

**Městský úřad Beroun**

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Datum:  
18.03.2020

Číslo jednací:

Spisová značka:

Vyřizuje / telefon:

E-mail:

**ZÁVAZNÉ STANOVISKO  
orgánu územního plánování**

Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon“), přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr

**novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 750/33 k. ú. Liteň**

Jedná se o novostavbu rodinného domu nepravidelného půdorysu s jedním nadzemním podlažím bez obytného podkroví. Maximální vnější půdorysné rozměry stavby jsou 20,4 x 13,55 m. Zastřešení je navrženo nad hlavní částí stavby sedlovou střechou se sklonem 30°, výška hřebene je +6,650 m od úrovně podlahy 1. NP. Nad částí stavby bude plochá vegetační střecha.

Výměra pozemku určeného pro stavbu rodinného domu je 942 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha rodinným domem je 193 m<sup>2</sup>. Zpevněné plochy mají výměru celkem 102 m<sup>2</sup>.

Dešťová voda bude svedena vnější dešťovou kanalizací do akumulární jímky a po té využívány na pozemku investora k závlivce vegetace. Přbytek vody bude sveden do zasakovacího objektu. Doprava v klidu bude řešena garáží, která je součástí objektu, a dále jedním stáním na zpevněné ploše před objektem.

**Záměr je přípustný**

podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

**Platnost závazného stanoviska:**

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

**Odůvodnění:**

Městský úřad Beroun odbor územního plánování a regionálního rozvoje, který je dotčeným orgánem územního plánování obdržel dne 26.2.2020 žádost, kterou podali

závazného stanoviska k záměru novostavba rodinného domu na pozemku č.parc. 750/33 k.ú. Liteň.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

Projektová dokumentace, kterou autorizoval Ing. arch. [redacted] datum dokumentace 02/2019.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako orgán územního plánování z

» Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, schválné dne Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“)

» Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. ZÚR SK byly upraveny 1. aktualizací, která byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27. 7. 2015 (dále jen „ZÚR“),

» Územního plánu obce Liteň, který byl schválen v 28.8.2003. (dále jen „ÚP“),

» Změny č. 1 územního plánu obce Liteň, která nabyla účinnosti 10.8.2006

» Změny č. 2 územního plánu obce Liteň, která nabyla účinnosti 23.6.2012

» Změny č. 3 územního plánu obce Liteň, která nabyla účinnosti 12.7.2014

#### Přezkoumání záměru

Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

#### Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s

- **politikou územního rozvoje**

Obec Liteň se dle PÚR nachází na rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (– Nürnberg). Navržený záměr je v souladu s prioritami PÚR a není v kolizi s plochami a koridory vymezenými PÚR.

- **zásadami územního rozvoje**

Obec Liteň se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha, v místě navrženého záměru se nenachází žádné plochy ani koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR. Záměr je v souladu s prioritami ZÚR. Záměr je se ZÚR v souladu.

- **územním plánem**

Požadavek na realizaci záměru novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 750/33 k. ú. Liteň je v souladu s územním plánem obce Liteň. Pozemek č. parc. 750/33 k. ú. Liteň o výměře 942 m<sup>2</sup>, je dle územního plánu zařazen do zastavitelné plochy Li - 31 - zastavitelná území obytná.

Pro zastavitelnou plochu *zastavitelná území obytná*, jejíž součástí je též dotazovaný pozemek, byly stanoveny následující zásady využití:

#### **ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ OBYTNÁ:**

Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4. a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup>. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

*Jako hlavní využití se stanovuje:*

Rodinné domy, související technické a dopravní zařízení. Rodinné domy by se neměly vymykat místnímu měřítku, proto je stanovena maximální možná zastavěná plocha rodinného domu na 300m<sup>2</sup>. Rodinný dům má mít maximálně dvě nadzemní podlaží s možností využitého podkrovní. Maximální výška hřebenu střechy činí 10m.

*Jako přípustné využití se stanovuje:*

Jako přípustné se stanovují stavby drobné architektury – altány, kůlny, bazény, samostatně stojící garáže, zpevněné plochy. Rodinné domy mohou mít ploché střechy, nicméně pak se svoji dimenzí nesmí překročit dvě nadzemní podlaží.

*Jako nepřípustné využití se stanovuje:*

Nepřípustné je takové využití, které svým negativním účinkem (hluk, zápach, vyvolaná vyšší dopravní zátěž území) snižuje plošně kvalitu bydlení. Nepřípustným využitím se dále rozumí jakékoli jiné využití, které není poplatné využití hlavnímu či přípustnému, dále pak takové využití, které je v přímém rozporu s obecnou definicí funkce dle zákona.

Navržen je rodinný dům se zastavěnou plochou 193 m<sup>2</sup> s jedním nadzemním podlažím zastřešen sedlovou střechou, výška hřebene je +5,650 m. Záměr vyhovuje podmínkám stanoveným územním plánem.

- **cíli a úkoly územního plánování** stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Orgán územního plánování posoudil záměr – novostavba rodinného domu na pozemku č.parc. 750/33 k.ú. Liteň – také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Jedná se o objekt rodinného domu s jedním nadzemním podlažím zastřešený sedlovou střechou se sklonem 30° nad hlavní částí stavby, částečně je dům zastřešen plochou vegetační střechou. Umístění domu je navrženo ve vzdálenosti 6,18 m od veřejného prostranství. Projektové řešení návrhu rodinného domu předpokládá volný – neoplocený prostor ze strany ulice – vzniká tak dojem „obytné ulice“ bez řady plotů v této linii. Záměr svým objemem a architektonickým řešením odpovídá okolním rodinným domům. Navržený záměr nenarušuje charakter okolní zástavby a nevytváří výškovou dominantu. Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Součástí odůvodnění musí být odůvodnění případné delší platnosti závazného stanoviska, než stanoví zákon (§ 96b odst. 5 stavebního zákona).

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Proti závaznému stanovisku se nelze odvolat. Jeho obsah lze napadnout pouze v rámci odvolání, podaného proti rozhodnutí ve věci samé. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal.



*Belina*

Ing. [REDACTED]  
referent odboru územního plánování  
a regionálního rozvoje

Obdrží:

[REDACTED]  
Městský úřad Králův Dvůr – stavební úřad