

# INFORMACE PRO BUDOUCÍ STAVEBNÍKY

Vážený pane, vážená paní

chystáte-li projekt výstavby domu či nové bytové, popř. nebytové jednotky na území našeho města, jsou následující informace důležité pro přípravu projektové dokumentace a pro její kladné posouzení ze strany města coby účastníka stavebního řízení. Naším cílem je i hájit a naplňovat veřejné zájmy, tj. rozvoj města, kvalitní infrastrukturu a občanskou vybavenost, které jistě i budoucí uživatelé Vaší nemovitosti budou potřebovat, vyžadovat a využívat.

- 1) Před podáním žádosti o územní rozhodnutí / stavební povolení u Stavebního úřadu coby orgánu státní správy budete potřebovat získat **vyjádření města** (samosprávy). Váš projekt posoudí naše stavební komise a na základě jejího doporučení pak rada města.
- 2) Město vyžaduje od všech investorů/stavebníků, v jejichž projektu vzniká nová bytová nebo nebytová jednotka, **uzavření smlouvy** o poskytnutí příspěvku na infrastrukturu a občanskou vybavenost ve výši 60 tisíc Kč za každou novou bytovou/nebytovou jednotku.
- 3) Po dokončení stavby město prověřuje, zda byl **do žádoucího/původního stavu** uveden uliční pás (obvykle travnatý) a zda nebyl bez dohody s městem nějak upraven/využit, a jestli byly **odstraněny případné škody** na přilehlém chodníku, zeleném pásu či komunikaci z průběhu výstavby.
- 4) Pro rozvoj a udržitelné fungování města, ale i pro nárok na využívání některých funkcí města (např. přijetí dětí do mateřské či základní školy), je důležité, aby lidé ve městě fakticky žijící tu měli oficiální **trvalé bydliště**. Prosíme Vás již nyní, abyste se po nastěhování i přihlásili.

## POSUZOVÁNÍ STAVEB

### Rada města Černošice a stavební komise posuzují u návrhů novostaveb a přístaveb domů zvláště tyto skutečnosti:

- I. Dodržení podmínek stanovených územním plánem pro jednotlivé funkční plochy, a to zejména:
- V případě, že v domě mají být dvě (nebo tři) bytové jednotky, posuzujeme jejich uspořádání a zamýšlené využití. Rada města nevydá kladné stanovisko ke stavbě tzv. dvojdomu, který je dle platného územního plánu (ÚP) nepřijatelný. V souladu s územním plánem a předpoklady udržitelného rozvoje města je využití stavebního pozemku (standardně kolem 1000 m<sup>2</sup>) vždy pro jednu rodinu a možnost umístění dvou bytových jednotek je především s ohledem na tzv. vícegenerační bydlení apod.; naopak snaha některých developerů a stavebníků na jeden stavební pozemek reálně umístit dvě zcela samostatné bytové jednotky se samostatnými vjezdy, samostatnými částmi zahrady atd. je nežádoucí a nepřijatelná.

### Kritéria posouzení rozdílů / požadované charakteristiky rodinných domů:

Rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami	Dvojdom
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Řešení, které předpokládá společné užívání přípojky, vjezdu, vchodu, schodiště, zahrady...</li> <li>• Charakter stavby není zásadně odlišný od rodinného domu s jednou jednotkou.</li> <li>• Bytové jednotky nejsou objemově, popř. i vnitřním členěním umístěny a řešeny souměrně, ve stejné rovině.</li> <li>• Vnější vzhled domu neposkytuje jasné vodítko k určení, zda se v něm nachází jedna nebo dvě bytové jednotky.</li> <li>• Typickým znakem vícepodlažního rodinného domu s více byty je umístění bytů nebo jejich částí v různých patrech. U přízemních rodinných domů je typickým znakem různá (asymetrická) podlahová plocha i dispoziční členění obou bytových jednotek.</li> <li>• ZA RODINNÝ DŮM SE POVAŽUJE STAVBA, KTERÁ SPLŇUJE PŘINEJMENŠÍM VĚTŠINU, NEBO VŠECHNY VÝŠE POPSANÉ TYPICKÉ VLASTNOSTI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dvojdom je stavba, jíž chybí typické prvky společně užívaných prostor a součástí rodinného domu.</li> <li>• Dvojdom obsahuje byty, které jsou funkčně i konstrukčně oddělené.</li> <li>• Umístění domu na pozemku umožňuje zahradu rozdělit na podobně velké, samostatně využitelné části příslušející k bytovým jednotkám.</li> <li>• Vnější vzhled domu napovídá, že se dům skládá ze dvou samostatných jednotek.</li> <li>• Typickým znakem dvojdomu je převládající souměrnost kolem vertikální osy, resp. umístění objemově podobných částí domu do stejného podlaží, umístění podobně velkých jednotek horizontálně vedle sebe.</li> <li>• PRO NAPLNĚNÍ DEFINICE DVOJDOMU STAČÍ PŘEVAŽUJÍCÍ EXISTENCE DANÝCH VLASTNOSTÍ, tj. i když dům bude mít některou vlastnost typického rodinného domu (např. společný vjezd), stále je považován za dvojdom, pokud celkově převládají prvky typické pro dvojdom.</li> </ul>

## II. **Napojení domu na inženýrské sítě**

Rada bude požadovat, aby všechny přípojky byly uloženy v jednom výkopu (při dodržení odstupů podle norem), aby zásah do komunikace byl co nejmenší. Pro užívání veřejného prostranství a opravu povrchu komunikace po dokončení výkopových prací jsou stanoveny podmínky, které najdete na [www.mestocernosice.cz/prakticke-informace/potrebuji-si-zaridit-/agendy-mestskeho-uradu/uzivani-verejneho-prostranstvi-/](http://www.mestocernosice.cz/prakticke-informace/potrebuji-si-zaridit-/agendy-mestskeho-uradu/uzivani-verejneho-prostranstvi-/)

## III. **Likvidace dešťové vody**

Akumulaci a vsakování dešťových vod je nutno vyřešit na pozemku stavby – vody nelze svádět do splaškové ani do dešťové kanalizace v ulicích (toto platí i pro zpevněné plochy, zejména vjezdy).

## IV. **Dostatek parkovacích míst na vlastním pozemku**

Doporučujeme v rámci projektu zajistit dostatečný počet parkovacích míst na vlastním pozemku, nebo prostorovou rezervu pro ně nad rámec zákonně požadovaného minimálního počtu v rámci stavebního řízení. Ve městě nejsou k dispozici parkovací místa v uličním prostoru a parkování na vozovce je vzhledem k šířce většiny místních ulic v rozporu s dopravními předpisy. Počítejte, prosím, s občasným parkováním návštěv, budoucím větším počtem aut v rodině apod.

## V. **Vjezdy na pozemek**

Pro vybudování vjezdů a stavební úpravy chodníků jsou stanoveny podmínky zveřejněné na: [www.mestocernosice.cz/prakticke-informace/potrebuji-si-zaridit-/agendy-mestskeho-uradu/nova-vystavba-na-uzemi-mesta/vystavba-vjezdu-na-pozemky-dopravne-napojene-na-komunikace-a-vystavba-a-stavebni-upravy-chodniku/](http://www.mestocernosice.cz/prakticke-informace/potrebuji-si-zaridit-/agendy-mestskeho-uradu/nova-vystavba-na-uzemi-mesta/vystavba-vjezdu-na-pozemky-dopravne-napojene-na-komunikace-a-vystavba-a-stavebni-upravy-chodniku/)

Pro vybudování druhých vjezdů na pozemky jsou stanoveny podmínky zveřejněné na [www.mestocernosice.cz/urad/informace-a-agendy-odboru/odbor-investic-a-spravy-majetku/](http://www.mestocernosice.cz/urad/informace-a-agendy-odboru/odbor-investic-a-spravy-majetku/).

## **UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY**

Rada města požaduje uzavření plánovací smlouvy na poskytnutí příspěvku na veřejnou technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost města, a to ve výši 60 000 Kč za výstavbu/vznik každé nové bytové nebo nové nebytové jednotky, viz:

[www.mestocernosice.cz/prakticke-informace/potrebuji-si-zaridit-/agendy-mestskeho-uradu/nova-vystavba-na-uzemi-mesta/povolovani-staveb-na-uzemi-mesta-cernosice-kterymi-vznika-nova-bytova-jednotka-/](http://www.mestocernosice.cz/prakticke-informace/potrebuji-si-zaridit-/agendy-mestskeho-uradu/nova-vystavba-na-uzemi-mesta/povolovani-staveb-na-uzemi-mesta-cernosice-kterymi-vznika-nova-bytova-jednotka-/)

Schválila Rada města Černošice na svém jednání 35. jednání dne 4. března 2024 (R/35/2/2024)

