



Spisová značka: MUNYM-110/11733/2025
Číslo jednací: MUNYM-110/16841/2025/Kus
Vyřizuje: Ing. Marie Kusovská
Telefon: 325 501 406
Nymburk: 12.03.2025

Projekt Drahelice s.r.o.
Sanderova č.p. 1616/16
170 00 Praha 7-Holešovice

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Oznámení o návrhu opatření obecné povahy a výzva k uplatnění připomínek nebo námitek

Projekt Drahelice s.r.o., IČO 11659173, Sanderova č.p. 1616/16, 170 00 Praha 7-Holešovice

(dále jen "žadatel") podal dne 19.02.2025 žádost o změnu rozhodnutí, které stavební úřad vydal dne 01.08.2023 pod sp. zn. MUNYM-110/26376/2023, č. j. MUNYM-110/54756/2023/Kus - společné povolení na stavbu Obytná zóna Drahelická - I. etapa (nabylo právní moci dne 01.09.2023).

Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vzhledem k tomu, že se tato změna týká stavebníků rodinných domů v této lokalitě, kdy nelze jmenovitě určit účastníky řízení, zahájil na základě žádosti řízení o návrhu opatření obecné povahy podle § 171 a násl. části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) ve věci stanovení podmínek dle žádosti o

Regulativy pro umístění a prostorové řešení staveb

na pozemcích parc. č. 2946/36, 2946/35, 2946/34, 2946/12, 2946/11, 2946/10, 2946/9, 2946/8, 2946/7, 2946/6, 2946/4, 2946/3, 2946/21, 2946/22, 2946/23, 1003/18, 2946/20, 2946/24, 1003/17, 2946/19, 2946/25, 1003/16, 2946/18, 2946/26, 1003/15, 2946/17, 2946/27, 1003/14, 2946/16, 2946/28, 1003/13, 2946/15, 2946/30, 2946/29, 2946/31, 1003/12, 2946/14, 2946/32, 2946/33, 1003/11, 2946/37, 2946/38, 2946/39, 1003/10, 2946/40, 1003/9, 1003/8, 1003/7, 1003/6, 1003/5, 1003/4, 1003/3, 1003/2 v katastrálním území Nymburk.

Regulativy vycházejí z územního plánu Nymburk (zveřejněno na [Územní plán města: Nymburk](#)) a z Územní studie Drahelická, zastavitelná plocha Z23 (zveřejněno na [Město Nymburk - Územní studie obcí](#)).

Pro umístění a prostorové řešení staveb rodinných domů na výše uvedených pozemcích jsou navrženy tyto regulativy:

Regulativy pro umístění a prostorové řešení

Stavební čára: vymezuje nepřekročitelnou hranici zastavění (s níže popsány výjimkami) směrem k veřejnému prostranství.

Regulační čára: vymezuje nepřekročitelnou hranici zastavění směrem k sousedním pozemkům.

- Rodinné domy budou na pozemcích usazeny na stavební čáře tak, aby osa hřebene byla kolmá na stavební čáru nebo rovnoběžná se stavební čarou. U rodinných domů s plochou střechou leží dům svou vnější hranou tak, že podélná osa stavby je se stavební čarou rovnoběžná nebo kolmá.

- Vzdálenost stavební čáry od uliční čáry je 5 m. Mezi uliční a stavební čarou nesmí být umístěny žádné další stavby s výjimkou staveb do 1 NP, do 15 m² zastavěné plochy a do maximální vzdálenosti 3 m od stavební čáry směrem k uliční čáře.

- V rámci pozemku musí být vyhrazena plocha pro parkování tak, aby umožnila odstavení vozidla mimo uliční prostranství.

Jednotlivé rodinné domy, splňují požadavky na koeficient zastavění dle účinného územního plánu.

Architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení

Cílem návrhu je vytvořit ucelenou lokalitu s návazností na okolní zástavbu. Navrhovaná lokalita je tvořena 41 rodinnými domy.

Odstav motorových vozidel bude řešen na stavebních pozemcích rodinných domů. Ve veřejných prostranstvích je navrženo 16 stání pro motorová vozidla.

Rodinné domy jsou navrženy s následujícím prostorovým uspořádáním:

Geometrie staveb

Půdorys staveb může být pouze z pravoúhlého tvaru nebo z pravoúhlých tvarů složený.

Geometrické tvary jsou navzájem ortogonálně uspořádány. Doporučují se převážně jednoduché obdélné půdorysy, případně ve tvaru L.

Výška staveb je stanovena maximálně na 1 nadzemí podlaží a obytné podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez obytného podkroví. Úroveň ±0,000 1.NP je umístěna max. 0,3 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu.

Maximální výška hřebene je 8,5 m.

Maximální nadezdívka v interiéru podkroví je maximálně 1,2 m od čisté podlahy.

Maximální výška doprovodných staveb a přístavků je 1 nadzemní podlaží.

Zastřešení rodinných domů je provedeno sedlovou střechou, pultovou střechou nebo plochou střechou dle níže popsaných pravidel.

Sedlová střecha:

Sklon sedlové střechy bude navržen v rozmezí 20 ° – 45 ° (valby jsou přípustné) a s přesahem max. 0,5 m. Vikýře jsou možné pouze jednoduché pultové.

Pultová střecha:

Sklon pultové střechy je maximálně 20 °. Je navržena na hlavní hmotě domu a na bočních rizalitech nebo jako zastřešení garáže či přístřešku pro parkování.

Plochá střecha:

Je možná na hlavní hmotě domu, bočních rizalitech nebo jako zastřešení garáže či přístřešku pro parkování.

Garáže, přístřešky pro parkování

Garáže budou navrženy jako součást stavby rodinného domu nebo budou situovány v prostoru definovaném stavebními a regulačními čarami.

Zastřešení garáže nebo přístřešku pro parkování je možné pouze plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 10 ° a max. výškou včetně atiky 3,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu.

Oplocení

Oplocení do veřejného prostoru

Pozemky rodinného domu musí být oploceny. Oplocení je navrženo v souvislé linii rovnoběžné s přilehlou komunikací a musí zamezit podhrabu domácích zvířat apod..

V případě realizace podezdívky oplocení bude provedena z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) o výšce 0,4-0,5 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení nad podezdívkou bude průhledné. Plné svislé segmenty tvoří maximálně 30 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu splňuje průhlednost minimálně 13 %.

Výška oplocení (včetně podezdívky) je navržena v rozmezí 1,4-1,8 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Součástí oplocení jsou obezděné sdružené pilíře s elektroměrovým rozvaděčem a s plynoměrovou skříní HUP.

V linii oplocení do veřejného prostoru je umístěna vstupní branka a v její blízkosti místo pro nádobu na směsný odpad. Součástí oplocení může být vjezdová brána (posuvná, posuvná teleskopická nebo křídlová). Vstupní branka i vjezdová brána výškově navazují na oplocení.

Součástí oplocení je vstupní branka. Přesná poloha bude stanovena na základě dispozičního řešení RD.

Provedení oplocení do veřejného prostoru mimo uliční prostor se řídí podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 5 zákona č. 283/2021 Sb.

Oplocení mezi stavebními pozemky

Oplocení bude provedeno bez podezdívky do výšky 1,8 m nad upraveným terénem.

Oplocení mezi stavebními pozemky nepřevyšuje oplocení do veřejného prostoru.

Materiály

Fasády

Provedení fasád se doporučuje z následujících materiálů nebo jejich kombinací:

Omítka s malbou v odstínu bílém (např. RAL 9010, RAL 9001), světle šedém (např. RAL 9002, RAL 9018, RAL 7047) nebo světle béžovém (např. RAL 1013, RAL 1015).

Dřevěný obklad v přírodní barvě.

Oplechování v přírodní nebo šedé barvě.

Kamenný obklad v přírodní barvě.

Fasádní obkladové desky v přírodní nebo šedé barvě.

Vegetační střechy je možné navrhovat na všechny konstrukce střech.

Střešní krytina

Je doporučena skládaná z tašek nebo plechová falcovaná nebo ze šablon jednoduchého tvaru v přírodních odstínech šedé, hnědé nebo červené barvy v případě střešních tašek. U střech doprovodných staveb jsou možné krytiny z polykarbonátu nebo folie v odstínech šedé barvy.

Podezdávka **oplocení do veřejného prostoru** je doporučena z betonových tvarovek s hladkými pohledovými stranami.

Výplň oplocení je navržena z následujících materiálů: z dřevěných latí nebo z kovových prvků nebo panelů s horizontálním nebo vertikálním členěním, případně z tahokovu.

Doporučený odstín je antracitová šeda (např. RAL 7016) nebo přírodní odstín pozinku.

Dispoziční řešení:

Dispoziční řešení bude navrženo v navazující projektové dokumentaci.

Tento návrh opatření obecné povahy včetně odůvodnění, bude zveřejněn dálkovým přístupem na úřední desce Městského úřadu Nymburk, webová stránka www.mesto-nymburk.cz.

V souladu s § 172 odst. 4 správního řádu může k návrhu opatření obecné povahy kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být tímto opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u Městského úřadu Nymburk, odboru výstavby, písemné připomínky a v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu mohou k návrhu opatření obecné povahy vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být tímto opatřením obecné povahy přímo dotčeny, podat proti návrhu k Městskému úřadu Nymburk, odboru výstavby, písemné odůvodněné námítky.

Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, podle § 172 odst. 1 správního řádu

vyzývá

dotčené osoby, aby k návrhu opatření obecné povahy podávaly písemné připomínky nebo písemné odůvodněné námitky doručením Městskému úřadu Nymburk, odboru výstavby, náměstí Přemyslovců 163, 288 02 Nymburk ve lhůtě do 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Lhůta k podání písemných připomínek je správním orgánem stanovena v souladu s § 174 odst. 1 správního řádu za podmínek definovaných v § 39 správního řádu a lhůta k podání písemných odůvodněných námitek je stanovena v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu.

Ing. Marie Kusovská
vedoucí odboru výstavby

Toto oznámení o návrhu opatření obecné povahy a výzva k uplatnění připomínek nebo námitek musí být vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Nymburk po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Sejmutí vyhlášky je možné následující pracovní den po posledním (patnáctém) dni vývěsní lhůty.

Písemnost (nebo oznámení) se zveřejňuje též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Právní účinky má výhradně doručení veřejnou vyhláškou prostřednictvím úřední desky Městského úřadu Nymburk.

Doručí se:

žadatel a vlastníci pozemků (dodejky)

Projekt Drahelice s.r.o., IDDS: 89q74xx

Ing. Petr Báša, IDDS: xhg6gp8

Martin Báša, IDDS: upq52kd

dotčené osoby:

- V souladu s § 172 odst. 1 správního řádu doručuje Městský úřad Nymburk toto oznámení o návrhu opatření obecné povahy dotčeným osobám veřejnou vyhláškou. Doručení veřejnou vyhláškou bude provedeno v souladu s ustanovením § 25 správního řádu tak, že se písemnost vyvěsí na úřední desce Městského úřadu Nymburk a současně bude zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení bude písemnost považována za doručenu. Den doručení je dnem zveřejnění návrhu opatření obecné povahy.

Odůvodnění:

Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, vydal dne 01.08.2023 pod sp. zn. MUNYM-110/26376/2023, č. j. MUNYM-110/54756/2023/Kus společné povolení na stavbu Obytná zóna Drahelická - I. etapa (nabylo právní moci dne 01.09.2023).

Součástí tohoto společného povolení byla také změna využití území, která stanovila podmínky pro zástavbu rodinných domů v dané lokalitě.

Od vydání společného povolení došlo ke změně v číslování pozemků – pozemky byly rozděleny dle hranic veřejných prostranství a pozemků pro jednotlivé rodinné domy.

Žadatel podal žádost o změnu regulativů pro umístění a prostorové řešení staveb rodinných domů v dané lokalitě. Navrhovaná změna vypouští maximální plochu zastavění a zpevněných ploch, neboť územní plán řeší podíl zastavěných a zpevněných ploch vzhledem k velikosti pozemku dostatečně. Návrh dále vypouští podrobné požadavky na vikýře, některé požadavky na pultové střechy, požadavek na maximální zastavěnou plochu garáže, navyšuje maximální výšku oplocení, mění požadavky na průhlednost oplocení, vypouští požadavek na šířku vstupní branky a na materiál oplocení mezi stavebními pozemky.

Podmínky pro využití pozemků se podle stavebního zákona stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, přírodní hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.

Navržená změna regulativů vychází z územního plánu Nymburk, z urbanistické studie Územní studie Drahelická, zastavitelná plocha Z23, a z požadavků stavebního zákona. Regulativy jsou stanoveny s ohledem na to, aby byla zajištěna kvalita vystavěného prostředí, a zároveň umožňují dostatečně variabilní návrhy rodinných domů.

Vzhledem k tomu, že se tato změna týká stavebníků rodinných domů v této lokalitě, kdy nelze jmenovitě určit účastníky řízení, vydává stavební úřad změnu společného povolení formou opatření obecné povahy.