



## SERIÁL *stavba roubenky 1.*

# Jednání s úřady a terénní úpravy

**Každá stavba je dobrodružství vyžadující pevné nervy a štěstí na skutečné odborníky. Jedním z nadšenců, kteří nám umožnili sledovat celý stavební proces, je inženýr Fröhlich.**

**R**oubenka, jejíž stavbu budeme po celý rok sledovat doslova krok za krokem, se nachází v Jílovém u Držkova, v půvabném prostředí trojmezí Podkrkonoší, Jizerských hor a Českého ráje. A právě ráz zdejší krajiny, kde se střídají luční porosty s lesními remízky a menšími políčky, učaroval panu Romanu Fröhlichovi natolik, že se rozhodl hledat zde parcelu pro nový dům. K volbě této lokality přispěla nejen možnost celoročního sportovního využití, a to hlavně díky turistickým, cyklistickým i běžkařským trasám, nedalekým skiareálům, ale také velmi čistá příroda, o čemž svědčí např. výskyt raků v blízkém zatopeném břidlicovém lomu. Bylo jen otázkou času najít vhodné místo.

## Krok za krokem

- 1 Výběr pozemku, jednání s úřady, úprava terénu na parcele**
- 2 Základová deska, inženýrské sítě**
- 3 Izolace, první řada roubení**
- 4 Komín, příčky, akumulární prvky, podlahové topení**
- 5 Střecha – podbití, krytina a izolace, klempířské práce**
- 6 Okna a dveře, štíty, dokončení interiéru, vyplňování spár a seřízení dilatace**
- 7 Rozvody – elektrina, voda, odpady, sanita, zařízení interiéru**
- 8 Stavba kamen, vytápění, nátěry**
- 9 Exteriér – zpevněné povrchy, zahradní domek, parkovací stání**

## Volba padla na roubenku

Jako stavební parcelu si pan Fröhlich vybral rozlehlý prosluněný pozemek nad obcí, orientovaný na jihovýchod, hlavně kvůli soukromí, úchvatným výhledům do údolí nebo až na hřebeny Krkonoš a romantickému zatopenému břidlicovému lomu s čistou vodou ke koupání, který se nachází 200 metrů od parcely. Tomu zkrátka nešlo odolat.

Pak už „jen“ zbývalo vymyslet, jaký stavební systém by byl pro budoucí dům nejvhodnější. Stavebník se dlouho nerozmýšlel a volba padla na roubenou dřevostavbu, neboť tento typ staveb do zdejšího kraje historicky patří. K této volbě doslova vybízela i charakter parcely o rozloze 4 900 m<sup>2</sup>, protože roubenky se odedávna umísťovaly do volné krajiny, v dostatečné vzdálenosti od okolních staveb. Podle slov projektanta roubenky, Ing. Petra Franců, si rozhodně taková stavba kromě stodoly a vzrostlého stromu ve své bezprostřední blízkosti nic jiného nezaslouží.

Než projektant předložil první konkrétní návrh podoby roubenky, nejdříve propátral širší okolí, aby si důkladně prostudoval a seznámil se s charakteristickými prvky a tvary původních místních staveb. Tento přístup však na druhé straně předem nezatrácuje použití moderních materiálů, některých prvků i nátěrů, které přiznávají vznik stavby až v tomto století. Stavebník i projektant se shodli na tom, že „vytvářet repliky již existujících staveb vede často k rozpačitým a neautentickým výsledkům“.

## Povolovací maraton

Žádná stavba se neobejde bez celé řady povolení. Podávání žádostí – zejména dílčích stanovisek a souhlasů od jednotlivých úřadů, je pak už rutinou. Ovšem rutinou jen pro toho, kdo je obeznán s místními poměry a zvyklostmi, proto bylo namísto tento kolotoč přenechat místním znalcům. Stavební úřady a ostatní příslušné úřady často mívají odlišný přístup k procesu povolení, přestože mají všichni stejnou vyhlášku. V našem případě však vše naštěstí probíhalo hladce. „Všechny místní příslušné úřady pracovaly rychle a korektně a stavba byla zahájena přesně podle harmonogramu,“ říká dnes pan Fröhlich.

## Souhlas a ohlášení

Na samotné povolení roubenky do zastavěné plochy 150 m<sup>2</sup> stačí územní souhlas a ohlášení stavby, podmínkou byla kladná stanoviska bez podmínek a souhlas vlastníků sousedních pozemků plánované stavby. Pro stavbu nad 150 m<sup>2</sup> bylo třeba mít územní rozhodnutí (nebo zjednodušené územní rozhodnutí) a poté stavební povolení. Samotné ohlášení lze získat i do 30 dnů od podání žádosti. Tento souhlas je však podmíněn i povolením ostatních staveb. Cena za projektovou dokumentaci včetně osazení stavby a povolení se obvykle pohybuje od 70 do 130 000 Kč, podle rozsahu stavby a jejího technického vybavení, složitosti terénu a okolností povolení stavby. Všechny povolovací procesy pro roubenku byly stavebníkem i projektantem koordinovány současně, což zabránilo vzniku zbytečných časových ztrát a prodlev. Dobré je se tedy předem informovat na příslušných úřadech o rozsahu potřebné dokumentace, protože úředník může požadovat další podklady pro rozhodnutí povolení stavby a další stanoviska či souhlasy dalších úřadů a institucí státní správy.

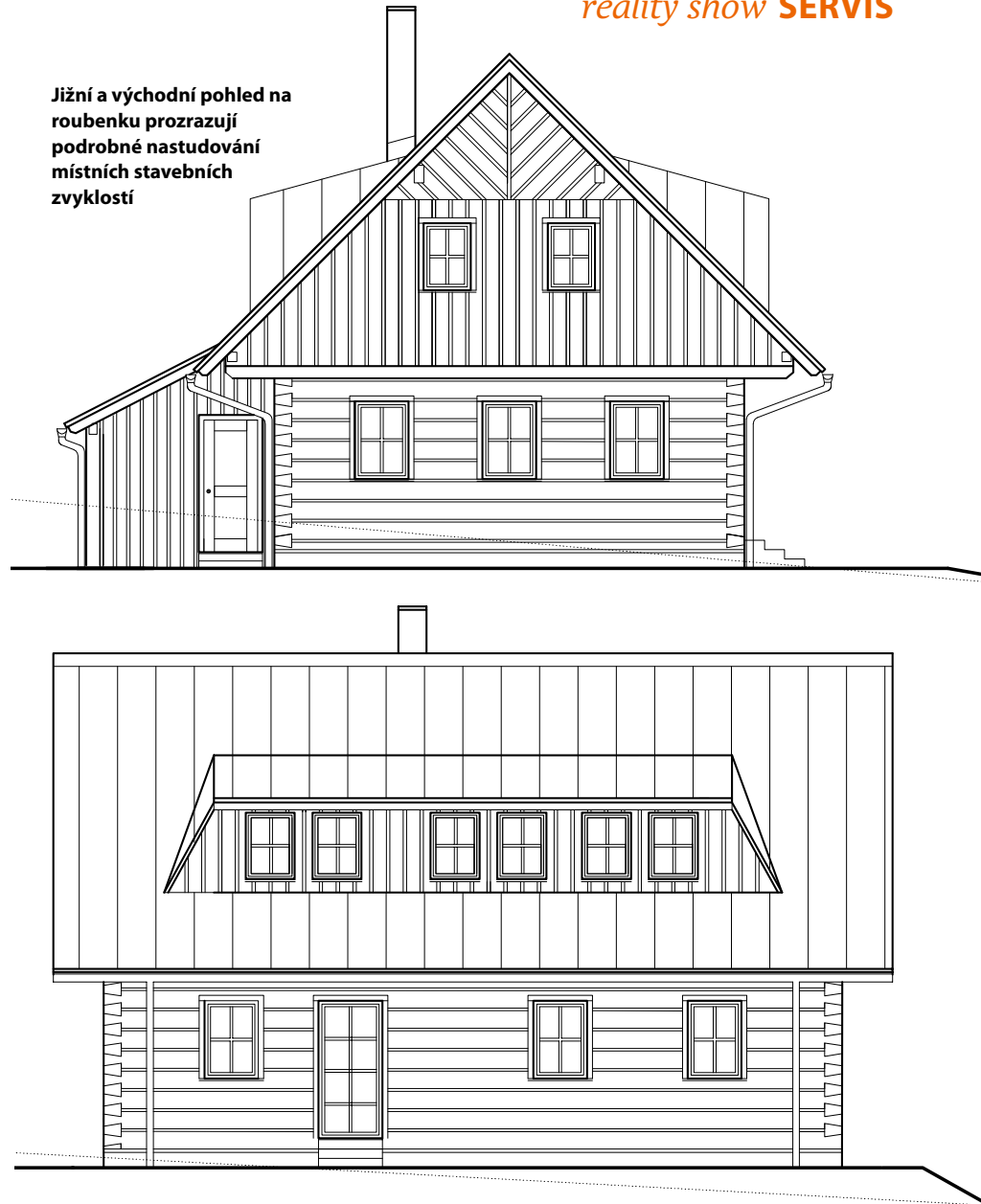
## Recept pro hladké vyřizování

Podle projektanta se lze případným obtížím s úřady vyhnout docela jednoduše. „Postup, jak předejít překvapením na úřadech, aby se z povolení stala pouze další životní zkušenost bez vyhrocených konfliktů s úředníky, není složitý. Základem úspěchu je úvodní návštěva obecního a stavebního úřadu, kde si necháte všechna místní specifika podrobně vysvětlit, a to včetně podrobného vysvětlení platného územního plánu a zvyklostí obvyklých postupů místních úřadů. To velmi zjednoduší celý proces povolení stavby,“ radí projektant.



Po dokončení skřívky je nutné kvalitní zeminu deponovat pro dokončovací terénní práce

Jižní a východní pohled na roubenku prozrazují podrobné nastudování místních stavebních zvyklostí



dem úspěchu je úvodní návštěva obecního a stavebního úřadu, kde si necháte všechna místní specifika podrobně vysvětlit, a to včetně podrobného vysvětlení platného územního plánu a zvyklostí obvyklých postupů místních úřadů. To velmi zjednoduší celý proces povolení stavby,“ radí projektant.

## Protipožární odstup

Důležitým požadavkem při umístění roubenky je respektovat dostatečnou vzdálenost od okolních staveb, kdy požární nebezpečný prostor dosahuje vzdálenost až 10 metrů. V našem případě se však stavebníkovi podařilo postavit roubenku ve volné krajině s minimální zástavbou, což všichni zúčastnění považují za jeden >>



**Objem vytěžených a přesouvaných zemín se pohyboval okolo 400 m<sup>3</sup>, stržená ornice v ploše 650 m<sup>2</sup> činila 120 m<sup>3</sup>. Na takové množství zeminy bylo třeba použít větší a silnější zemní techniku**

z nejdůležitějších parametrů pro celkový dojem z dokončené stavby. Navíc větší vzdálenosti od hranic se sousedními pozemky zároveň minimalizují případné komplikace s jejich vlastníky v průběhu povolení stavby.

### Nezapomeňte na archeology

Ještě před započatím zemních prací musel stavebník splnit další zákonnou povinnost a podat písemné oznámení Archeologickému ústavu o předpokládaném termínu zahájení zemních prací.

Po souhlasu archeologa by závěrečné vydání povolení stavby mohl pozdržet snad už jen nepřející souseď, v našem případě se naštěstí stavba nachází v oblasti normálních lidských vztahů, a povolení bylo tedy zdárně vydáno.

### Povolení pro studnu

Také povolení vrtané studny vyžaduje územní rozhodnutí (od stavebního úřadu) a poté vodoprávní povolení stavby (od vodoprávního úřadu). Zde se „čekací“ doba odvíjí od schopností úředníka bez zbytečných průtahů vést řízení. Od podání územního rozhodnutí po nabytí

právní moci vodoprávního povolení stavby studny to trvá minimálně 4 měsíce. Samotná realizace studny je pak otázkou tří dnů a stojí od 80 do 100 000 Kč, podle hloubky a kvality výbavy vrtu.

### Čistička odpadních vod

Pro povolení certifikované ČOV stačil územní souhlas (od stavebního úřadu) a poté ohlášení stavby (od vodoprávního úřadu). Podmínkou byla opět kladná veškerá stanoviska bez podmínek a souhlas vlastníků sousedních pozemků plánované stavby. Samotná realizace ČOV se vsakováním trvá jeden týden, její cena se pohybuje okolo 80 000 Kč, podle objemu a náročnosti zemních prací.

### Stavba začíná

Vytyčení stavby v terénu podle naplánovaného osazení v projektu bylo odsouhlaseno stavebníkem přímo v terénu, protože „papírové představy“ se často odlišují od reality v místě stavby. Cena zemních prací je v horském svažitém terénu citelnou finanční položkou, proto bylo třeba dobře promyslet ukládání zeminy pro konečnou úpravu okolí stavby.

### Další nutná povolení

- vyjádření všech správců inženýrských sítí
- koordinované stanovisko odboru životního prostředí v případě studny
- souhlas s vynětím ze zemědělského půdního fondu
- koordinované stanovisko OŽP z hlediska ochrany ovzduší
- souhlas dopravního inspektorátu s řešením sjezdu na komunikaci
- souhlas obecního úřadu, přikládá se kompletní projektová dokumentace
- souhlas správců inženýrských sítí s napojením na přípojky
- smlouva o napojení na síť nízkého napětí
- rozhodnutí odboru dopravy (umístění přípojek do tělesa komunikace)
- souhlas nebo závazné stanovisko správy CHKO či Památkového ústavu
- souhlasy SŽDC a závěrečné stanovisko Drážního úřadu (do 60 m od dráhy)
- souhlas Lesů ČR s umístěním staveb v ochranném pásmu lesa (do 50 m)
- stanovisko HZS v případě zastavěné plochy stavby přes 150 m<sup>2</sup>
- povolení u ochranných pásem tras IS

**Skrývka ornice**

Úpravám terénu musí vždy předcházet odhrnutí ornice na deponii, protože pro konečné zatravnění upravených ploch pak není ornice v horských podmínkách nikdy dost. Chybně uskladněná ornice by navíc mohla erodovat na sousední pozemky a škoda by pak nevznikla pouze na straně stavebníka.

**Změny za pochodu**

Oproti původní představě se roubenka osazovala více do svahu, protože rozsáhlý pozemek dovolil delší zářez do stráně. Tím se rozšířila požadovaná rovina okolo domu pro rekreační aktivity.

Celkový objem vytěžených a přesouvaných zemin činil okolo 400 m<sup>3</sup>, stržená ornice v ploše 650 m<sup>2</sup> měla objem 120 m<sup>3</sup>. Na takové množství zeminy bylo třeba větších strojů, u kterých se hodínová sazba pohybuje v rozmezí od 700 do 1 000 Kč. Zemní práce na parcele dosáhly ceny 100 000 Kč a čeká se ještě na rozhrnutí ornice po dokončení stavby.

TEXT: Adam Krejčík, FOTO: archiv

**Bydlení v roubence je zdravé a příjemné**

ODPOVÍDÁ:  
Ing. Petr Franců,  
autor projektu

**Proč dnes stavět roubenku?**

Dnešní roubené stavby splňují požadavky na moderní plnohodnotné bydlení, proto není důvod si roubenku spojovat pouze s víkendovým pobytem. Současným trendem, který není rozhodně krátkodobý, je volba přírodních materiálů a roubená stavba ji nabízí v maximální míře. Dřevo účinně a plynule reguluje přirozenou vlhkost vzduchu v interiéru a tím omezuje vytváření podmínek pro bakterie. Příjemné bydlení je vždy spojeno i s pocitem příjemného materiálu okolo sebe.

**Jak se poprat se současnými předpisy?**

Tady často narazíte na větší obtíže, než je stavba samotná, protože roubená dřevostavba se poněkud odlišuje od dnes běžně využívaných stavebních systémů. Současné požadavky na tepelné vlastnosti a neprůvzdušnost se dostávají do kolize s vlastnostmi tradičně řešeného roubení i v tloušťce okolo 26 cm. Každý stavebník má nařizeno, kolik může nejvíce protopit a jak nesmí překročit naše normové hodnoty. Často se tedy musí vymýšlet krkolomné řešení, aby bylo vyhověno úředníkovi kdesi v teplé kanceláři a přitom stavebník dosáhl svého cíle v podobě požadované přírodní stěny. Vlastní roubení tvoří pouze malou část ploch v obálce domu a úspora se pak dá „dohnat“ na ostatních plochách pláště domu. Díky tomu lze roubenou stavbu stále považovat za energeticky úsporné bydlení a rozhodně se nevymyká současnému trendu v oblasti úspor energií.

INZERCE

**VELETRHY ENERGETICKY ÚSPORNÉHO BYDLENÍ**

Ve dnech **11. – 14. února 2015** se na Výstavišti Praha - Holešovice představí souběh veletrhů se zaměřením na energeticky úsporné bydlení: **DŘEVOSTAVBY, WINDOOR EXPO, MODERNÍ VYTÁPĚNÍ, KRBY A KAMNA a MODERNÍ FASÁDY.**

Cílem tohoto souběhu veletrhů je informovat odbornou i laickou veřejnost o aktuálních trendech, novinkách na trhu a případné problematice daných oblastí, a to nejen v návaznosti na rostoucí ceny energie. Součástí těchto veletrhů budou zajímavé doprovodné programy. V rozsáhlé nabídce vystavovatelů si přijdou na své nejen koncoví zákazníci, ale také firmy z oboru, projektanti a architekti.

**VELETRHY ENERGETICKY ÚSPORNÉHO BYDLENÍ**

**11. – 14. února 2015**  
**Výstaviště Praha - Holešovice**

[www.drevostavby.eu](http://www.drevostavby.eu)  
[www.windoorexpo.cz](http://www.windoorexpo.cz)  
[www.modernivytapeni.cz](http://www.modernivytapeni.cz)  
[www.modernifasady.eu](http://www.modernifasady.eu)

Vstupenka opravňuje k jednorázovému bezplatnému vstupu na všechny souběžně probíhající veletrhy energeticky úsporného bydlení.

**ČESTNÁ VSTUPENKA**

[www.ferinvest.com](http://www.ferinvest.com)