

Obecně platné základní podmínky pro schvalování projektových dokumentací a vlastních staveb na území města Boží Dar

Stavba na území města Boží Dar je realizovatelná mimo jiné při splnění a respektování těchto základních podmínek:

1. stavba se nachází na území "Krajinné památkové zóny Hornická kulturní krajina Abertamy – Boží Dar – Horní Blatná", rejstříkové číslo 2484, prohlášené opatřením obecné povahy č. 1/2014 ze dne 17.01.2014, která je rovněž součástí "Hornického regionu Krušnohoří/Erzgebirge" zapsaného dne 06.07.2019 na Seznam světového dědictví UNESCO, a proto musí splňovat všechny náležitosti vyplývající z této skutečnosti,
2. stavebník doloží městu Boží Dar ještě před zahájením stavebního řízení k projednání kompletní konečnou PD v rozsahu pro daný stupeň řízení,
3. stavebník doloží platné závazné stanovisko orgánu památkové péče a územního plánování,
4. stavebník dodrží závazná stanoviska dotčených správních orgánů,
5. parkování vozidel bude zajištěno zásadně na pozemku stavebníka,
6. počet nezbytných požadovaných parkovacích stání bude stanoven vždy minimálně v rozsahu jednoho na každou dílčí provozní jednotku budovy (apartmán, hotelový nebo penzionový pokoj, byt, apartmán, provozovna, apod.) + nezbytné obslužné stání (případně, pokud to stavebníkovi nevyhovuje nebo ZM rozhodne jinak, bude vypočten dle platných ČSN 73 6056 a ČSN 73 6110),
7. zastavěnost pozemku bude dodržena dle platné ÚPD města Boží Dar,
8. objekt může mít maximálně standardní dvě nadzemní podlaží a případně obytné podkroví stanovené dle platné ČSN 73 4301 v platném znění,
9. celková maximální výška objektu dle platných regulativů památkové zóny bude maximálně 12,6 m, měřeno od 0,00 úrovně stavby po hřeben střechy, s „0“ stanovenou dle vyhl. č. 3/2008 Sb. v platném znění,
10. sedlové střechy budou mít rozmezí sklonu 37 – 47°,
11. odvod srážkové vody ze střech a zpevněných ploch bude sveden do dostatečně dimenzované vsakovací jímky umístěné na pozemku stavebníka s havarijním přepadem zaústěným do dešťové kanalizace, případně může být vsakovací jímce předřazena akumulární nádrž na využití dešťové vody pro potřeby objektu,
12. střešní krytina bude provedena z falcovaného plechu antracitové nebo tmavě šedé barvy,
13. minimálně ve směru k veřejnému prostranství budou na střechu instalovány dostatečně dimenzované sněhové záchyty,
14. obložení a barevnost objektu budou provedeny vždy dle předložené a městem schválené PD,
15. sokl bude obložen nejlépe místním kamenem např. svor nebo rula; v případě použití jiného kamene, bude materiál např. žlutohnědý a barevně co nejblížíš zdejší svorům; není přípustný obklad soklu z keramických dlaždic nebo s nástříkem z marmolitu,
16. případný vnější dřevěný obklad objektu bude proveden z prken ve svislém kladení vedle sebe a se svislým přelátováním spár mezi prkny v barvách světle hnědých přecházejících až do načervenalého odstínu (v žádném případě nesmí být použity barvy odstínu palisandr a jemu blízkých odstínů),
17. nádoby na odpad v dostatečném množství dle charakteru stavby budou umístěny na pozemku stavebníka a to tak, aby co nejméně narušovaly pohledy na stavbu a prostor kolem ní s tím, že stavebník bude mít současně vyřešenou i otázku skladování tříděného odpadu,
18. součástí každé nově navrhované stavby musí být vždy nezbytná technická místnost na ukládání kol, lyží, sekaček, fréz, nářadí, dřeva apod., aby nebylo nutné následně umisťovat na pozemku další drobné stavby určené ke skladovacím účelům,
19. pokud bude připojení na inženýrské sítě zasahovat do veřejného prostranství, jako jsou zelené a zpevněné a nezpevněné plochy, komunikace apod., bude zahájení stavebních prací a záboru veřejného prostranství nahlášeno nejpozději 14 dnů před zahájením prací na MěÚ Boží Dar zástupcům města Boží Dar; zasažené povrchy budou uvedeny vždy do původního stavu a v původní

konstrukční skladbě, způsob zásahu bude předem odsouhlasen zástupci města Boží Dar, a následně po ukončení prací je předá stavebník protokolárně vlastníkově,

20. v místech, kde se síť budou umísťovat do komunikace, zajistí stavebník dostatečně dimenzovanou ochranu vhodnou pro pojezd nákladních vozidel o hmotnosti minimálně 60 tun,
21. na případná věcná břemena vyplývající z předložených podkladů bude uzavřena předem smlouva o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene – služebnosti,
22. věcné břemeno bude zpoplatněno dle pravidel a ceníku města Boží Dar platných k datu uzavření smlouvy,
23. stávající síť uložené v místě stavby, které budou dotčené stavbou, ochrání stavebník dle stanovisek jejich vlastníků a správců a v souladu se závaznými předpisy,
24. napojení stavby na splaškovou a dešťovou kanalizaci předá stavebník před jejich zahrnutím protokolárně správci těchto sítí, tj. společnosti Vodárny a kanalizace, Karlovy Vary a.s. - VODAKVA,
25. stavebník dodrží bilance vodohospodářské infrastruktury (vodovodu a kanalizace) města Boží Dar schválené usnesením ZM č. 40/25 ze dne 16.06.2021 v platném znění, tzn. realizací stavby nesmí dojít k překročení limitů stanovených v těchto bilancích ani ke zvýšení spotřeby pitné vody a zvýšení vypouštění vody splaškové oproti stávajícímu stavu, a každá nová stavba i rekonstrukce objektu s připojením na vodohospodářskou infrastrukturu musí doložit městu předem stanovisko společnosti Vodárny a kanalizace Karlovy Vary a.s.,
26. stavba síťových přípojek a sjezdu bude realizována v období od začátku dubna nejpozději do konce října, pokud to umožní klimatické podmínky, a bude organizačně řešena tak, aby bylo minimalizováno omezení provozu v prostoru stavby na nezbytně nutnou míru,
27. stavebník nese záruku za realizované dílo po dobu 60 měsíců od data protokolárního předání dotčených pozemků městu, především pak za kvalitu povrchu a za případné propady a sesedání terénu,
28. stavebník bude důsledně dodržovat platné OZV města Boží Dar, zejména potom nerušení doby klidu o nedělích a svátcích,
29. stavebník při kolaudaci nebo jako součást ohlášení dokončení stavby předá městu Boží Dar 1 x CD nebo jiný vhodný datový nosič s geodetickým zaměřením v elektronické podobě skutečného provedení stavby, přípojek inženýrských sítí, včetně zaměření části případného zpevněného sjezdu pro záznam stavby do technické mapy města Boží Dar, v souladu s ustanovením OZV města Boží Dar o vedení technické mapy města, v tomto členění dokumentace v následujících čtyřech složkách:
 - a) 01_Tech_ZP, která bude obsahovat: technická zpráva, výpočetní protokol v jednom z formátů (DOC, DOCX, RTF, ODT, PDF). Do TZ prosím podrobněji popisujte předmět měření tak, aby odpovídal popisu ve stavebním či jiném povolení nebo v projektové dokumentaci tzn. uvádějte i číslo stavebního objektu a jeho popis např. SO 01 – RD s garáží, SO 08 – přípojka splaškové kanalizace,
 - b) 02_VYKRESY, která bude obsahovat: do vrstev členěná kresba v jednom z formátů (nejlépe VYK, dále pak CAD formáty DXF, DWG, DGN pouze v8, DGN v7 prosím převed'te do DXF) + vždy i v PDF. Linie ve výkresech musí být souvislé mezi lomovými zaměřenými body bez přerušení v symbolech např. u kanalizace ----)--)------, takže při exportu do CAD formátů nerozbíjejte čáry,
 - c) 03_SOURADNICE, která bude obsahovat: seznamy souřadnic nejlépe kódované (stručného jednoznačného popisu měřených bodů) v jednom z formátů (TXT, STX),
 - d) 04_DOKLADY, která bude obsahovat: stavební či jiné povolení nebo vyjádření, podepsaná stránka TZ s ověřením a s prohlášením „náležitostí a přesností odpovídá předpisům“, jiné doklady - scany ve formátu (PDF),pokud bude dokumentace např. z důvodů zpracování podle směrnic správců sítí členěná jinak, je třeba k dokumentaci přiložit i popis obsahu jednotlivých souborů a hladin výkresů není-li obsah zřejmý ze samotného názvu souboru nebo hladiny, aby bylo možné se v dokumentaci rychle zorientovat,
30. připojení pozemku sjezdem na místní komunikaci bude řešeno dle ČSN 73 6110 a schválené předložené PD s maximální šíří sjezdu do 4 m v historické části města a 7,5 m v nové zástavbě, vždy

v návaznosti na konečnou podobu místní komunikace, přičemž vlastní stání vozidel bude vždy řešeno na pozemku stavebníka,

31. konstrukce sjezdu bude řešena standardně s náběhovými oblouky, komunikací nebudou dotčeny živičné konstrukce místní komunikace, část sjezdu umístěná na pozemku města Boží Dar bude dlážděná žulovou kostkou 10/10/10 cm do betonu pro zachování jednotnosti konstrukční skladby sjezdů a odstavných ploch v obci a konstrukční vrstvy části sjezdu na veřejném pozemku budou provedeny v konstrukční skladbě umožňující pojezd vozidel do 60 tun (např. KUKA vůz, technika zimní údržby, apod.),
32. plocha sjezdu bude odvodněna tak, aby srážkové vody nevytékaly na místní komunikaci, ale aby byly odváděny rovněž přes vsakovací jámku umístěnou na pozemku stavebníka, s havarijním přepadem do dešťové kanalizace,
33. konstrukce sjezdu zřízená na části místní komunikace v majetku města Boží Dar bude trvale ve správě stavebníků,
34. práce spojené s realizací připojení sjezdu budou prováděny v kalendářním roce se zahájením prací ve vhodných klimatických podmínkách, nejdříve však se zahájením prací v dubnu a ukončeny budou nejpozději do konce měsíce října,
35. z plochy zpevněného sjezdu nebude vlastníky a uživateli nemovitosti sníh odklizen na místní komunikaci, ale bude ukládán na nezastavěné části pozemků ve vlastnictví stavebníka,
36. případné stávající sítě uložené v místě budoucího sjezdu ochrání stavebník dle stanovisek jejich vlastníků a správců a v souladu se závaznými předpisy,
37. případná zádlažba části pozemku stavebníka bude řešena vždy s důrazem na zachování minimálních volných ploch pro vsakování dešťové vody stanovených dle obecně platných předpisů, nejlépe pak z žulových kostek 10/10/10 cm; přípustný je i jiný materiál, případně zatravnovací tvárnice, ale vždy v tónování šedých odstínů (ne červené, modré aj. barvy),
38. stavebník bude odpovídat za dodržení prostorové polohy stavby,
39. drobné stavby (kůlny apod.), které neslouží jakémukoliv typu ubytování, a které nepodléhají územnímu řízení dle § 79 a stavebnímu řízení dle § 103 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění, budou obloženy vnějším dřevěným obkladem z prken ve svislém kladení vedle sebe a se svislým přelaťováním spár mezi prkny v barvách světle hnědých přecházejících až do načervenalého odstínu (v žádném případě nesmí být použity barvy odstínu palisandr a jemu blízké odstíny) a střešní krytina bude provedena z falcovaného plechu antracitové nebo tmavě šedé barvy; samostatně stojící drobné stavby musí být opatřeny sedlovou střechou s maximálním sklonem do 47°, přičemž objekty přilehlé k původní budově mohou mít střechu pultovou; jejich umístění na pozemku musí být v souladu s obecně platnými předpisy (tj. především stavební zákon a prováděcí vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění) a platnou ÚPD (tyto stavby se započítávají do zastavěnosti pozemku a do stanovených ploch pro vsakování dešťové vody); v případě dřevostavby nebo uložení hořlaviny v objektu nesmí požárně nebezpečný prostor dle Vyhlášky o technických podmínkách požární ochrany staveb č. 23/2008 Sb. v platném znění zasahovat na sousední pozemky, pokud k tomu nedají jejich vlastníci souhlas; přičemž případné projednání stavby s orgány památkové péče je plně na zodpovědnosti stavebníka,
40. opěrné zdi jakékoliv výšky mohou být na území obce realizovány z libovolného materiálu, ale vždy pohledově pouze s obkladem z místního kamene (svor, rula a žula s místní barevností a strukturou); není přípustné realizovat opěrné zdi s pohledově přiznanými gabiony, tzn. při použití gabionů musí být tyto vždy obloženy či opatřeny předsazenou zídou s obložením z místního kamene (svor, rula, žula), přičemž toto opatření neplatí pro potřeby dopravních staveb místních komunikací a komunikací vyššího řádu,
41. oplocení pozemků není vzhledem k charakteru horské obce doporučováno, ale pokud bude realizováno oplocení do výšky 2 m, tak pouze s opticky průhlednou konstrukcí plotu a s preferencí užití přírodních materiálů, především dřeva a kamene místního původu (svor, rula, žula), přičemž se nedoporučuje oplocení z drátového pletiva, které se deformuje při zvýšené sněhové pokrývce,
42. staveništní doprava u objektů 2. etapy výstavby Božího Daru bude vedena vždy mimo centrum obce po komunikacích ve směru od ČOV, a ne přes město,

43. místní komunikace dotčené stavbou budou v průběhu, a především po ukončení realizace ihned ze strany stavebníka uklizeny,
44. pohledově a barevně vhodné citlivé umístění fotovoltaických panelů na objektech město podporuje, nicméně je vždy na zodpovědnosti stavebníka, jak se vypořádá s obecně platnými předpisy a památkovou ochranou území,
45. výše uvedené základní platné podmínky mohou být dále Zastupitelstvem města Boží Dar pro daný konkrétní případ upraveny, zpřesněny či doplněny dle specifik dané stavby, předloženého návrhu projektanta, stupně zpracování PD, vazeb na stávající sítě, komunikace a obecně na celkové umístění stavby,
46. platnost souhlasného vyjádření města Boží Dar s předloženou PD je vždy jeden rok od data vydání a nenahrazuje nezbytná povolení dotčených orgánů, a především pak příslušného stavebního úřadu, pokud jsou na základě platných předpisů vyžadována.

Tyto novelizované podmínky byly schváleny usnesením ZM č. 9/8 ze dne 26.06.2023 a jsou platné ode dne jejich schválení.

V Božím Daru dne 26.06.2023




Ing. Jan Horník
starosta města Boží Dar
