



Obecní úřad Dolany , odbor výstavby - stavební úřad

783 16 Dolany u Olomouce

tel. 58 5396242, fax 58 5396404, e-mail: vecerova@dolany-ol.cz

č.j. ÚR/449/2012/Ve

v Dolanech 17.1.2013

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení a pro podepisování :M. Večeřová

Sk. znak A/5

STAVING Olomouc s.r.o. , Pavlovická 20/43, Olomouc – Pavlovičky , 77300, IČ 47974630
Pověřená osoba : p. Milan Zetocha, doručovací adresa : STAVING Olomouc, U Strouhy 533, Vestec u Prahy, 25242

Společnost zastupuje: advokátka Mgr. Veronika Z e l e n k o v á, advokátní kancelář Novotný, Kunešová & spol., Husinecká 3, Praha 3, 13000

ROZHODNUTÍ

Veřejná vyhláška

Žadatel: STAVING Olomouc s.r.o., Pavlovická 20/43, Olomouc – Pavlovičky , 77300, IČ 47974630, pověřená osoba : p. Milan Zetocha, doručovací adresa : STAVING Olomouc, U Strouhy 533, Vestec u Prahy, společnost zastupuje: advokátka Mgr. Veronika Z e l e n k o v á, advokátní kancelář Novotný, Kunešová & spol., Husinecká 3, Praha 3, podal dne 6.8.2012 žádost o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby:

Rodinného domu na pozemku par.č. 433/15 – orná půda v katastrálním území Tověř.

Obecní úřad Dolany, odbor výstavby, jako příslušný stavební úřad posoudil návrh podle § 79 a § 90 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby podle § 92 odst. 2 stavebního zákona

Z a m í t á .

O d ů v o d n ě n í

Rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje , odboru strategického rozvoje kraje dne 14.5.2012 pod č.j. KUOK 40477/2012 bylo zrušeno rozhodnutí zdejšího stavebního úřadu Dolany ze dne 15.12.2011 pod č.j. ÚR/218/2011/Ve , kterým byla žadateli STAVING Olomouc, s.r.o., Pavlovická 20/43, Olomouc zamítnuta žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu montovaného rodinného domu na pozemku par.č. 433/15 – orná půda v katastrálním území Tověř a věc se vrátila Stavebnímu úřadu Dolany k novému projednání.

Žadatel STAVING Olomouc, s.r.o., Pavlovická 20/43, Olomouc, IČ 47974630, pověřená osoba p. Milan Zetocha , společnost zastoupena na základě plné moci advokátkou Mgr. Veronikou Zelenkovou, advokátní kancelář NOVOTNÝ, KUNEŠOVÁ & spol., se sídlem Husinecká 3, 13000 Praha 3 podal dne 6.8.2012 upravenou žádost spolu s upravenými podklady o vydání umístění stavby rodinného domu na pozemku par.č. 433/15 v k.ú. Tověř.

Jedná se o přízemní objekt půdorysných rozměrů 3,90 x 10,90m se zastavěnou plochou 42,51m², osazený na betonových patkách na zpevněné ploše. Zastřešení domu řešeno sedlovou střechou se sklonem 33°. Technologie domu - montovaná, dřevěná konstrukce, krov z dřevěných vazníků, střešní krytina plechová – imitace tašky. Situování objektu na pozemku par.č. 433/15 je navrženo takto: ve vzdálenosti 8,9m od společné hranice s pozemkem par.č. 463/24, ve vzdálenosti 5,00m od společné hranice s pozemkem par.č. 433/4 a ve vzdálenosti 8,4m od společné hranice s pozemkem par.č. 433/16.

V přední části pozemku je navržena zpevněná plocha jako odstavňá plocha pro auto. Napojení objektu na inž. síť je řešeno přípojkami na stávající veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci (napojení veřejných částí přípojek bylo řešeno samostatným řízením) Dešťové vody svedeny trativodem na pozemek. Vytápění domu provedeno el. přímotopy a krbem. Přívod el. energie je řešen ze stávajících rozvodů NN .

Opatřením ze dne 5.9.2012 stavební úřad oznámil v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájení nového územního řízení hlavním účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy jednotlivě a vedlejším účastníkům územního řízení veřejnou vyhláškou a nařídil veřejné ústní jednání, které bylo stanoveno na den 10.října 2012 v kanceláři stavebního úřadu Dolany. Zároveň žadatele vyzval, aby bezodkladně zajistil vyvěšení svého záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí na veřejně přístupném místě. Pracovníkem stavebního úřadu bylo v průběhu vedeného územního řízení zjištěno, že žadatel uvedenou povinnost nesplnil. Důkazy o nesplnění povinností, jako je fotodokumentace a jednoduchý záznam ze dne 8.10.2012, jsou založeny ve spise.

Stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona nařídil opakované veřejné ústní jednání, které se konalo dne 21. listopadu 2012 v kanceláři stavebního úřadu. V průběhu řízení bylo ověřeno, že žadatel řádně vyvěsil svůj záměr. Z veřejného ústního jednání byl pořízen písemný protokol."

Do okruhu hlavních účastníků územního řízení stavební úřad přizval v souladu s ust. § 85 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona žadatele STAVING Olomouc s.r.o., Pavlovická 20/43, Olomouc a příslušnou obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. obec Tověř. Účastníky územního řízení jsou dále vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatel nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Dále jsou dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) – d) vedlejšími účastníky řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. V souladu s tímto ust. § 85 stavebního zákona přizval stavební úřad jako vedlejší účastníky řízení tyto osoby: Vlastníky pozemku par.č. 433/4, 433/23 manžele JUDR. Ivanu a Tomáše Wontrobovi, Tověř 184, vlastníky pozemku par.č. 433/16 manžele Ing. Vladimíra a Evu Procházkovi, bytem Olomouc, Jana Koziny 234/1, vlastníka sousedního pozemku par.č. 433/1 – STAVING Olomouc s.r.o., Olomouc Pavlovická 20/43. .

V průběhu řízení vznesl účastník řízení Obec Tověř, zastoupen starostou p. Miroslavem Majerem námitky k podanému návrhu. S těmito námitkami byl žadatel i ostatní účastníci řízení seznámeni při veřejném ústním jednání dne 21.11.2012, k podané námitce bylo předloženo i vyjádření žadatele. Stavební úřad se s podanými námitkami a vyjádřením žadatele k námitkám řádně zabýval a bral je v úvahu při rozhodování v této věci. .

Při posuzování záměru stavební úřad zkoumá, zda je předložený záměr v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Pozemek, na němž má být navržený montovaný rodinný dům umístěn, je dle platného územního plánu sídelního útvaru obce Tověř součástí návrhové plochy pro bydlení - BI, obytné území čisté intenzivní, určené pro bydlení v rodinných domech. Místo stavby se nachází na okraji obce v pohledově exponovaném území navazující na zastavěnou část obce, která se vyznačuje hodnotnou urbanistickou strukturou danou uspořádáním rodinných domů vůči veřejnému prostranství. Platné regulativy územního rozvoje stanoví požadavky na prostorové a funkční uspořádání území, z hlediska odpovídajícího způsobu užívání a účelu umísťování staveb.

Navržený objekt rodinného domu je obdélníkové půdorysu, zast. plocha 42,51m², obvodovou konstrukci tvoří dřevěný smontovaný stěnový skelet vyplněný minerální vatou; celá obvodová konstrukce bude osazena a ukotvena k základovým patkám objektu. Zastřešení objektu je řešeno sedlovou střechou se sklonem 33°, krytina z lehkého plechu, imitace tašky. Dispozičně je řešen takto: vstupní zádveř, koupelna s WC, a 2 obytné místnosti, z toho jedna s kuchyňským koutem. Do uličního pohledu jsou situována úzká okna rozměrů 60x 120cm (příp. 60x 110cm) a tento pohled budí dojem, že se jedná o stavbu nebytového charakteru. Objekt svým tvarem, velikostí, konstrukčním řešením, stavebním pojetím a pohledovou expozicí odpovídá typu staveb určené pro účely garážování nebo skladování, či staveb pro hospodářské nebo technické účely. Tyto typy staveb se v plochách bytové zástavby umísťují např. ve dvorních traktech stávajících objektů pro bydlení nebo v zahradních částech pozemků rodinných domů a tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, tj. ke stavbě pro bydlení. Ve stávajících uličních profilech okolní zástavby a to jak v těsné blízkosti, tak i ve vzdálenějších místech bytové zástavby, se takové stavby, jaký je navržený typ montovaného domu, nevyskytují.

Obecně platí, že navrhované novostavby objektů by měly hmotově a objemově korespondovat s okolní zástavbou. Vhodné hmotové, konstrukční a dispoziční řešení novostavby je nezbytným předpokladem jejího příznivého začlenění do existujícího prostředí. Architektonické pojetí novostavby závisí na charakteru prostředí a jeho hodnotě. Objektivně a jednoznačně se musí novostavba přizpůsobit svému okolí.

Okolní stávající bytová zástavba se vyznačuje těmito základními znaky:

- rozsah zastavěnosti: Minimální zastavěná plocha objektů je 100m², v okolí jsou postaveny rodinné domy, které mají zastavěnou plochu v průměru od 160 do 250 m²;
- výškové a objemové řešení domů: Nacházejí se zde většinou domy s dvěma nadzemními podlažními, případně (jedná se o novou zástavbu realizovanou v minulých letech) přízemní s obytným podkrovím; tzn., že objekty mají výšku ve hřebeni střechy v rozmezí od 7,00 m do 9,00m.
- Použité materiály, druhy a tvary střech, charakter uličních průčelí: Okolní stavby jsou postaveny z tradičních materiálů, jako je cihelné zdivo v kombinaci se dřevem a kamenem; jako střešní krytina jsou specifické pálené keramické nebo betonové tašky. Ve většině případů stávající starší a novější zástavby jsou ve střešních konstrukcích zřízeny střešní okna nebo vikýře. Uliční průčelí jsou specifické prezentací oken obytných a pobytových místností normálních rozměrů, tj. min. rozměrů 120 x 120cm, běžné rozměry oken 150 x 150cm, nejsou výjimkou i větší rozměry.

Navržený montovaný objekt bydlení tyto základní rysy nespĺňuje a svojí architektonickou dispozicí – půdorysným a výškovým rozvrhem stavby, objemovým a prostorovým uspořádáním a estetickou stránkou neodpovídá solidní architektuře typické venkovní či příměstské zástavby.

Stavba montovaného rodinného domu sice respektuje základní požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb, jako jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví osob, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání a úspora energie a tepelná ochrana, stanovené v § 8 vyhl.č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu, stavba je rovněž dopravně připojena na veřejně přístupnou komunikaci a na veřejné rozvodné sítě, ale v zásadních rysech nespĺňuje požadavky stanovené v § 20 vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na využívání území v platném znění a to z hlediska urbanistických, architektonických a estetických zásad na umístování staveb a požadavků na ochranu hodnot v území a takto navržený objekt snižuje kvalitu bydlení a prostředí v okolním zastavěném území.

Stavební úřad Dolany posoudil podanou žádost spolu s předloženými podklady a na základě uvedených skutečností došel k závěru, že předložený záměr umístění stavby rodinného domu na pozemku par.č. 433/15 v katastrálním území Továř není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a zamítl jej.

Vzhledem k tomu, že záměr leží v území, kde je vydán územní plán, je toto rozhodnutí doručováno souladu s ust. § 92 odst. 3 stavebního zákona hlavním účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě a vedlejším účastníkům řízení se doručuje rozhodnutí veřejnou vyhláškou.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podle ustanovení § 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru strategického rozvoje, podáním u zdejšího Stavebního úřadu v Dolanech. Patnáctým dnem po vyvěšení se rozhodnutí považuje za doručené.

Podle § 82 odst. 1 správního řádu se lze odvolat proti výrokové části rozhodnutí či jednotlivým výrokům. Odvolání proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Včas podané odvolání má odkladný účinek

Miloslava V e č e ř o v á
vedoucí odboru výstavby
Obecního úřadu Dolany

Účastníci řízení podle § 85 odst. 1 jednotlivě na doručenkou:

1. STAVING Olomouc s.r.o. , Pavlovická 20/43, Olomouc – Pavlovičky , 77300, IČ 47974630
Společnost zastupuje: advokátka Mgr. Veronika Z e l e n k o v á, advokátní kancelář Novotný,
Kunešová & spol., Husinecká 3, Praha 3, 13000
2. Obec Tověř

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 veřejnou vyhláškou

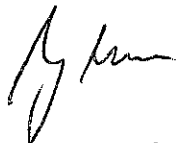
- JUDR. Ivana Wontrobová, Tověř 184(par.č. 433/4, 433/23)
- Tomáš Wontroba, Tověř 184, (par.č. 433/23)
- Ing. Vladimír Procházka , Jana Koziny 234/1, Olomouc – Bělidla (par.č. 433/16)
- Eva Procházková, Jana Koziny 234/1, Olomouc – Bělidla (par.č. 433/16)
- STAVING Olomouc. s.r.o., Pavlovická 20/43, Olomouc – Pavlovičky, 773 0

Dotčené orgány :

3. Magistrát města Olomouce , odbor koncepce a rozvoje , Hynaisova 10, 772 11
4. Magistrát města Olomouce, odbor ŽP, Hynaisova 10, 772 11.
5. spis

Toto rozhodnutí je oznamováno v souladu s ust. § 25 správního řádu veřejnou vyhláškou a musí tak být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Obecního úřadu Dolany a na úřední desce obecního úřadu Tověř

Vyvěšeno dne.....22.1.2013.....



Sejmuto dne.....

Podpis a razítko oprávněné osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

Oznámení o vyvěšení veřejné vyhlášky je zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup dle ust. § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád)

