



# Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Ing. Vlastislav Eliáš

Stavební úřad

Kněžská 19

370 92 České Budějovice

Viz rozdělovník:

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka: SU/3722/2017 Mo

Č. j.: SU/3722/2017-26

Vyřizuje:

Zdeňka Moravcová

Tel.:

386 804 016

E-mail:

moravcovaz@c-budejovice.cz

Datum:

20.7.2020

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### VÝZVA

**CBB PROJEKT s.r.o., IČO 28084527, Trojická 1910/7, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28, kterého zastupuje OMEGA & partners s.r.o., IČO 25177028, Jana Růžičky 1143/11, Praha 4-Kunratice, 148 00 Praha 414**

(dále jen "žadatel") podal dne 17.5.2017 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby :

#### **BYTOVÝ DŮM ARBOREA II.,**

**včetně vodovodní, kanalizační ( splaškové), plynové a elektro přípojky, oplocení, zpevněné plochy, veřejné osvětlení, retenční nádrž**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 210/6 v katastrálním území Borek u Českých Budějovic.

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), shledal, že žádost nemá předepsané náležitosti podle § 86 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a proto podle § 86 odst. 5 stavebního zákona

#### **v y z ý v á**

žadatele, aby nejpozději do **31.5.2021**

doplnil žádost o tyto údaje a podklady:

- Dát do souladu projektovou dokumentaci s platným územním plánem obce Borek u Českých Budějovic účinným od 11.7.2017 a to zejména z důvodu nerespektování stávající hustoty zástavby původní urbanistické struktury a nesplnění regulativu, který stanovuje přípustnou vzdálenost umístěvaných staveb od hranice pozemku lesa. Pokud se týká komplexního posouzení záměru s vydanou územně plánovací dokumentací z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem, tj. Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, není předmětný pozemek dotčen žádným konkrétním záměrem republikového nebo nadmístního významu. Pro správní území Borek platí územní plán Borek účinný od 11.7.2017, do kterého je pozemek p. č. 201/6 součástí plochy bydlení - bytové domy. Pro uvedenou plochu uvádí územní plán jako hlavní využití plochy pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení, přičemž jako přípustné využití této plochy je umístěvaní staveb rodinných domů a bytových domů izolovaných či ve skupině s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením. Pro dotčenou stavbu jsou pak stanoveny následující regulativy: výška objektů max. 4. NP, nebo 3. NP plus podkroví, zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 35 % (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).

Navrhovaná stavba bytového domu svým využitím (obytná funkce v bytovém domě) neodporuje využití stanovenému v územním plánu, nicméně svojí polohou a rozlohou nenaplnuje požadavky územního plánu, tudíž je její umístění dle předložené projektové dokumentace v nesouladu s územním plánem z těchto důvodů:

1. Bytový dům je umístěn cca 1 m od hranice pozemku p. č. 210/1 - lesní pozemek, resp. pozemek určený k plnění funkci lesa čímž dochází k rozporu s územním plánem, který požaduje dodržení vzdálenosti minimálně 15 m. stavebník sice získal od příslušného dotčeného orgánu závazné stanovisko vydané MM České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí pod zn. OOZP/5774/2017 Mrš ze dne 15.5.2017 umožňující výstavbu bytového domu cca 1 m od hranice pozemku lesa, nicméně toto stanovisko nelze vnímat jako nadřazené územně plánovací dokumentací. Z koordinačního výkresu územního plánu jednoznačně vyplývá, že odstupová vzdálenost 50 m od hranice lesa, která je limitem využití území je stanovena do hranice p. p. č. 210/1, nikoliv od hranice vzrostlého porostu. Dotčený orgán měl při projednávání územního plánu tento výkres k dispozici a vymezení uvedené hranice nikterak nezpochybnil. O stanovení minimální vzdálenosti bylo tedy jednoznačně rozhodnuto již při vydání územního plánu. Přesto byl dotčeným orgánem vydán souhlas s umístěním stavby bytového domu blíže jak 15 m od hranice lesa, což ale neznamená, že se již dále nemusí přihlížet k požadavkům vydaného platného územního plánu. Je zde potřeba nezbytně přihlížet i k veřejným zájmům chráněným územním plánem.
2. Další rozpor s územním plánem v oblasti umístění bytového domu se spatřuje v založení nové řady bytových domů, čímž dojde k narušení hustoty zástavby původní urbanistické struktury. Je zde třeba respektovat původní urbanistickou strukturu, která je stanovena územním plánem, ve kterém se uvádí, že zástavba v obci je typicky příměstského nízkopodlažního charakteru, přičemž je doplněna i několika bytovými domy, kde nová zástavba musí respektovat měřítko hmoty a hustoty zástavby původní urbanistické struktury, která je založena na situování bytových domů podél komunikace. Toto zachování urbanistické struktury bylo též podmínkou v územním plánu, v němž bylo pro zachování struktury stanoveno, že domy budou umístěny min. 5 m od komunikace nebo na čáře sousedního objektu. Toto všechny bytové domy umístěné podél Dlouhé ulice respektují. S ohledem na požadavky současně platného územního plánu, do kterého byla převzata urbanistická struktura předchozího územního plánu je třeba podotknout, že předložený záměr danou strukturu nerespektuje a stavbu bytového domu umísťuje tak, že vytváří novou strukturu zástavby, ať již vlastním umístěním až za současnou linii bytových domů nerespektující založenou uliční čáru v území, nerespektuje volný prostor mezi bytovými domy na úrovni 15 až 25 m (umísťovaný bytový dům prostor snižuje na 8 m), kde se předmětným umístěním dostává do rozporu s §18 odst. 1 stavebního zákona, neboť porušuje vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel.
3. V projektové dokumentaci chybí výškové řešení přilehlých zpevněných ploch, které tvoří, jak vjezdová rampa do podzemních garáží, tak také 4 parkovací stání (dodržení ČSN 73 6058 - jednotlivé, řadové a hromadné garáže, ČSN 73 - 5056 - odstavné parkovací plochy silničních vozidel a vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb).
4. Doplnit do dopravního posouzení umísťované stavby, které bylo vypracováno autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby Ing. Ondřejem Zenklem, ČKAIT 0102255 dopravní napojení pozemku p.č. 210/6, ze kterého není zřejmé, že by pozemek p. č. 210/6, na kterém je daný záměr umísťován byl zpřístupněn veřejně přístupnou pozemní komunikací ve smyslu § 19 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhl. č. 501/2006 Sb., § ,20 odst. 4, kde se konkrétně stanovuje, že se stavební pozemek vymezuje tak, aby kromě dalších vyjmenovaných požadavků byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Z projektové dokumentace není zřejmé, že by se na st .p. č. 570 nacházela veřejně přístupná pozemní komunikace jako taková. Za další se pak naskýtá otázka ohledně veřejné přístupnosti případně existující pozemní komunikace na st. p. č. 570 na což se poukazuje ve vyjádření Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, ve které je uvedeno, že jelikož je řešeno dopravní napojení na silniční síť pomocí značky č. B 1 /zákaz vjezdu všem motorovým vozidlům v obou směrech/ s dodatkovou tabulí č. E 13 "mimo rezidenty", znemožní se tak dopravní obslužnost např. pro Českou poštu, zajištění drobných oprav firmami, parkování pro návštěvy atd. Pochybnost o veřejné přístupnosti st. p. č. 570 vnáší také existence věcného břemene zajištěného smlouvou ze dne 15.12.2016, která je součástí v dokladové části předložené dokumentace, v níž je stanoveno, že pouze vlastník pozemku p. č. 210/6 (kromě vlastníka nemovitosti na st. p. č. 570) má právo stezky a cesty přes st. p .č. 570 (stávající bytový dům a k němu náležející pozemky je oplocen), lze se tedy

domnívat, že daná přístupová cesta má charakter účelové komunikace v uzavřeném areálu, tj. podle § 7 odst. 2 zákona o komunikacích není přístupná veřejně. Dále v předloženém spisu chybí doklad o tom, že případná pozemní komunikace nacházející se na st. p. č. 570 je kapacitně vyhovující (pro posouzení je kompetentní příslušný silniční správní úřad).

5. Doplnit do dokumentace umístění vsakovacích těles, jejich dimenze s výpočtem (§ 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky 501/2006 Sb., je konkrétně uvedeno, že vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jiné využití musí být za prvé řešeno přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování; za druhé jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo za třetí není-li možné odděleně odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace. V daném případě není zcela zřejmé, jak bude řešena likvidace dešťových vod, neboť v textové části dokumentace je zmatečně uvedeno řešení jak vsakováním, tak pomocí retenční nádrže (neodpovídá tomu předložená výkresová dokumentace, kde v průvodní zprávě v části A.3c/v údajích o odtokových poměrech uvedeno, že dešťové vody budou zadržovány na pozemku investora retenční nádrží - vsakovací nádrží o objemu 12 m<sup>3</sup>). V souhrnné zprávě se dále uvádí pod bodem B.1h/, že dešťové vody budou zadržovány na pozemku investora do retenční nádrže. Ve výkresové dokumentaci je pak uvedeno ve výkresu C.2 koordinační situace zakreslena retenční nádrž o objemu 12 m<sup>3</sup>, do které jsou svedeny dešťové vody, přičemž odtud jsou dále odváděny do dešťové kanalizace. V průvodní zprávě v části A.4i/- základní bilance stavby, kde se má projektant věnovat mj. hospodařením s dešťovou vodou není o likvidaci dešťových vod žádná zmínka, chybí zde i výpočet množství likvidovaných dešťových vod. Po vyřešení způsobu likvidace srážkových vod je třeba doložit závazné stanovisko dotčeného orgánu MM odboru ochrany životního prostředí. Další rozpor s územním plánem, kterou předložená dokumentace nesplňuje, je nedoložení posouzení výpočtu na bezpečný odtok přívalových srážek. Tato podmínka se týká všech staveb se zpevněnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup>, mezi které patří i navrhovaný záměr.
6. Doložit nové závazné stanovisko HZS Jč k územnímu rozhodnutí výše uvedené stavby (původní závazné stanovisko HZS Jč ze dne v21.9.2016 pod zn. HSCB-3220-4/2014 KŘ bylo Ministerstvem vnitra, generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR rozhodnutím č.j. MV-25 305-6/PO-PRE-2018 ze dne 7.5.2018 zrušeno).

**Pokud nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.**

## USNESENÍ

### Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 86 odst. 5 stavebního zákona

### **p ř e r u š u j e**

**do doby úplného odstranění nedostatků žádosti, nejpozději však do 31.5.2021**

územní řízení zahájené podáním žádosti dne 17.5.2017 o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby:

### **BYTOVÝ DŮM ARBOREA II.,**

**včetně vodovodní, kanalizační ( splaškové), plynové a elektro přípojky, oplocení, zpevněné plochy, veřejné osvětlení, retenční nádrž**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 210/6 v katastrálním území Borek u Českých Budějovic, kterou podal

**CBB PROJEKT s.r.o., IČO 28084527, Trojická 1910/7, Praha 2-Nové Město,**

**128 00 Praha 28,**

**kteřého zastupuje OMEGA & partners s.r.o., IČO 25177028, Jana Růžičky 1143/11, Praha 4-Kunratice, 148 00 Praha 414**

(dále jen "žadatel").

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

CBB PROJEKT s.r.o., Trojická 1910/7, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28  
Obec Borek, Pražská 66, 373 67 Borek

### **Odůvodnění:**

Dnem podání žádosti 17.5.2017 o vydání územního rozhodnutí bylo zahájeno územní řízení. Stavební úřad zjistil, že předložená žádost nemá předepsané náležitosti podle § 86 stavebního zákona a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby v území. Žadatel byl dne 18.2.2019 vyzván k doplnění žádosti a z tohoto důvodu bylo též rozhodnuto o přerušení řízení do 30.6.2019. Dne 21.6.2019 byla stavebníkem podána žádost o prodloužení termínu žádosti z důvodu dlouhodobé pracovní neschopnosti zpracovatele projektové dokumentace s časově velmi náročnou přípravou požadovaných údajů na výše uvedenou stavbu. Stavební úřad vyhověl žádosti a řízení přerušil s termínem doplnění do 31.5.2020. Dne 29.5.2020 obdržel opětovnou žádost o prodloužení termínu doplnění z důvodu časově náročné přípravy požadovaných údajů a to zejména probíhajícímu soudnímu řízení mezi stavebníkem a obcí Borek u Českých Budějovic. Jako další důvod uvádí vzniklou koronavirovou pandemií, které byla vyhlášena vládou ČR.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

CBB PROJEKT s.r.o., Trojická 1910/7, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

H - Agrana s.r.o., Husova tř. 684/21, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice 5

Ing. Zdeněk Malkovský, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Jana Švehlová, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Vlastimil Švehla, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Ilona Dohnalová, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Ing. Václav Dohnal, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Jana Kaňková, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Vladimír Kaňka, Dlouhá 203, 373 67 Borek

Ivan Blažek, Dlouhá 202, 373 67 Borek

David Bartáček, Dlouhá 201, 373 67 Borek

Václav Mráz, Dlouhá 1047/19, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice 11

Věra Škodová, Dlouhá 201, 373 67 Borek

Jana Ribárová, Dlouhá 201, 373 67 Borek

Martin Ribár, Dlouhá 201, 373 67 Borek

Vlasta Šimečková, Dlouhá 201, 373 67 Borek

Stanislav Šimeček, Dlouhá 201, 373 67 Borek

Věra Mrázová, Dlouhá 1047/19, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice 11

Pavel Pischek, Dobrovodská 100/36, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6

Jaroslava Trnková, Dlouhá 479, 373 67 Borek

Jana Tellingerová, Nákří 49, 373 48 Dívčice

Hana Bláhová, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Karolína Matoušková, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Jan Matoušek, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Petra Říhová, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Tomáš Říha, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Jitka Hrdá, Husova tř. 1842/125e, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice 11

František Hrdý, Husova tř. 1842/125e, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice 11

Mgr. Jana Marinková, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Ing. Václav Marinka, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Milada Malá, Okružní 231, 373 61 Hrdějovice

ml. Hana Bláhová, Dlouhá 227, 373 67 Borek

Bc. Hana Mugrauerová, Plzeňská 624/47, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4

Radek Bartík, Střížov 35, 374 01 Trhové Sviny

Jana Lieblová, Dlouhá 479, 373 67 Borek

Kristýna Bláhová, Dlouhá 479, 373 67 Borek

Věra Poláčková, Dlouhá 479, 373 67 Borek

Petr Poláček, Puklicova 1008/18, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4  
Tomáš Hanic, Poštová 48/84, 90024 Velký Biel, Slovenská republika  
Eva Rychetská, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
David Rychetský, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Zuzana Hanicová, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Ing. Pavla Kotašková, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Ivo Kotaška, Pekárenská 1028/23, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4  
Eva Vokounová, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Karel Vokoun, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Michal Šindelář, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Ing. Vít Šatný, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Filip Voráček, Dlouhá 479, 373 67 Borek  
Markéta Aubrechtová, Pod Lesem 185, 373 67 Borek  
Jindřich Princ, Vráto 106, 370 01 České Budějovice 1  
Lenka Lišková, Dlouhá 200, 373 67 Borek  
PhDr. Ludmila Chrást'anská, Dlouhá 200, 373 67 Borek  
Ing. Zdeněk Štěpančík, Dlouhá 200, 373 67 Borek  
CBB PROJEKT s.r.o., Trojická 1910/7, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28  
Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov  
ČEVAK a.s., Severní 2264/8, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice 10  
E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1  
Jihočeský vodárenský svaz, S. K. Neumanna 292/19, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1  
Lesy a rybníky města Českých Budějovic, Jaroslava Haška 1588/4, 370 04 České Budějovice 4  
NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., Havlíčkova 4481/44, 586 01 Jihlava 1  
Ing.arch. Kovář Stanislav, CSc., Jeremiášova 1927/14, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu v Českých Budějovicích podáním u zdejšího správního orgánu. Podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolání nemá odkladný účinek.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvolání jen proti odůvodnění usnesení je nepřípustné.

Ing. Vlastislav Eliáš  
vedoucí Stavebního úřadu  
České Budějovice

**Toto usnesení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice (popřípadě místně příslušných obecních úřadů). Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Sejmutí vyhlášky je možno následující pracovní den po posledním (patnáctém) dni vývěsní lhůty. Po uplynutí lhůty a vyznačení údajů musí být vyhláška neprodleně vrácena zpět stavebnímu úřadu.**

**Usnesení bude zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

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

Ostatní se žádostí o zveřejnění pro doručení účastníkům řízení:

**Magistrát města – kancelář tajemníka a KT – UD – Úřední deska – zde**

- Se žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a vrácení zpět stavebnímu úřadu a současně o zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup

**Obecní úřad Borek**

- Se žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a vrácení zpět stavebnímu úřadu a současně o zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup

**Obdrží:**

navrhovatelé

OMEGA & partners s.r.o., IDDS: 9vgrdn5

obec

Obec Borek, Pražská 66, 373 67 Borek

dotčené orgány

HZS Jihočeského kraje, IDDS: ph9aiu3

KHS Jihočeského kraje, IDDS: agzai3c

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -