



Informační a metodický bulletin pro širokou veřejnost, stavebníky a investory

Stavební činnost v katastru sídelního útvaru Kamenný Přívoz

Platný pro všechny místní části sídelního útvaru – Kamenný Přívoz,
Kamenný Újezdec, Kamenný Přívoz – Zastávka, Žampach,
Hostěradice, Rakousy

Vydala Rada obce ve spolupráci s Poradním orgánem pro územní rozvoj a stavební činnost_ první vydání: 03/2011
_akt. vydání : 03/2011

Tento dokument je volně k dispozici na Obecním úřadě, v Přívozském Čtvrtletníku č. 2/2011 a na webových stránkách obce www.kamennyprivoz.cz.

Úvod:

Tento dokument je vydán za účelem přiblížení problematiky dotčené skupině občanů zejména zajistit přiblížení a zjednodušení základních údajů z územního plánu obce, podat návod kam se obrátit a jak vyřizovat příslušná povolení a jakými pokyny se řídit aby stavební činnost nenarušila harmonický a doposud velmi kvalitní venkovský charakter obce.

Obec se s titulu ochrany výše uvedených zájmu a v souladu s ustanoveními v Územním plánu obce vyjadřuje k zásahům do životního prostředí v jejím katastru.

Tím zajišťuje jedno ze svých základních poslání, kterým je zejména snaha ochránit hodnotný krajinný a architektonický ráz obce před neuváženými, nekoordinovanými a nekontextuálními stavebními zásahy do prostředí obce výstavbou novostaveb jak větších souborů budov tak i jednotlivých staveb, stejně tak jako ochranu nejstarších a doposud zachovalých objektů i celých lokalit před nevhodnými dostavbami a úpravami.

V návaznosti na výše uvedené priority tento dokument definuje konkrétní závazné podmínky pro získání kladného stanoviska obce k veškeré výstavbě v katastru obce.

Dokument byl vytvořen na základě informací a požadavků ÚPN sídelního útvaru Kamenný přívoz, ÚPN VÚC Středočeský kraj, metodiky www.lidova-architektura.cz, metodické pokyny SMOČR a MMR.

Níže uvedené technické podmínky pro výstavbu podrobněji rozvádí obecné podmínky pro výstavbu stanovené Územním plánem obce a tím vytvářejí konkrétnější rámec pro uplatňování nástrojů ochrany zejména přírodního rámce a venkovského charakteru obce. Jsou vedeny snahou o maximální respektování podmínek okolí, místních zvyklostí a tradic, obnovení identity místa zejména z hlediska architektonického řešení, urbanistického uspořádání a umístění staveb.

Vyjímečně, v průkazných případech, kdy je projektová dokumentace nových staveb zajišťována renomovanými architekty či vznikla na základě architektonické soutěže a byla odsouhlasena v obci i zainteresovanými složkami státní správy, nemusí tato striktně podléhat níže uvedeným podmínkám, aby nebyl zabráněn přístup nových architektonických myšlenek a kvalitních projektů. Musí se však řídit výše definovanými obecně platnými hodnotami zejména citlivým přístupem k hodnotnému krajinnému rázu a existujícímu charakteru zástavby.

A/ Projednávání stavebního záměru, vydání povolení

Před zahájením jakýchkoliv zásahů do životního prostředí obce stavebník či osoba postupuje v zásadě ve třech krocích:

krok 1. a 2

Novou stavbu, přestavbu, dostavbu, rekonstrukci, demolici objektů, jakýkoliv zásah do vnějšího vzhledu objektů, vytvářené terénní úpravy, kácení zeleně, změnu funkce, využití pozemků, realizaci inženýrských sítí či jinou stavební a územní činnost / dále již jen stavba / před zahájením projektové přípravy na obecním úřadě projednat a posléze získat na základě zákonem stanovené předložené projektové dokumentace k danému záměru kladné stanovisko obce.

Díky takto získanému kladnému stanovisku obce stavebník předchází situacím, kdy mu bude obcí vydáno nesouhlasné stanovisko k výstavbě již v průběhu vlastního povolovacího řízení na stavební úřadě, dojde k časovým průtahům a ev. zvýšeným výdajům za úpravu projektové dokumentace resp. i zamítnuté stavby jako takové. .

krok 3

Současně, nejlépe již se získaným kladným stanoviskem obce, se obrátí na příslušný stavební úřad v Jílovém, kde bude informován o postupu a náležitostech povolovacího procesu stavby.

Podrobný soupis potřebných náležitostí, procesních úkonů a postupu je ve zjednodušené formě uveden v příloze č. 1 - Viz. Přívozský Čtvrtletník č. .../ 2009. – **příloha č. 1 tohoto dokumentu**

Stejně tak informace o postupu a náležitostech povolovacího procesu stavby vydává příslušný stavební úřad v Jílovém.

S konkrétními dotazy ohledně povolovacího procesu se prosím vždy obraťte na SÚ v Jílovém, kde získáte vždy přesné, po odborné stránce vyčerpávající a aktuální informace, obec nepřejímá v tomto ohledu funkci stavebního úřadu.

Děkujeme.

1) Nový stavební zákon, tentokrát trochu srozumitelněji

Nový stavební zákon, tak, jak platí už téměř dva roky, je poměrně složitou právní normou, která je pro lidi bez právního vzdělání mnohdy komplikovaná a značně nepochopitelná. Častým příkladem nepochopení je paragraf 103 stavebního zákona, který taxativně vyjmenovává stavby nevyžadující ohlášení ani stavební povolení.

Stavebník po přečtení tohoto ustanovení zákona začne v dobré víře stavět a nastanou problémy. V tomto ustanovení už totiž není uvedeno, že k těmto stavbám je potřeba jiný veřejnoprávní titul, tedy jiné povolení nebo opatření stavebního úřadu, které je uvedeno v paragrafu 96 stavebního zákona.

Opusťme však v této chvíli striktní paragrafové znění, neboť jak už bylo řečeno je pro laika, který si chce postavit nějakou kůlničku na náradí příliš složité a věnujme se tomu, jak prakticky využívat stavební zákon.

První cesta – směr úřad

Ještě před tím, než začnete coby budoucí stavebník cokoli podnikat, měl byste navštívit stavební úřad. Právě z důvodu, který jsme uvedli na začátku a kterým je poměrná složitost a někdy i nesrozumitelnost nového stavebního zákona.

Potřebujete-li tedy požádat o povolení ke stavbě či rekonstrukci, zajděte nejprve na úřad. Popište pracovníkům úřadu, co zamýšlíte stavět či předělávat a nechte si dobře vysvětlit, jaké dokumenty po vás budou vyžadovat. Pokud máte pocit, že už nějaké povolení třeba na starší stavbu máte, jen ho nemůžete najít, rovněž se vydejte na stavební úřad. Pokud dokument existuje, bude uložen v archivu a lze udělat kopii. V případě, že není uložen, můžete o povolení požádat dodatečně, ovšem budete muset doložit ty samé dokumenty, jako kdybyste stavěli či rekonstruovali znovu.

Když víte, že máte nějakou stavbu načerno bez jakýchkoli povolení nebo dokladů, hrozí vám pokuta. Úřad zahájí řízení o odstranění stavby, během nějž je možné o povolení dodatečně požádat, avšak je třeba opět doložit spoustu dokumentů.

Stavební úřad vydává:

- územní rozhodnutí nebo územní souhlas
- ohlášení stavby
- stavební povolení ke stavbě či rekonstrukci
- povolení či ohlášení odstranění stavby (zbourání)
- oznámení změny v užívání stavby
- a další formality spojené se stavbou.

Kolik zaplatíte?

- za územní rozhodnutí 1 000 korun,
- ohlášení je zdarma,
- za stavební povolení zaplatíte 300 až 3 000 korun podle složitosti stavby,
- autorizovaný inspektor – podle dohody a smlouvy, kterou sepiše se stavebníkem.

Ing. Vladimír Voldřich, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu Černošice

Příloha č. 1 – část 2

Zjednodušené srovnání některých pojmů dřívějšího a nového stavebního zákona

Pojem	Způsob vydání	Dříve	Dnes
územní rozhodnutí	ve správním řízení (cca 60 dní)	na základě tohoto povolení nebylo možné začít stavět	stanoví, kde na pozemku bude stát stavba (<i>jak bude vysoká atd.</i>); na základě tohoto povolení za určitých okolností lze začít stavět
územně plánovací informace	nevede se správním řízení		informace o tom, zda je možné na určitém pozemku stavět a za jakých podmínek (musí předcházet u vybraných staveb, např. rodinných domů do 150 m ²)
územní souhlas	nevede se správním řízení	v mnoha případech se dá přirovnat k dřívějšímu ohlášení	zjednodušeně popisuje zamýšlenou stavbu a stanovuje, kde na pozemku bude stát; u běžných staveb musí být vždy, když se nevydává územní rozhodnutí; u staveb, jejichž provedení nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, je možné začít stavět na základě tohoto formálního sdělení staveb. úřadu
zjednodušené územní řízení	ve správním řízení, kde jsou zkrácené lhůty		je územním rozhodnutím ve zkráceném čase; musí být splněny speciální podmínky, aby bylo možno tento způsob povolení vydat; v řízení nesmí být uplatněny námitky
regulační plán	zvláštní postup podle zákona	umožňoval sloučit územní a stavební řízení	může nahradit územní rozhodnutí
veřejnoprávní smlouva	zvláštní postup podle zákona		za určitých okolností může nahradit územní rozhodnutí
ohlášení	nevede se správním řízení	na základě formálního sdělení nebo po uplynutí 30 dnů bylo možné začít stavět stavby do 16 m ²	ohlášení musí předcházet určitý druh územního opatření (<i>územní rozhodnutí, územní informace, územní souhlas</i>); na základě formálního sdělení či po uplynutí 40 dnů lze začít stavět některé druhy staveb, např. rodinný dům do 150 m ² , sklad s vytápěním nebo dílnou pro podnikatelské účely do 25 m ² (<i>ve většině případů podklady a dokumentace jako ke stavebnímu povolení</i>)
stavební povolení	ve správním řízení (cca 60 dní) se stanoví podmínky pro provádění stavby; na základě tohoto povolení lze začít stavět stavbu	na základě tohoto povolení bylo možné začít stavět stavbu	musí předcházet územní rozhodnutí; na základě tohoto povolení lze začít stavět stavbu
zkrácené stavební řízení	nevede se správním řízení		musí předcházet územní rozhodnutí; autorizovaný inspektor provede úkony, které provádí normálně stavební úřad; nesmí se jednat o problémové řízení

B/ Výňatek z územního plánu / ÚPN / obce – obecné technické podmínky
výstavby

Zásadní citace z ÚPN

Může vypsát již nový spolupracující člen stavební komise

-

C/ Doplnující metodický pokyn k ÚPN – podrobné technické podmínky výstavby

Za účelem ochrany přírodně-kulturního a krajinářského rámce a urbanisticko-architektonických hodnot obce Územní plán / ÚPn / ve znění změny č. 3 tento dokument doplňuje a vymezuje v souladu se zadáním změny č. 3 ÚPn další regulativy výstavby tím, že dále vymezuje v katastru obce Kamenný Přívoz jednotlivé lokality - zóny u nichž určuje míru jejich kulturní, přírodní a urbanisticko-architektonické hodnoty a způsob ochrany těchto hodnot za použití regulativů pro novou výstavbu i veškerou stavební činnost v území a podmínky využití jednotlivých území či parcel.

Zóna č. 1

Vymezení území :

- území a veškeré plochy nacházející se ve stávající dochované urbanisticky ucelené historické předválečné zástavbě a nebo na ni přímo prostorově navazující /zejména se jedná o: Kamenný Újezdec, Kamenný Přívoz – centrální část na obou březích řeky a svazích nad ní, Hostěradice - centrální část, Rakousy – centrální část podél hlavní cesty, Šejtovka, Žampach /
- okolí významných kulturních nebo přírodních památek obce / kostel, hřbitov /
- plochy přírodních svahů podél obou břehů řeky Sázavy
- plochy v zastavěném i nezastavěném území obce viditelné v panoramatických pohledech z protilehlých břehů a strání, příjezdových silnic resp. přírodních dominant v okolí

Způsob regulace novostaveb rekonstrukcí, dostaveb a přístaveb a podmínek využití ploch

Stavby budou ve svém řešení splňovat :

- způsob zástavby soliterními objekty, nepřipustná je řadová či kobercová zástavba, při skupinové zástavbě většího souboru budov a zástavbě proluk je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby
- vhodné měřítko respektující a nepřesahující stávající zástavbu jak objemově tak plošně
- vhodné proporce staveb / poměr šířky k výšce průčelí a délky objektu k šířce průčelí / , vycházející z proporcí stávající historické místní zástavby a typologického druhu stavby
- tvar střechy – v plochách navazujících na historickou zástavbu a v okolí významných kulturních památek - střechy sedlové event. polovalbové o sklonu 40-45° na hlavní hmotě stavby, střechy sedlové o menším sklonu než 40°, valbové, pultové nebo ploché jsou přípustné pouze na vedlejších hmotách stavby či doplňkových stavbách s tím, že tyto objemově ani plošně nepřesahují dominantní rámec hmoty hlavní; v plochách s hodnotným přírodním rámcem mimo historickou zástavbu přípustný sklon střech v rozmezí 30 – 45°; nepřipustné jsou tzv. falešné mansardy, vikýře navrhovat v max. jedné úrovni – jednotlivé s oknem o ploše max. 1600 cm² nebo pásové s výškou zasklení do 80 cm
- plocha oken fasád orientovaných do uliční fronty odpovídá tradičním velikostem, větší prosklení orientovat na pohledově méně exponované plochy fasád – toto je vždy třeba doložit kvalitním projektem
- neumisťovat lodžie a balkony na štítová průčelí staveb
- na stávajících objektech budou maximálně možným rozsahu chráněny rukodělné prvky stavebních či uměleckých řemesel a historický dekor fasády
- nebudou přejímány cizorodé zahraniční stavební formy, které nevycházejí z tradice českého venkova

- materiálové řešení ploch stavby i oplocení viditelných v exteriéru za použití tradičních materiálů historické zástavby – omítka, dřevo, lomový kámen, plechové klempířské prvky; moderní materiály jsou přípustné pro novostavby pokud pohledově odpovídají tradičním materiálům
- oplocení bude odpovídat charakteru navazujících ploch – kompaktní zástavba – masivní plně event. lehké částečně průhledné nebo jejich kombinace; v místě přírodních ploch – průhledné a prostupné pro drobné živočichy a vegetaci; v chatových lokalitách - průhledné a prostupné pro drobné živočichy a vegetaci; oplocení pozemků mimo zastavitelné území není přípustné vyjma lehkého oplocení ploch pro zemědělskou činnost viz. zm.č. 3 ÚPN
- barevnost fasád vycházející z přírodní barevnosti použitých materiálů viz. Vzorník barev – **příloha č. 2 tohoto dokumentu** ; barevnost ostatních částí stavby v exteriéru použit v tradičním pojetí odpovídajícím použitým materiálům – dřevo – přírodní tmavé nebo emailové barevné nátěry; sokly – přírodní tmavší odstíny; střešní krytina – šedá, cihlově červená; okenní rámy, dveře – bílá, přírodní tmavá dřevitá; ploty pojednané stejně jako budovy
- u novostaveb požadováno vhodné zakomponování nové vzrostlé zeleně na pozemku investora
- terénní úpravy, navyšování terénu, opěrné zdi – pouze v technicky nezbytných případech pro vedení komunikací či jiných zpevněných ploch veřejného zájmu, v jiných případech pouze tam, kde to nenaruší krajinný ráz, uliční frontu a dálkové pohledy na lokalitu
- veškeré drobné stavby, označení činností, reklamy atd. budou provedeny tak aby odpovídaly výše popsanému charakteru staveb hlavních

Zóna č. 2

Vymezení území :

- území a veškeré plochy nacházející na plochách volně navazujících na zónu č. 1 /zejména se jedná o: Kamenný Újezdec – poválečná výstavba při hlavní silnici, Kamenný Přívoz – část kolem fotbalového hřiště, JZ za částí KP Zastávka – dále podél trati směrem na Prosečnici, Bílov, , Hostěradice – okrajová část, Rakousy – okrajové části
- chatové kolonie a oblasti

Navržený způsob regulace novostaveb rekonstrukcí, dostaveb a přístaveb a podmínek využití ploch

Stavby budou ve svém řešení splňovat :

- způsob zástavby soliterními objekty, nepřípustná je řadová či kobercová zástavba, při skupinové zástavbě většího souboru budov a zástavbě proluk je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby
- vhodné měřítko respektující a nepřesahující stávající zástavbu jak objemově tak plošně
- vhodné proporce staveb, vycházející z proporcí stávající historické místní zástavby a typologického druhu stavby
- tvar střechy – střechy sedlové event. polovalbové o sklonu 30-45° na hlavní hmotě stavby, střechy sedlové o menším sklonu než 30°, pultové nebo ploché jsou přípustné pouze na vedlejších hmotách stavby či doplňkových staveb s tím, že tyto objemově ani plošně nepřesahují dominantní rámec hmoty hlavní; vysloveně ploché, valbové či pultové střechy budou posuzovány individuálně ;nepřípustné jsou tzv. falešné mansardy, vikýře navrhovat v max. jedné úrovni – jednotlivé s oknem o ploše max. 1600 cm² nebo pásové s výškou zasklení do 80 cm

- nebudou přejímány cizorodé zahraniční stavební formy, které nevycházejí z tradice českého venkova
- oplocení bude odpovídat charakteru navazujících ploch – kompaktní zástavba – masivní plně event. lehké částečně průhledné nebo jejich kombinace; v místě přírodních ploch – průhledné a prostupné pro drobné živočichy a vegetaci; v chatových lokalitách - průhledné a prostupné pro drobné živočichy a vegetaci
- barevnost fasád vycházející z přírodní barevnosti použitých materiálů viz. Vzorník barev – **příloha č. 2 tohoto dokumentu** ; barevnost ostatních částí stavby v exteriéru použit v tradičním pojetí odpovídajícím použitým materiálům – dřevo – přírodní tmavé nebo emailové barevné nátěry; sokly – přírodní tmavší odstíny; střešní krytina – šedá, cihlově červená; okenní rámy, dveře – bílá, přírodní dřevitá; ploty pojednané stejně jako budovy
- použité materiály na fasádu by měly pohledově odpovídat tradičním materiálům
- u novostaveb požadováno vhodné zakomponování nové vzrostlé zeleně na pozemku investora
- terénní úpravy, navyšování terénu, opěrné zdi – pouze v technicky nezbytných případech pro vedení komunikací či jiných zpevněných ploch veřejného zájmu, v jiných případech pouze tam, kde to nenaruší krajinný ráz, uliční frontu a dálkové pohledy na lokalitu
- veškeré drobné stavby, označení činností, reklamy atd. budou provedeny tak aby odpovídaly výše popsanému charakteru staveb hlavních

Zóna č. 3

Vymezení území :

- území a veškeré plochy nacházející na ostatních částech katastru vyjma zón 1. a 2 / zejména se jedná o: Kamenný Újezdec – Kamenný Přívoz – doposud nezastavěná část mezi hlavní silnicí II/106 - severně a lokalitou Zastávka,

Navržený způsob regulace novostaveb rekonstrukcí, dostaveb a přístaveb a podmínek využití ploch

Stavby budou ve svém řešení splňovat :

- způsob zástavby soliterními objekty, nepřipustná je kobercová zástavba, při skupinové zástavbě většího souboru budov a zástavbě proluk je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby
- vhodné měřítko respektující a nepřesahující stávající zástavbu jak objemově tak plošně
- vhodné proporce staveb, vycházející z proporcí stávající historické místní zástavby a typologického druhu stavby
- tvar střechy – střechy sedlové, valbové event. polovalbové o sklonu 30-45° ; pouze ploché střechy budou posuzovány individuálně na základě celkových kvalit architektonického řešení viz. úvod, pokud zajistí přirozené splnutí stavby s krajinnou a okolním rámcem; nepřipustné jsou tzv. falešné mansardy, vikýře navrhovat v max. jedné úrovni – jednotlivé s oknem o ploše max. 1600 cm² nebo pásové s výškou zasklení do 80 cm
- nebudou přejímány cizorodé zahraniční stavební formy, které nevycházejí z tradice českého venkova
- barevnost fasád vycházející z přírodní barevnosti použitých materiálů viz. Vzorník barev – **příloha č. 2 tohoto dokumentu** ; barevnost ostatních částí stavby v exteriéru použit v tradičním pojetí odpovídajícím použitým materiálům – dřevo – přírodní tmavé nebo emailové barevné nátěry; sokly – přírodní tmavší odstíny; střešní krytina – šedá, cihlově červená; okenní rámy, dveře – bílá, přírodní dřevitá; ploty pojednané stejně jako budovy

- použité materiály na fasádu by měly pohledově odpovídat tradičním materiálům
- u novostaveb požadováno vhodné zakomponování nové vzrostlé zeleně na pozemku investora
- terénní úpravy, navyšování terénu, opěrné zdi – pouze v technicky nezbytných případech pro vedení komunikací či jiných zpevněných ploch veřejného zájmu, v jiných případech pouze tam, kde to nenaruší krajinný ráz, uliční frontu a dálkové pohledy na lokalitu
- veškeré drobné stavby, označení činností, reklamy atd. budou provedeny tak aby odpovídaly výše popsanému charakteru staveb hlavních

Obecně pro všechny zóny:

- u ploch staveb o většího rozsahu / více než 3 RD nebo ploše řešeného území větší než 10 000 m² / bude zpracována a předložena obci k projednání před zahájením projekční přípravy jednoduchá územní či objemová studie, která bude prokazovat mimo technické předpoklady návrhu i soulad s výše uvedenými regulativy
- v případě staveb určených pro výrobu a skladování v rámci vymezených zón dle ÚPN bude každý případ řešen individuálně . Návrh staveb se však i nadále musí řídit výše definovanými obecně platnými hodnotami zejména citlivým přístupem k hodnotnému krajinnému rázu a existujícímu charakteru zástavby.

D/ Barevnost fasád

Barevnost fasády objektu vč. jejích změn je dle stavebního zákona zásahem / změnou / do vnějšího vzhledu budovy a měla by být s obcí projednána.

Respektováním vymezené přípustné barevnosti občan vyjadřuje svůj postoj k svému bezprostřednímu okolí a snahu aktivně přispět k zachování harmonického prostředí obce, prostého rušivých dopadů, jakým nevhodně zvolená barevnost bezpochyby je.

Přípustné je pouze použití odstínů barevnosti fasád vč. všech z exteriéru viditelných ploch / střechy, sokl atd. / uvedených ve vzorníku, který je přílohou tohoto dokumentu. Barevný vzorník je volně k dispozici na webových stránkách obce v rubrice územní a stavební činnost – informační bulletin... nebo jako součást- příloha č. 2 tohoto dokumentu v kanceláři starosty obce.

historické barevné odstíny				
W001	L096	U083	N652	G113
W003	L111	U085	R611	G115
L007	L113	U621	R613	G621
L013	L211	U811	R620	B007
L053	L213	N004	R632	B093
L091	L611	N020	E113	B620
L092	L613	N630	E115	B621
L093	U005	N631	E612	
L094	U081	N642	G092	

Historické odstíny jsou platné i pro redís Fa tevamín KPS.

Z důvodu techniky tisku může docházet k rozdílu barevných odstínů proti originálu.



