

Vážený pane starosto,

obracím se na Vás se žádostí o poskytnutí informací ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a o objasnění následujících skutečností.

Ve Vašem zamítavém stanovisku k projektu na přístavbu domu Skalická 51 byly uvedeny dva body,

K bodu prvnému - počet bytů v rodinném domě:

Územní plán obce Dobřejovice v části věnované venkovskému bydlení stanovuje, že v rodinném domě mohou být maximálně dva byty.

Dle ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ) bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Z Důvodové zprávy k tomuto ustanovení vyplývá, že aby se jednalo o byt, musí jít o prostorově oddělenou část domu.

Ustanovení § 2236 OZ dále stanovuje, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Důvodová zpráva pak upřesňuje, že by se mělo jednat o tzv. samostatný byt, tedy takový prostor, který má samostatný vstup a jeho užívání není odvislé od jiných prostor mimo byt. Byt definuje jako soubor místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi.

Dalším právním předpisem vymezujícím pojem byt je například dnes již neplatná vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která definuje jak byt, tak i obytnou místnost. Bytem se podle této vyhlášky rozumí soubor místností, případně i jen jedna obytná místnost, které splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Dle definice Českého statistického úřadu se bytem rozumí místnost nebo soubor místností a jejich příslušenství, které slouží nebo jsou určeny k trvalému bydlení a tvoří zpravidla jeden stavebně technický celek.

Pokud tedy provedeme shrnutí výše uvedeného, pak bytem je:

- a) místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu,
- b) tvoří samostatný obytný prostor,
- c) jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

V žádné z dostupných definic bytu se tedy nesetkáváme se stanovením, jaký maximální počet místností může jeden byt mít. Také se nesetkáváme s omezením, jaké místnosti, co do účelového určení smí byt mít a zda se v bytě smí vyskytovat více místností se stejným účelovým určením. Takové omezení neobsahuje ani územní plán obce Dobřejovice.

Aktuálně se v rodinném domě Skalická 51 vyskytují dva prostorově oddělené byty, když každý má vlastní uzamykatelný vchod. Přestavbou tento stav věcí zůstane nezměněn. Dojde pouze k rozšíření jednoho z bytů o podkrovní část. Tato skutečnost je patrná i z námi předloženého projektu.

Na základě výše uvedeného nám tedy není jasné, v čem námi předložený projekt přístavby nesplňuje územním plánem daný požadavek na maximální počet bytů v rodinném domě. Chtěla bych Vás tedy

požádat o poskytnutí informace, z jakého právního předpisu obec při vydávání svého stanoviska vycházela.

K bodu druhému - výškové omezení stavby:

Územní plán obce Dobřejovice v části věnované venkovskému bydlení stanovuje, že výškové omezení pro rodinný dům je max. jedno nadzemní podlaží a podkroví, max. výška hřebene 9 metrů, maximální výška římsy 6 metrů od nejnižší části rostlého terénu.

Dle vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj ČR, v souladu s technickou normou ČSN 73 4301 - Obytné budovy, je podkroví definováno v bodě 3.2.5. jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Nadzemní podlaží je definováno v bodě 3.3.2 stejné normy jako každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

Z citovaných norem, za současného zohlednění specifického umístění domu Skalická 51 v okolním terénu (kdy spodní část domu je z převažující části zasazená do svahu, tzn. je zcela pod úrovní přilehlého terénu), je patrné, že spodní část domu nelze považovat za první nadzemní patro, a ani horní část domu nelze považovat za podkroví. Ani jedno ze stávajících podlaží těmito definicím neodpovídá.

Navrhovaná přístavba by tedy z našeho pohledu byla podkrovím, které je v územním plánu obce Dobřejovice výslovně povoleno. S ohledem na tuto skutečnost byl projekt také vypracován.

Na základě výše uvedeného nám tedy není jasné, v čem námi předložený projekt přístavby nesplňuje územním plánem dané výškové omezení pro rodinný dům.

Chtěla bych Vás tedy požádat o poskytnutí informace, z jakého právního předpisu obec při vydávání svého stanoviska vycházela.

V neposlední řadě bych chtěla připojit své čestné prohlášení, že účelem plánované přístavby není nic jiného, než zajistit pohodlné vícegenerační bydlení naší rodině a celková rekonstrukce domu i zahrady. O zřízení nové přípojky ke kanalizaci či její rozšíření nežádáme. Ačkoli je to možná v dnešní době neobvyklé, v naší rodině je vícegenerační soužití dlouhodobě zavedeným zvykem. S manželem si přejeme, aby i naše dcera vyrůstala v prostředí se stejnými morálními hodnotami. Tuto skutečnost, která nemá právní relevanci, zmiňuji proto, aby byl záměr, který bychom chtěli prostřednictvím přístavby realizovat, postaven na jisto.

Mám za to, že legální cestou sledujeme zcela legitimní cíl. Závěrem bychom proto chtěli požádat, zda by obec Dobřejovice Vaším jménem nemohla učinit výjimku a přehodnotit své předchozí zamítavé rozhodnutí (stanovisko).

S pozdravem,



Show quoted text