebního zákona.
2. Dle obecně závazné vyhlášky obce Statenice č. 02/2004 z 23.6.2004 Obecního zastupitelstvo schválilo úpravu bodu 17 vyhlášky z původního znění:.....
„ Řízení zahájená před účinností této vyhlášky se dokončí podle dosavadní právní úpravy, pokud nejsou v rozporu s touto vyhláškou “, na znění:.....
„ Řízení zahájená před účinností této vyhlášky se dokončí dle § 37 Stavebního zákona“.
§ 37 Stavebního zákona hovoří o podkladech pro územní rozhodnutí.
Jelikož na území „Jabloňový sad“ (SAD II) byla zahájena řízení o systému a způsobu využití území již před účinností vyhlášky, je třeba tato předchozí řízení respektovat, dle platného znění Stavebního zákona.
3. Dle Rozhodnutí o umístění stavby č.j. 328/1-2436/02-Km z 13.11.2002 s nabytím právní moci 6.12.2002, pro umístění staveb a projektovou přípravu, se stanoví mimo jiné, tyto podmínky:
„ Bytové domy, dvojdomy a objekty občanské vybavenosti, budou navrženy o maximální výšce 15m do hřebene střechy “.
Tuto podmínku předložené dokumentace pro stavební povolení (DSP) plně respektuje.

ZÁVĚR:

Dokumentace (DSP) bytových domů je v korespondenci jak s ustanovenými vyhláškou č. 1 a 2/2004 obce Statenice, tak s platným zněním RÚS č.j. 328/1-2436/02-Km.
Rovněž celek, nebo dílčí části DSP nejsou v rozporu s SZ 50/76 Sb. v platném znění.

V Praze dne 26.10.2004


ing. arch. Miloš G. Parma
ING. ARCH. MILOŠ G. PARMA
ARCHIT. PRACOVNA
VITKOVA 10
120 00 PRAHA 2
TEL: +420 221 979 204
FAX: +420 221 979 205
E-MAIL: INFO@ADO-PRAHA.CZ

IČ: 11238208

DIČ: 004-470205120

AUTORIZACE ČKA: 00323

TEL: +420 221 979 204 • +420 221 979 421

FAX: +420 221 979 205

E-MAIL: INFO@ADO-PRAHA.CZ

ARCHITEKTI@ADO-PRAHA.CZ

HTTP: WWW.ADO-PRAHA.CZ