



Statutární
město Kladno

Magistrát města Kladna

Odbor výstavby – oddělení územního rozhodování

nám. Starosty Pavla 44

272 52 Kladno

Aut. ústř.: 312 604 111

Fax: 312 240 540

www.mestokladno.cz

Č.j.: Výst.1636/08/ČK/328

Vyřizuje: Ing. Černá - pov. č. T-2/2006-OV

Kladno, dne 16.7.2008

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Odbor výstavby Magistrátu města Kladna, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1, písm e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 21.4.2008 podala společnost

**OXES, s. r. o., IČ 26772949, Španělská 742/6, 120 00 Praha 2 - Vinohrady,
kterou zastupuje Ing. Zajíc Ivo, IČ 45818550, Křivoklátská 968, 271 01 Nové Strašecí**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí o umístění stavby

„ Obytný soubor Garden spot - výstavba bytových domů, komunikací a inženýrských sítí „

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2852, 2866/7, 2867/1, 2868/1, 2868/17, 2868/18, 2868/19, 2874/15, 2874/16, 2878/1, 2878/2, 2878/3, 2880/29, 2880/32, 2880/33 v katastrálním území Kročehlavy.

Území se nachází ve východní části čtvrti Kročehlavy; zčásti sousedí s Arménskou ulicí a zčásti s novým Obchodním centrem.

Stavba obsahuje : 17 bytových domů (A1, A2, B, C1, C2, D, E, F1, F2, G, H1, H2, I1, I2, J1, J2, K), pěší a pojízdné komunikace, 336 venkovních parkovacích stání, vodovodní řad, kanalizaci splaškovou a dešťovou včetně přípojek na tyto řady, odlučovače ropných látek, 9 vsakovacích objektů a vsakovací a retenční průlehy, teplovod a 17 předávacích stanic, rozvody elektrické energie a trafostanici, rozvody veřejného osvětlení, sdělovací rozvody.

Budovy bytových domů budou o čtyřech plnohodnotných nadzemních podlažích a pátém redukovaném na 60% zastavěné plochy, domy budou podsklepené, zastřešené sedlovými střechami o sklonu 25°. V podzemních podlažích domů budou umístěny garáže, sklepy, společné prostory, schodiště a výtahy, v nadzemních podlažích budou umístěny bytové jednotky. V obytném souboru bude celkem 582 bytů, 444 sklepů a 224 garážových stání (z toho 12 míst pro zdravotně postižené osoby). Ve venkovním prostoru bude 336 odstavných stání (z toho 20 míst pro zdravotně postižené osoby). Zastavěná plocha bytovými domy je cca 9473 m²; obestavěný prostor je cca 160 000 m³. Bytové domy budou zásobovány teplem ze soustavy CZT.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 2852, 2866/7, 2867/1, 2868/1, 2868/17, 2868/18, 2868/19, 2874/15, 2874/16, 2878/1, 2878/2, 2878/3, 2880/29, 2880/32, 2880/33 v katastrálním území Kročehlavy v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí zpracovanou Ing. Arch. Ladislavem Müllerem v květnu 2008, která obsahuje výkres č. SO 1-02 současného stavu území v měřítku 1 : 500 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Pro uskutečnění umísťované stavby bytových domů se jako stavební pozemek vymezuje část pozemků parc. č. 2874/16 a 2880/33 v kat. území Kročehlavy.
3. Budovy bytových domů budou mít nejvýše pět nadzemních podlaží, maximální výška hřebene 18,5 m (nad úrovní 1. NP), zastřešení sedlovou střechou, ve štítech ukončeny valbou. Konkrétní architektonické řešení, materiály a barevnost budov, budou v rozpracovanosti dokumentace pro stavební povolení konzultovány s úřadem architektury a územního plánování Magistrátu města Kladna.
4. Další stupeň projektové dokumentace bude vypracován mj. v souladu s ČSN 73 43 01 (Obytné budovy), zejména budou respektována ustanovení 5.1.3.3; 5.2.3.4; 5.4.2.1; 6.10.1 a dále s ČSN 63 61 10 ust. 10. 1. 2. 2.
5. Další stupeň dokumentace bude obsahovat energetické údaje a parametry a v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude předložen k vydání stanoviska ČR-Státní energetické inspekci, ÚI pro Stč. kraj se sídlem v Praze v souladu se stanoviskem vydaným tímto orgánem dne 3. 6. 2008 pod č. j. 160-13.5/08/20.103/Nl.
6. Stavba bude dopravně napojena z ulice Arménské novým vjezdem. K žádosti o stavební povolení stavby bytových domů bude doloženo rozhodnutí odboru dopravy a služeb Magistrátu města Kladna o povolení připojení stavby na síť místních komunikací.
7. Parametry komunikací budou v souladu s platnou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, připojení k ul. Arménské s ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích, parkovací plochy s ČSN 73 6056-Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel. Komunikace bude provedena v třídě C s omezením rychlosti na 30 km/hod., včetně technických opatření, která si dodržení tohoto rychlostního omezení vynutí. Součástí PD pro stavební řízení bude návrh dopravního značení; místní úprava provozu bude odsouhlasena v průběhu stavebního řízení a stanovena před uvedením stavby do užívání. Přechody pro chodce budou navazovat na přístupové chodníky do sídlištní zástavby.
8. Počet navržených parkovacích stání je celkem 560. Z toho je 224 garážových stání a 336 venkovních odstavných stání; počet parkovacích stání musí odpovídat normovým hodnotám.
9. Stavba bude napojena na horkovodní soustavu centralizovaného zásobování teplem. Připojovacím místem bude výměňková stanice VS 869 na pozemku č. 2847 k. ú. Kročehlavy.
10. Vodovod bude napojen na stávající vodovodní řad na křižovatce ulic Hřebečská a Jerevanská. Nové potrubí vodovodního řadu PE 225 bude položeno ve stejné trase stávajícího vodovodního řadu litina DN 100 ze stávající armaturní šachty v místě napojení. Řad litina DN 100 bude novým potrubím PE 225 nahrazen v délce cca 150 m; bude provedeno přepojení stávajících řadů a přípojek. Vodovod v areálu bude v dimenzích DN 110 a DN 160, bude zokruhován s vysazením nadzemních a podzemních hydrantů s parametry dle ČSN 73 0873.
11. Splaškové odpadní vody budou odváděny do stávající kanalizační stoky DN 1200 přes ukliďňovací šachtu. V celém území bude provedena tlaková kanalizace s deseti kanalizačními přípojkami, na kterých budou umístěny čerpací jímky.
12. Projektová dokumentace vodovodu, kanalizace a přípojek bude splňovat technické požadavky a všeobecné podmínky vlastníka a provozovatele těchto staveb, které jsou zveřejněny na webových stránkách této společnosti www.svas.cz. Údržbu přípojek a domovních čerpacích stanic zajišťuje spol. Středočeská vodárenská a. s. pouze na servisní smlouvu. Zprovoznění vodovodních a kanalizačních přípojek bude provedeno až po dokončení, zkolaudování a předání příslušných řadů společnosti Středočeská vodárenská a. s.
13. Dešťové vody čisté a předčištěné dešťové vody z odlučovačů ropných látek budou svedeny do 9 vsakovacích objektů a 1 průlehu.

14. Pro stavbu vsakovacího systému budou dodrženy podmínky a doporučení zprávy Podrobný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum (Mgr. Václav Kořán, 07/2007) a Zprávy o provedeném hydrogeologickém průzkumu pro soubor bytových domů Kladno – Kročehlavy, se zaměřením na vsak povrchové vody do geologického prostředí stavebního obvodu (RNDr. Zbyněk Grünwald, říjen 2007).
15. Vsakem nesmí dojít k významnému zvýšení hladiny podzemní vody a tím k podmočení okolních pozemků a základů jednotlivých stavebních objektů.
16. Objekty vodovodního řádu, splaškové a dešťové kanalizace, odlučovačů ropných látek a vsakovacích objektů jsou vodními díly a podléhají vodoprávnímu projednání a povolení dle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách u odboru životního prostředí Magistrátu města Kladna.
17. Pro zásobování stavby el. energií a zajištění potřebného příkonu el. energie bude vybudována nová odběratelská trafostanice, která bude připojena zasmyčkováním na projektovaný kabel 3xAxekvce 1 x 120 mm² mezi plánovanou TS „ OBI „ a TS Meta. Kabelové rozvody VN a vstupní kobky VN v odběratelské TS budou v majetku ČEZ Distribuce a. s. Investorem výstavby nového rozvodného zařízení bude ČEZ Distribuce a. s.
18. V dotčeném území vede stávající vysokotlaký plynovod DN 350 a 150 PN 25, který bude v této části přeložen na obvod staveniště na východní stranu areálu. Přeložka bude řešena v samostatném územním a stavebním řízení.
19. Do dalšího stupně PD budou zahrnuty podmínky odborného posudku firmy CEPS a. s. – Technická zpráva „ Posouzení vlivu plynovodu na stavbu obytných domů v bezpečnostním pásmu plynovodu v lokalitě Kladno – Kročehlavy „
20. Bude respektováno stávající podzemní vedení ve správě Řízení letového provozu ČR, s. p. – kabel 22 kV, se kterým je v souběhu položen v trubce HDPE (4x) optický kabel pro potřeby ovládání NN rozvodny a sběru dat. Veškeré práce a manipulace s tímto podzemním vedením musí realizovat pouze subjekt, který má oprávnění k této činnosti od Úřadu pro civilní letectví.
21. V dotčeném území se nachází síť optických telekomunikačních kabelů spol. UPC Česká republika, a. s. Další stupeň PD bude předložen této společnosti k vyjádření.
22. Stavba bude napojena na komunikační sdělovací síť zemním kabelem. Kabelové vedení slaboproudu pod komunikacemi a zpevněnými plochami bude uloženo do kabelových ochranných trubek.
23. Veřejné osvětlení bude součástí projektové dokumentace komunikace pro stavební povolení.
24. Budou respektovány stávající sítě technického vybavení včetně ochranných pásem a zajištěna jejich ochrana v rozsahu zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
25. Umístění sítí technického vybavení – vodovodu, kanalizace, teplovodu, rozvodu elektro a veřejného osvětlení a sdělovacích kabelů bude respektovat mj. ČSN 73 60 05 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, zákon č. 458/2000 Sb. (Energetický zákon), zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, vyhlášku č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodách, o vodovodech a kanalizacích a příslušné normy, které se vztahují ke stavbě vodovodního řádu, kanalizace, rozvodu elektrické energie, teplovodu a sdělovacích kabelů. Další stupeň PD bude předložen správcům sítí k vyjádření.
26. V projektové dokumentaci budou navržena též technická opatření k zamezení pronikání radonu z podloží do vnitřního prostředí budovy ke splnění požadavků stanovených vyhláškou č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně.
27. V dalším stupni řízení budou respektovány následující podmínky Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje :
 - bude předložen k posouzení na HZS Kladno další stupeň projektové dokumentace (dále jen PD), do které budou zapracována protipožární opatření navržena v požárně bezpečnostním řešení (dále jen PBŘ) zpracovaném ing. B. Hackovou v 8/2007, a v požárně bezpečnostním řešení k trafostanici BETONBAU UK 2548z 3/2006;
 - do dalšího stupně PD budou zapracovány požadavky čl. 2 a 4 ČSN 73 08 33;
 - v dalším stupni PD bude zakresleno ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu 350 DN a 150 PN 25;
 - v požárně nebezpečném prostoru trafostanice nebudou umístěny předměty a konstrukce (stavby), které nesplňují požadavky na požární odolnost dle tab. 12 ČSN 73 08 02;

- v případě nutnosti zřízení nástupních ploch budou respektovány požadavky čl. 12.4. ČSN 73 08 02;
 - přístupové komunikace budou splňovat požadavky čl. 12.2 ČSN 73 08 02, budou navrženy na tlak min. 80 kN nejvíce zatíženou nápravou požární techniky a poloměry napojení komunikací budou provedeny směrovými oblouky o min. vnitřním poloměru 7 m;
 - zásobování požární vodou (vnější hydranty) bude splňovat požadavky ČSN 73 08 73 pro hasební zásah nelze navrhovat požární hydranty v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu;
 - každá změna proti schválené dokumentaci stavby musí být neodkladně projednána.
28. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude respektovat požadavky a podmínky uložené stanoviskem Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Kladno :
- v dalším stupni dokumentace budou v případě použití protihlukové bariéry, ochraňující JZ část budovy umístěné nejbližší komunikaci Arménská, upřesněny parametry této bariéry; protihluková bariéra v žádném případě nesmí ani na jedné straně umožňovat odraz hluku;
 - pro obvodový plášť budovy, nejbližší komunikaci Arménská s prosklením menším než je 50% celkové plochy obvodové stěny (běžná velikost oken) jsou požadována okna s hodnotou vzduchové neprůzvučnosti R_w minimálně 33 dB (okna tř. TZI 2) ; u ostatních objektů postačí $R_w = 30$ dB (okna tř. TZI 1)
29. Budou respektovány podmínky souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, který vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dne 7. 4. 2008 pod čj. 48629/2008/OŽP/VZ :
1. v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona a dle ust. § 10 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se provádějí některé podrobnosti zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen vyhláška), se stanovuje povinnost skrývky ornice na celé ploše záměru včetně ploch pro zeleň z toho důvodu, aby nedošlo k jejímu znehodnocení při výstavbě bytových domů; ornice bude skryta do hloubky 30 cm a v objemu 11450 deponovaná na místě stavby a po ukončení stavby použita k sadovým úpravám v okolí bytových domů; deponie ornice musí být zabezpečena tak, aby nedocházelo k jejím ztrátám znehodnocení;
 2. odvozy za trvalé odnětí pozemků pro komunikace, zpevněné plochy a zeleň při bytové výstavbě a stavby pro bydlení se nepředepisují v souladu s ust. § 11 odst. 3 písm c) a odstavec 6 zákona.
30. Projektové řešení bude splňovat požadavky stanovené vyhláškou č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
31. Kácení dřevin, případně dotčených navrženou zástavbou, podléhá povolení orgánu ochrany přírody, vydanému formou správního rozhodnutí dle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. – rozhodnutí, jímž budou specifikovány podmínky i nezbytný rozsah kácení, bude (jako jeden z podkladů stavebního řízení) vydáno na základě žádosti splňující náležitosti dle § 8 odst. 3 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb. (přičemž termín realizace zásahu bude stanoven výhradně na dobu vegetačního klidu).
32. Součástí dalšího stupně projektové dokumentace bude návrh vegetačních úprav zájmového území, který bude jako příloha žádosti o povolení kácení dřevin předložen orgánu ochrany přírody ke schválení. Projekt specifikující druhovou skladbu, velikost a počet navržených dřevin, bude zohledňovat požadavek výsadby, která bude dostatečným objemovým ekvivalentem k budoucí stavbě.
33. V případě jakýchkoliv výkopových prací je stavebník v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. už od doby přípravy stavby povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR Praha, Letenská 4 a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
34. Projektová dokumentace stavby bude vypracována oprávněnou osobou.

Uplatněné požadavky týkající se realizace stavby budou zohledněny ve stavebním řízení.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

OXES, s. r. o., Španělská 742/6, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

Odůvodnění:

Dne 21.4.2008 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby Obytného souboru Garden spot.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 21.4.2008 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 29.5.2008.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil veřejné ústní jednání na den 4.7.2008, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

Stavba byla Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství posouzena dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., O posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v zjišťovacím řízení a tento úřad dospěl k závěru, že záměr nebude posuzován podle tohoto zákona.

Stanoviska sdělili:

- vlastníci dotčených pozemků, dotčené orgány, správci sítí technického vybavení

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Statutární město Kladno, zastoup. odb. investic a správy majetku MM Kladno, ČEZ Distribuce, a.s., Povodí Vltavy s. p., RWE Distribuční služby, s.r.o., Středočeské komunální služby, s.r.o., Středočeské vodárny a. s., Telefónica 02 Czech Republic, a. s., DLSS Kladno, TEPO s.r.o., UPC Česká republika a. s., Řízení letového provozu ČR,s. p., Stavební bytové družstvo Ocelář, Miroslav Martinovský, Libor Martinovský, Obec Hřebeč, CPDP Shopping Mall Kladno ,a.s., Státní statek Křivoklát v likvidaci, Vratislav Chvoj, Eva Lucáková, Marie Vančurová, Ing. Jan Záruba, Helena Šulcová, Jitka Juricová, Jitka Nováková, Eliška Šebková, Jan Bercík, Bohumila Ševčíková, Martin Kuthan, Ing. Věra Kuthanová, Pozemkový Fond

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- veřejnost se ústního jednání nezúčastnila

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.



Ing. Kamila Černá v. r.
oprávněná úřední osoba

Za správnost vyhotovení :

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve výši 1 000,- Kč byl uhrazen.

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Zajíc Ivo, Křivoklátská 968, 271 01 Nové Strašecí

Statutární město Kladno zastoup. odb. investic a správy majetku MM Kladno, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

ostatní účastníci řízení obdrží veřejnou vyhláškou

dotčené orgány státní správy

ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně - krajské ředitelství, Jana Palacha 1970, 272 00 Kladno

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ÚP Kladno, Gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno

Krajský úřad Středočeského kraje odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Magistrát města Kladna - odbor dopravy a služeb, nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

Magistrát města Kladna - odbor výstavby, úsek památkové péče, nám. 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno

Magistrát města Kladna - odbor životního prostředí, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

Vojenská ubytovací a stavební správa, Na Valech 76, 412 43 Litoměřice

Koncept / Kročehlavy – Obytný soubor Garden spot

Opis / ČK