

Odvolání podává:

Miroslava Michlíková
U Hřiště 2427
Petřvald
73541

Podání k :

Městský úřad Orlová
Osvobození 796
735 14 – Orlová - Lutyně
Odbor výstavby a živ. prostředí
Staré náměstí 76
735 11 Orlová-Město

VĚC : Odvolání proti Stavebnímu povolení

Tímto jako účastník řízení podávám odvolání proti SPOLEČNÉMU ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ č. 7/2025 a stavebního povolení, "3 rodinné domy na parcele č. 4598/5, 4598/10 a 4598/11 v k.ú. Petřvald u Karviné. (dále Rozhodnutí)

Vedené pod spis. zn. MUOR S 16614/2024/OVŽP/FIK

1. Odvolání proti nesouladu stavby s Územním plánem

Výpis z rozhodnutí:

Městský úřad Orlová, odbor výstavby a životního prostředí vydal souhlasné koordinované závazné stanovisko a koordinované stanovisko dne **2.5.2024** pod zn. MUOR 34091/2024 a sp. zn. MUOR S 6816/2024/OVŽP/GRI. Stavba byla posouzena jednotlivými dotčenými orgány:

Úřad územního plánování vydal souhlasné závazné stanovisko, ve kterém dospěl k závěru, že záměr je v souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací kraje i města a cíli a úkoly územního plánování podle ustanovení § 96b stavebního zákona.

Závazné stanovisko úřadu územního plánování nebylo aktualizováno ve vazbě na vydání Změny č. 3 ÚP Petřvaldu, která nabyla účinnosti dne 13. 7. 2024. Žádáme o přezkoumání vyhodnocení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací.

Úřad použil koordinované stanovisko psané v době účinnosti územního plánu po změně č.2, ale v době, kdy vedl řízení a vydával územní rozhodnutí, nabyla účinnosti změna č.3.

Výpis z ÚP:

4. Velikost pozemků (požadavky na minimální velikost pozemků)

4.1. Územní plán stanovuje požadavek na minimální velikosti pozemků pro nově oddělované pozemky oddělované pro níže uvedené využití:

- pozemky pro bydlení individuální – ve všech plochách, v nichž je toto využití přípustné o pro rodinný dům min. 800 m² / 1 rodinný dům,

4.2. Přitom pro všechny stavební pozemky zároveň s podmínkou 4.1. platí také podmínka: o pro všechny typy rodinných domů

- podmínka dodržení minimální velikosti pozemku vztažená k celkovému počtu bytových jednotek, a to min. **450 m² / 1 bytová jednotka**,

Pozemek má výměru 3288 m², to vychází 365 m² - stavba je v rozporu s ÚP

13. Odstavná a parkovací stání v plochách s přípustnou funkcí bydlení / ubytování

- **pro každý nový rodinný dům je stanovena podmínka vybudování odstavných stání na vlastním pozemku, a to v počtu min. 1,5 stání / 1 bytová jednotka** (zaokrouhleno na celou hodnotu směrem nahoru),

- výměry odstavných stání se započítává do zastavěné plochy

5. Pro plochy BI, BI.1 - bydlení – individuální (v rodinných domech), BH – bydlení – hromadné v bytových domech, SC - smíšené obytné (občanského vybavení a výrobních služeb), SCx - smíšené obytné chovatelské (s možností chovu hospodářských zvířat v omezeném množství), je stanoven **index zastavění max. 30 %**, přičemž index zastavění je z hlediska územního plánu definován jako podíl součtu výměr zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku.

2. Nesoulad v předložené výkresové dokumentaci - Zpevněné plochy uvedené v koordinovaném stanovisku a v textové části výkresové dokumentace, nesouhlasí se skutečnou plochou zakreslenou v dokumentaci.

V koordinovaném závazném stanovisku ze dne **2.5.2024** pod zn. MUOR 34091/2024 a sp. zn. MUOR S 6816/2024/OVŽP/GRI jsou uváděny následující informace o zastavěných plochách:

RD 1 - 304m² (258m²+46m² zpevněné plochy) – pozemek 1004m² (30% je 301m²)

RD2 – 369m² (258m² + 111m² zpevněné plochy) – pozemek 1227m² (30% je 368m²)

RD3 – 318m² (258m² + 60m² zpevněné plochy) – pozemek 1055m² (30% je 316m²)

Již v tomto koordinovaném stanovisku je nesoulad s ÚP Města Petřvald a to i se změnou č.2, kdy je zastavěná plocha lehce přes 30%.

Po kontrole rozměrů stavby a zpevněných ploch v projektu ovšem nesouhlasí velikosti zpevněných ploch.

Nemáme přesné dwg soubory zakreslení, takže vycházíme pouze ze základních rozměrů a některé rozměry bylo nutno z důvodu chybějících kód odhadnout poměrem.

RD1 – Parkovací stání : cca 45m², chodník – cca 20m², terasy RD – 2 x 14,6m²= 29m²

Celkově pro RD1 dle odhadovaných rozměrů jsou zpevněné plochy cca 94m², celkově tedy zastavěná plocha RD1 je okolo 352m² / pozemek 1004 m²

– **Zastavěnost je tedy 35% - NESPLŇUJE ÚZEMNÍ PLÁN.**

RD2 – Parkovací stání : cca 95m², chodník – cca 18m², terasy RD – 2x14,6m²= 29m²

Celkově pro RD2 dle odhadovaných rozměrů jsou zpevněné plochy cca 142m², celkově tedy zastavěná plocha RD2 je okolo 400m² / pozemek 1227m²

– **Zastavěnost je tedy 32,5% - NESPLŇUJE ÚZEMNÍ PLÁN.**

RD3 – Parkovací stání : cca 45m², Místo před domem – 15m², chodník – cca 20m², terasy RD – 2x14m²= 29m²

Celkově pro RD3 dle odhadovaných rozměrů jsou zpevněné plochy cca 109m², celkově tedy zastavěná plocha RD2 je okolo 367m² / pozemek 1055m²

– **Zastavěnost je tedy 34,6% - NESPLŇUJE ÚZEMNÍ PLÁN.**

RD 1 – v rozhodnutí 304m², skutečnost cca 352m²

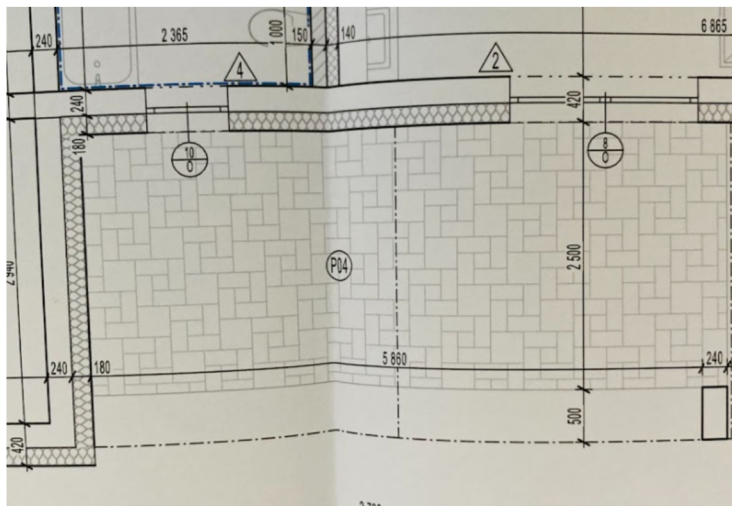
RD2 – v rozhodnutí 369m², skutečnost 400m²

RD3 – v rozhodnutí 318m², skutečnost 367m²

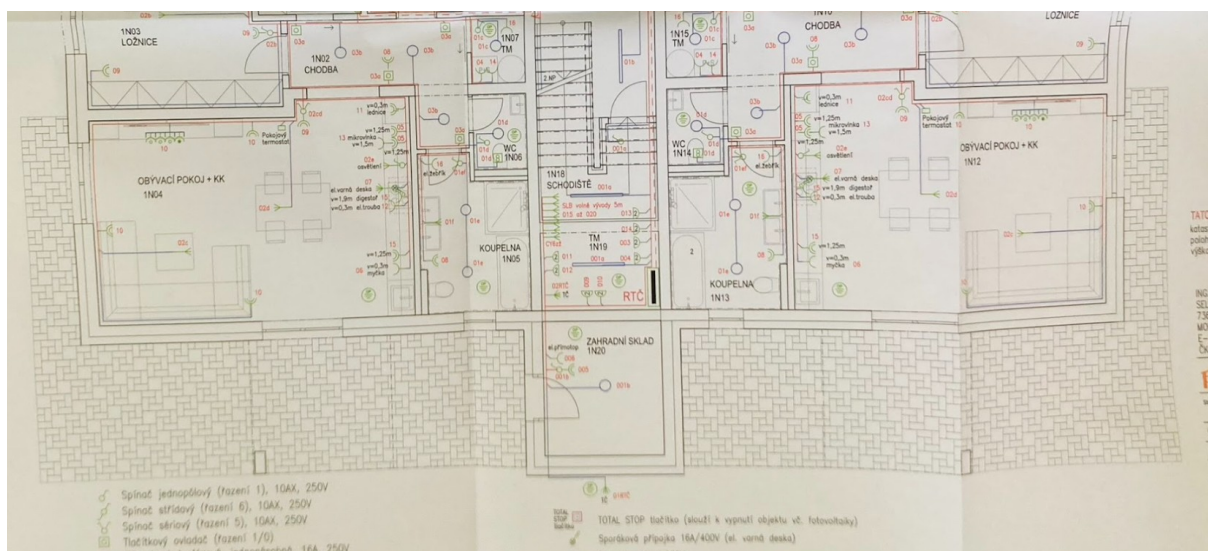
Pokud tedy stavební úřad odsouhlasil dokumentaci, která mi byla předložena, tak tato dokumentace buď nesouhlasí s dokumentací předloženou pro koordinované stanovisko a tedy stanovisko není vydáno pro tuto dokumentaci, případně uvedl stavebník stavební úřad v omyl a stanovisko nemůže být platné – prosíme o prověření a opětovné změření ploch.

Navíc ve výkrese půdorysu RD byla zaznačena ještě podstatně větší zpevněná plocha, která byla kolem celé jedné části RD – toto dále by navyšovalo zpevněné plochy.

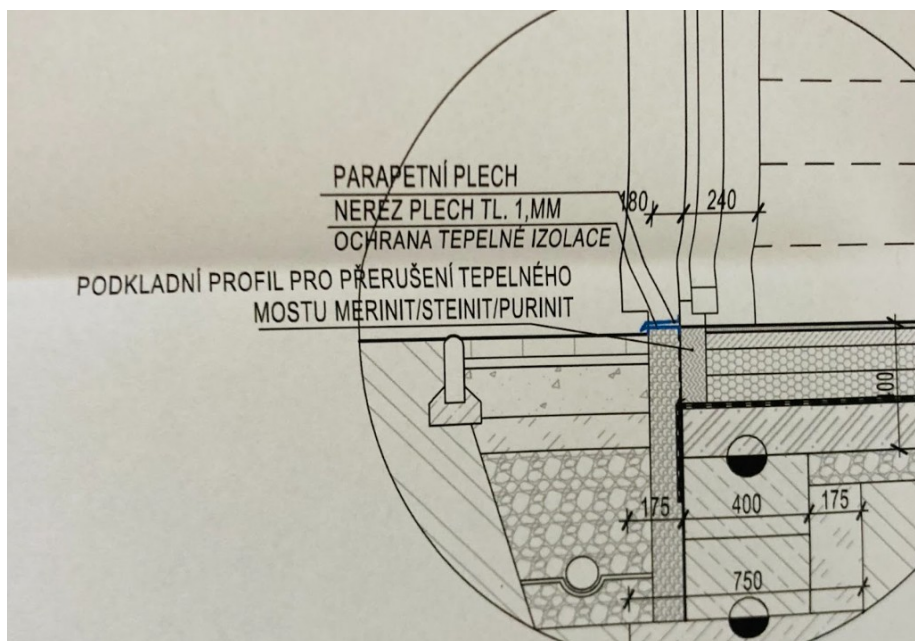
Terasa výkres č. 1 :



Terasa - jiný výkres :



Nejsou v situačním výkrese zakreslené chodníčky kolem domu, které jsou v řezu :



Definice zpevněné plochy :

Termín "zpevněná plocha" se vztahuje na část pozemku, která je upravena nebo zakryta materiály, které zabraňují propustnosti vody, například beton, asfalt, dlažba nebo jiné podobné materiály. Tato plocha je obvykle odolná vůči dešťové vodě a umožňuje odtok vody. Pojem "zpevněná plocha" je klíčový ve stavebním právu a územním plánování.

Z této definice pro zpevněnou plochu patří : Parkovací stání, chodníky, terasy, odstavná plocha na ulici U Hřiště.

3. Námitka proti umístění patrového domu v těsné blízkosti našeho pozemku

Tímto uplatňuji námitku vůči zamýšlenému umístění patrového domu na sousedním pozemku, který se nachází v těsné blízkosti hranice našeho pozemku. Umístění této stavby v dané podobě a rozsahu bude mít přímý a negativní dopad na užívání naší nemovitosti, zejména z hlediska ztráty soukromí, zastínění, hluku a narušení obvyklého pohodlí.

Odkazuji přitom na ustanovení občanského zákoníku, konkrétně:

- **§ 1013 odst. 1 občanského zákoníku**, který stanoví, že vlastník se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by podstatně omezoval obvyklé užívání jeho pozemku. Patrový dům v těsné blízkosti našeho pozemku nepochybně takové obtěžování představuje, zejména v podobě zásahu do soukromí a zvýšeného hluku a stínu.
- Dále podle **§ 1014 občanského zákoníku**, má vlastník pozemku právo požadovat, aby se soused zdržel zásahů, které by mohly narušit pokojné užívání pozemku, např. výhled z oken patrové stavby přímo do naší zahrady, terasy nebo obytných prostor.

- **§ 1019 až 1023** se zabývají vztahem mezi sousedními nemovitostmi, přičemž mimo jiné ukládají povinnost vlastníkově sousední nemovitosti jednat tak, aby nedocházelo k rušivým účinkům a škodám na sousedním pozemku, což je v tomto případě reálné riziko.
- Konečně, dle **§ 1043 a § 1044 občanského zákoníku**, lze i následně žádat odstranění stavby nebo jiných zásahů, které byly provedeny v rozporu s právem a nad míru obvyklou poměrům, pokud by byla stavba realizována a omezovala by naše práva.

Z výše uvedených důvodů žádám, aby stavební úřad přehodnotil umístění nebo rozsah (patrový dům) této stavby a zohlednil práva vlastníků sousedního pozemku podle výše citovaných ustanovení občanského zákoníku.

Žádám o přezkoumání výše uvedených bodů k Rozhodnutí.

Miroslava Michlíková, U Hřiště 2427, Petřvald, tel. 604 604 704