

Město Nové Strašecí

**Zásady pro výstavbu na území města Nové
Strašecí**

VIZE: Rozvojem výstavby k rozvoji města

**Zodpovědný odbor za realizaci programu:
Odbor investic MěÚ**

stav ke dni 16.12.2021

ÚVOD

Koordinovaná výstavba na celém území města Nové Strašecí je základem úspěšné strategie rozvoje města. Vzhledem k tomu, že požadavky a možnosti Žadatelů o povolení umístění staveb na území Nového Strašecí (dále jen „**Žadatelé**“) mohou být značně diferenciovány a často i proměnné v různých časových obdobích, stejně flexibilní proto musí být i podmínky a požadavky města Nového Strašecí (dále jen „**Město**“) na zhotovování veřejné infrastruktury.

Smyslem těchto Zásad pro výstavbu na území města (dále jen „**Zásady**“) je poskytnout obecný rámec pro podmínky výstavby a majetkového vypořádání v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, a to s ohledem na zásady transparentnosti a předvídatelnosti, a dále s úmyslem urychlit a zefektivnit povolovací procesy na území města.

Schválené Zásady a z nich vyplývající smlouvy nezakládají právo Žadatele na uzavření příslušné smlouvy, pokud by byla v rozporu s cíli územního plánování, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu Městem deklarovány. Je proto věcí každého Žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě seznámil s příslušnými limity využití dané lokality a teprve poté začal zajišťovat následné právní úkony.

Město uplatňuje postup dle Zásad na katastrálním území Nové Strašecí

Dohodne-li se Město se Žadatelem o podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou na území města, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu o změnách stávající veřejné infrastruktury nebo o vybudování nové veřejné infrastruktury (plánovací smlouva), případně dohodu o příspěvku na posílení navazující veřejné infrastruktury Města (viz část II těchto Zásad).

Město v přípravě a projednávání smluvního vztahu zastupuje Odbor investic MěÚ. Žadatel jedná ve věci buď sám, nebo prostřednictvím jím zmocněných osob. Konkrétní smlouvu dle těchto Zásad pak schvaluje zastupitelstvo města.

Účelem těchto Zásad je tak zejména urychlit záměr Žadatele v oblasti připojování na veřejnou infrastrukturu a v této souvislosti minimalizovat případné nejasnosti a rozdílné požadavky Žadatele a Města, v případě že na území Nového Strašecí Žadatel uvažuje stavbu realizovat. Lze totiž usuzovat, že jak pro Žadatele, tak pro Město je efektivnější dohodnout ještě před vlastním povolením umístění stavby podmínky změny či zřízení veřejné infrastruktury v lokalitě uvažovaných staveb, a to v souladu s územně plánovací dokumentací Města (tedy i se zadáním regulačních plánů a regulačními plány jako takovými) a na základě těchto Zásad.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení. Není-li uvedeno jinak, pro účel těchto Zásad se rozumí:

- a) **Žadatelem** – osoba uvažující o umístění stavby na celém území Nového Strašecí. V této souvislosti se Žadatel může zavázat zhotovit veřejnou infrastrukturu nebo přispět na její posílení na základě Plánovací smlouvy.

- b) **Veřejnou infrastrukturou** – veřejná infrastruktura definovaná v ustanovení § 2 odst. 1, písm. m) zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále také jen „**stavební zákon**“).
- c) **Dohodou o poskytnutí finančního příspěvku** – dohoda uzavřená dle těchto Zásad mezi Žadatelem a Městem o výši příspěvku na intenzifikaci veřejné infrastruktury.
- d) **Plánovací smlouvou** – smlouva mezi Žadatelem a Městem uzavíraná v případě, že Žadatel dle § 66 stavebního zákona požaduje vydání regulačního plánu, nebo smlouva mezi Žadatelem a Městem uzavíraná v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících realizovat, nebo je-li třeba provést majetkoprávní vypořádání mezi Žadatelem a Městem. Jejím obsahem je také závazek Žadatele vybudovat veřejnou infrastrukturu.

Č Á S T P R V N Í

Čl. 1.1 Základní předpoklady

Výstavba na území Nového Strašecí s sebou nese i požadavek zajištění přístupu a příjezdu, včetně připojení na vodovod, kanalizaci apod. Zejména přístup a příjezd ke stavbám musí splňovat základní požadavky stavebního zákona a zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPK“). Město však nemůže nad rámec právních předpisů potenciálním Žadatelům určovat či jinak přikazovat výstavbu pozemních komunikací včetně chodníků, zeleně apod.

Na druhou stranu ani Město nemá právní povinnost samo veřejnou infrastrukturu pro Žadatele o výstavbu budovat, či ji přebírat do svého vlastnictví a zajišťovat na ní jakoukoliv správu a údržbu. Jak Město, tak Žadatelé jako potenciální stavebníci si tak od počátku musí být vědomi svých nároků, potřeb a případných smluvených povinností.

Není-li pro dané území Městem pořizována dokumentace (zejména územní studie, regulační plán), ze které je zřejmý budoucí charakter území (například trasování uliční sítě apod.), bude pro dané území vyřešena projektová dokumentace návrhem projektanta na základě požadavků Odboru investic MěÚ.

Náklady na takové vypracování hradí vždy Žadatel. Projektant a oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města vychází ze stanovisek architekta řešícího urbanistická kritéria daného území.

Čl. 1.2 Plánovací smlouva

Plánovací smlouva upravuje práva a povinnosti Žadatele při úpravách nebo při vybudování veřejné infrastruktury umožňující realizaci a užívání navrhovaných staveb a změn v dotčeném území. Plánovací smlouva se uzavírá v případech, že:

- a) Žadatel požádá Město o vydání regulačního plánu podle § 66 odst. 2 stavebního zákona; nebo
- b) Záměr klade takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících realizovat, nebo je-li třeba provést majetkoprávní vypořádání mezi Žadatelem a Městem.

Ve věci Plánovací smlouvy jedná za Město Odbor investic MěÚ.

K návrhu Plánovací smlouvy se přikládá:

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká;
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury;
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury;
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře;
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura;
- f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury;

- g) doklady o finančním podílu třetích osob
- h) průvodní zpráva s náležitostmi dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů
- i) návrh majetkoprávního vypořádání dotčených nemovitostí.

Čl. 1.3 Podíl Města na budování pozemních veřejné infrastruktury

Město se finančně nepodílí na zřizování, budování či úpravě veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, ani neposkytuje příspěvek po vybudování veřejné infrastruktury. Také úpravu nebo změny stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury zajišťuje Žadatel (stavebník, investor apod.), pokud se s Městem nedohodne jinak, svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost nebo s finanční spoluúčastí jiných osob (distribuční společnosti, telekomunikační společnosti apod.), pokud se o takové spoluúčasti s nimi dohodne.

Čl. 1.4 Převod veřejné infrastruktury

Pokud Žadatel projeví zájem převést zhotovenou nebo z jeho podnětu zajištěnou veřejnou infrastrukturu, nevzniká Městu žádná povinnost tuto infrastrukturu do své správy, údržby a majetku převzít. Pokud toto Město učiní, tak podmínkou takového převodu je, že zhotovené stavby a zařízení budou splňovat požadavky právních předpisů, českých technických norem a standardů jakož i umožňovat výsadbu zeleně. Za vybrané parametry, které infrastruktura musí splňovat, jsou zmíněny zejména následující:

Vodovod:

Navržené vodovodní řady budou vedeny v komunikačním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (STL plynovod, kanalizace a kabely). Přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou. Ve vodoměrné šachtě bude umístěno měření odběru vody s uzávěry a zpětnou klapkou. Na veřejných vodovodních řadech v ulici budou umístěna šoupata pro uzavření jednotlivých řadů a nadzemní požární hydranty DN 80 ve vzdálenosti max. 400,0 m od sebe. Vodovodní potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo 1,5 m. Přípojky budou mít krytí potrubí také 1,5 m. V případě potřeby budou stanoveny jiné technické podmínky dle dohody mezi Žadatelem a Městem.

Kanalizace:

Kanalizační potrubí bude uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 2,5-3,0 m. Přípojky budou mít krytí potrubí 1,9 - 2,0 m. Tlakové přípojky DN 50 pro jednotlivé rodinné domy budou napojeny na veřejné výtlačné stoky. Přípojky budou ukončeny na hranici pozemku šachtou, ve které bude umístěno čerpadlo. Kanalizační potrubí je uloženo tak, aby krytí potrubí bylo minimálně 1,2-1,3 m. Přípojky budou mít krytí potrubí 1,1 m. V případě potřeby budou stanoveny jiné technické podmínky dle dohody mezi Žadatelem a Městem.

Prevence - srážkové vody:

Likvidace srážkové vody ze střech staveb bude provedena na pozemku provedením akumulačních jímek s přepadem do drenážního potrubí a dále vsakem na pozemku každého stavebníka. Likvidace srážkové vody z komunikací bude provedena také

vsakem. Vsakování srážkových vod bude jak povrchové, tak hlubinné. Podél komunikací bude veden štěrkový zářez s uložením drenážních trubek, které budou zaústěny do vsakovacích šachet (bloků). Vsakovací šachty budou provedeny až do hloubky vhodné zeminy pro vsak. Jako podklad pro toto řešení podél komunikací je v další fázi projektové dokumentace (stavební povolení) vyžadován hydrogeologický průzkum, který stanoví hloubku a počet vsakovacích šachet s dlouhodobou účinností.

Případný převod se realizuje formou daru (event. prodeje) po vydání kolaudačního souhlasu na příslušnou technickou infrastrukturu. Tato podmínka bude zahrnuta v obsahu Plánovací smlouvy. V případě potřeby budou stanoveny jiné technické podmínky dle dohody mezi Žadatelem a Městem.

Dalšími podmínkami pro převod veřejné infrastruktury Městu jsou zejména:

- projektová dokumentace sloužící jako podklad pro příslušná správní řízení,
- dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou,
- geodetické zaměření infrastruktury,
- kolaudační souhlas zhotoveného díla,
- předávací protokol.

Na dílo bude uplatněna záruční doba min. 60 měsíců od předání Městu.

Pokud budou z hlediska Žadatele splněny parametry dané Plánovací smlouvou a Zásadami, Město umožní Žadateli napojení (nikoliv převzetí a správu) vybudované veřejné infrastruktury na stávající, městskou veřejnou infrastrukturu.

Č Á S T D R U H Á

Spoluúčast Žadatele na budování veřejné infrastruktury

Čl. 2.1 Základní předpoklady a výše plnění

Záměr umístění stavby může vyvolat nároky na posílení veřejné infrastruktury v dotčené lokalitě i v jejím okolí. Z tohoto důvodu může Město po Žadateli požadovat uzavření Plánovací smlouvy, případně dohody o poskytnutí příspěvku pro nutné posílení veřejné infrastruktury v přilehlém okolí a výstavbu a modernizaci předškolních a školních zařízení (dále jen „**finanční příspěvek**“).

Finančnímu příspěvku podléhají

- a) stavby bytových objektů s minimálně 4 byty (samostatnými bytovými jednotkami)
- b) stavby rodinných domů, pokud příslušný projekt výstavby rodinných domů obsahuje dohromady maximálně 3 byty (samostatné bytové jednotky)
- c) stavby technické a dopravní infrastruktury v rámci přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů (parcelace)
- d) ostatní stavby (nebytové, polyfunkční,...)

Výše finančního příspěvku

- a) u staveb s minimálně 4 budovanými byty (bytovými jednotkami) se vypočte
 - jako součet jednotlivých násobků počtu bytů (bytových jednotek) s příslušnou velikostí podlahové plochy a příslušné sazby;

Sazba příspěvku v návaznosti na velikost bytu (bytové jednotky) dle podlahové plochy činí:

bytové jednotky	m ²	výše příspěvku
do výměry, včetně	39,99	15.000 Kč
výměra včetně, od - do	40-59,99	20.000 Kč
výměra včetně, od – do	60-79,99	25.000 Kč
nad výměru, včetně	80	30.000 Kč;

- b) u staveb rodinných domů, pokud příslušný projekt výstavby rodinných domů obsahuje dohromady maximálně 3 byty (samostatné bytové jednotky), činí 30.000 Kč za jeden rodinný dům;
- c) u staveb technické a dopravní infrastruktury v rámci přípravy pozemků pro výstavbu rodinných nebo bytových domů (parcelace) činí 30.000 Kč za každou parcelu pro výstavbu jednoho rodinného domu;
- d) u ostatních staveb se vypočte

- jako násobek příslušného počtu hrubé podlahové plochy, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby, a částky 300 Kč.

Finanční příspěvek je příjmem Města.

Příspěvek je splatný dle rozpisu plateb sjednaných při uzavírání Plánovací smlouvy a Dohody o úhradě příspěvku.

V případě, že Žadatel od svého stavebního záměru odstoupí, vrátí mu Město již zaplacený finanční příspěvek.

Čl. 2.2 Stanovení výjimek z povinnosti poskytnout finanční příspěvek

Poskytnutí finančního příspěvku nemusí být požadováno u staveb a jejich změn do 25 m² zastavěné plochy, a dále u staveb, stavebních úprav a udržovacích prací uvedených v § 103 stavebního zákona.

Fyzickým a právnickým osobám, které se zavážou na své náklady vybudovat veřejnou infrastrukturu, může být příspěvek poskytovaný na základě dohody o poskytnutí finančního příspěvku přiměřeně snížen.

Finanční příspěvek může být obdobně snížen v případě, že se záměr bude nacházet na území s pozůstatky dřívější průmyslové aktivity (tzv. brownfield).

V případě, že je finanční příspěvek uhrazen v rámci přípravy pozemků (parcelace), nebude již finanční poplatek městem požadován v rámci budoucí výstavby rodinného domu, pokud příslušný objekt má max. 3 samostatné bytové jednotky. V případě výstavby bytového domu (min. 4 samostatné bytové jednotky) má právo žadatel na snížení finančního příspěvku, pokud již byla uhrazen v rámci přípravy budoucí přípravy pozemků (parcelace).

Závěrečná ustanovení

Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Nového Strašecí a účinnosti od 16. prosince 2021, resp. dnem schválení jejich změn Zastupitelstvem města Nové Strašecí.

Ing. Jan Bureš
místostarosta města

Mgr. Karel Filip
starosta města