



Městský úřad Sezemice

Odbor stavebního úřadu a územního plánování

Doporučeně

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn.:

Ze dne: 27.6.2022

Číslo jednací: SEZ-4707/2022/SÚ/ILn

Spisová zn.: 4662/2022/SÚ/ILn

SpZ – SkZ/L 334.5 - V/5

Vyřizuje: Lněničková Iva

Telefon: 466 741 023

E-mail: iva.lnenickova@sezemice.cz

Datum: 29.6.2022

Odpověď k žádosti o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Městský úřad Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) obdržel dne 27.6.2022 Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 106/1999 Sb.“) týkající se poskytnutí informací k pozemku parc. č. 314/27 a 314/28 v katastrálním území Veská.

Ve své žádosti uvádíte: *Žádám o informace týkajících se parcel č. 314/27, 314/28 (Katastrálním území Veská, obec Sezemice). Žádám o informace, zda se jedná o zastavitelný pozemek a pokud ano, jaký typ stavby lze na území těchto pozemků postavit. Jaká je maximální zastavitelná plocha pozemku, jak daleko od hranice pozemku lze stavět.* ...konec citace.

K výše uvedenému Vám sdělujeme následující:

1. Pozemek parc. č. 314/27 a parc. č. 314/28 v katastrálním území Veská se nachází dle platného územního plánu v zastavitelné ploše BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, která je definována:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy, pokud budou vymezeny v územní studii jako ucelené řešení, které funkcí a měřítkem nebude poškozovat hlavní využití
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně



- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- oplocení do výšky 1700 mm
- fotovoltaické elektrárny jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb
- plochy zeleně

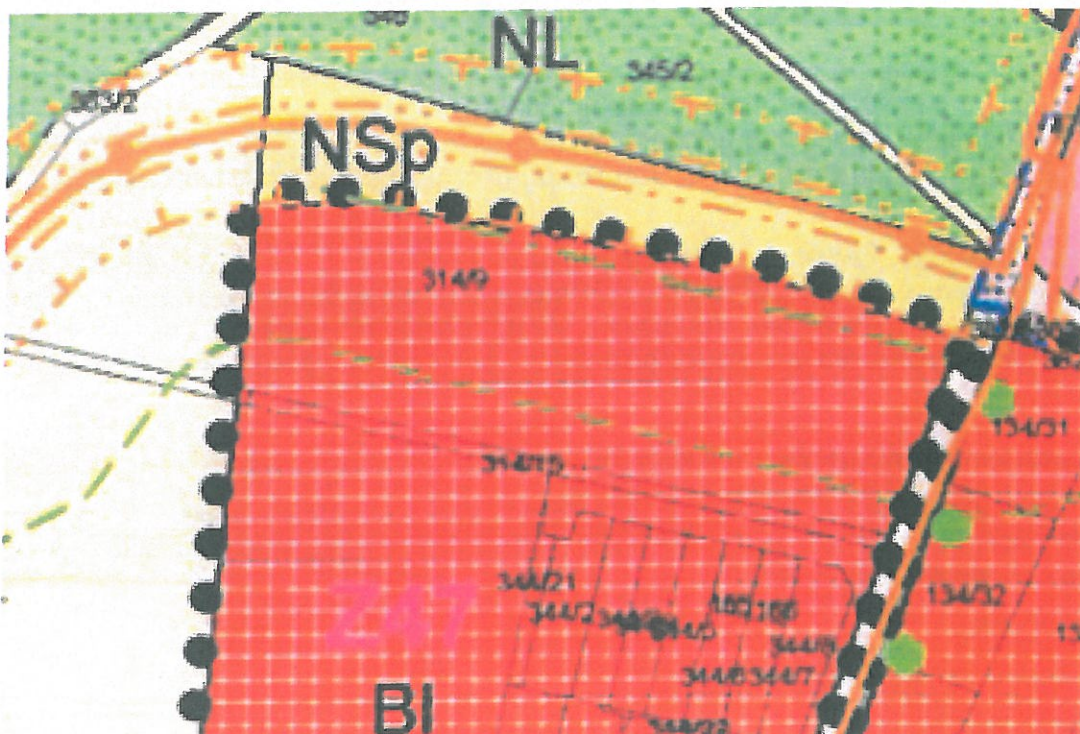
Nepřípustné využití:

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- rekreace

Podmínky prostorového uspořádání:

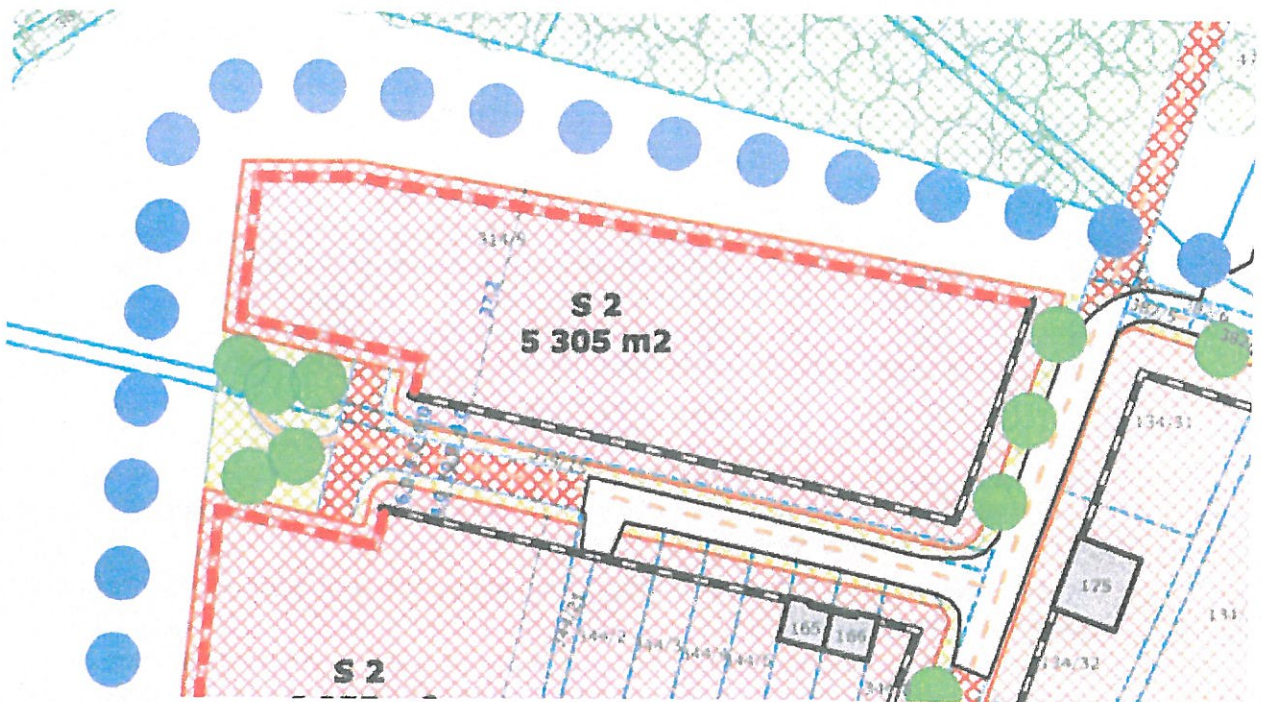
- maximální výška 2 nadzemního podlaží s podkrovím, (při prokázání kvality řešení v územní studii, schválené zastupitelstvem města, lze umístit i stavby vyšší, maximálně však 4 nadzemní podlaží).

Obr. č. 1: Zájmové území dle územního plánu



2. Pozemek parc. č. 314/27 a parc. č. 314/28 v katastrálním území Veská se nachází dle platného územního plánu Sezemice v zastavitelném území v ploše Z47. Na toto území je podmínkou pro rozhodování v území, zpracování územní studie, která je již zpracována a schválena.

Obr. č.2: Zájmové území dle územní studie Z47



Západní část území – rozvojová plocha Z47, která je definována:

- Ve velké míře jde především o pozemky, které jsou v současné době využívány pouze jako pole či louky, technická infrastruktura (elektro, plyn, voda i kanalizace) je zde však v přímém dosahu v místech stávající zástavby a v místě stávající účelové komunikace, která prochází mezi rozvojovými plochami Z46 a Z47.
- Funkčně se jedná o rozvojové území určené pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, přímo navazuje na stávající účelovou komunikaci. V této části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelovou komunikaci. Na tu navazují dvě obousměrné slepé komunikace směrem na západ, které jsou ukončeny veřejným prostranstvím. Tyto zelené plochy – veřejná prostranství slouží jako spojení a průchod do volné krajiny. Plochy pro bydlení jsou zde určeny především pro výstavbu řadových domů a dvojdomů.
- Celá lokalita je díky navržené síti komunikací jak pro automobily, tak pro pěší rozdělena do jednotlivých sektorů, které mají své regulativy, jako je funkční využití, maximální výška zástavby, koeficient zastavění, uliční a stavební čáry, místo možného oplocení. Uliční čára je zde chápána jako závazná stavební čára, což znamená, že je závazná pro umístění průčelí hlavního objektu na pozemku. Před uliční čárou směrem do ulice je možné umístění pouze garáží a přístřešků pro parkování. Stavební čáry jako maximální hranice zastavění stavebními objekty na pozemcích. Trasování komunikací je závazné, pokud by nedošlo v dalších stupních projektové dokumentace k výrazně lepšímu řešení v rámci celé lokality, tvary a typy křižovatek jsou orientační a jejich skutečnou podobu je potřeba prověřit v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace. Typy objektů, případně typ zastřešení by měl respektovat okolní zástavbu.
- Regulativy pro sektor S2:
 - Funkční vymezení: bydlení v rodinných domech doplněné o drobné služby místního charakteru
 - Maximální podlažnost/výška: 2 NP + podkroví/10 m výška hřebene

- Koeficient zastavění: S:0,4 D:0,45 Ř:0,5
- Typ zástavby: soliterní (S), dvojdomy (D), řadová (Ř)
- Velikost stavebního pozemku: S: 550 - 1300 m² D: 400 - 1000 m² Ř: 240 - 600 m²

3. Vzájemné odstupy staveb upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v ustanovení § 25 odst. 1 až 8:

- Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
- Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.
- Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.
- Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.
- Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.
- S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.
- Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.
- Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

Iva Lněničková
vedoucí odboru

Obdrží:

IDDS: xq76pmy