Magistrát města České Budějovice
Stavební úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Stavební úřad
Kněžská 19
370 92 České Budějovice

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

Viz rozdělovník:

Značka: SU/4869/2024 Vš	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
Č. j.: SU/4869/2024-25	Ing. Vášová Klára	386 804 028	vasovak@c-budejovice.cz	19.11.2026

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Veřejná vyhláška

Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 9.4.2024 podal

VAV development s.r.o., IČO 26025108, Otakarova 1658/36, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1, kterého zastupuje IMK civil engineering s.r.o., IČO 08647046, Polní 809, 392 01 Soběslav III (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

I. **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

Rezidence Zámostí - novostavba třech bytových domů s mateřskou školou a komunitním centrem, zpevněné plochy (parkoviště, komunikace, chodník), přípojky na sítě technické infrastruktury na pozemku st. p. 356 (zastavěná plocha a nádvoří), st. p. 1064 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1096/4 (ostatní plocha), parc. č. 1096/23 (ostatní plocha), parc. č. 1763/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Hluboká nad Vltavou.

Druh a účel umisťované stavby:

novostavba třech bytových domů s mateřskou školou a komunitním centrem

- SO 01 BD Vltava
- SO 02 BD Malše
- SO 03 BD Otava

SO 0 zpevněné plochy (parkoviště, komunikace, chodník)

přípojky na sítě technické infrastruktury

Umístění stavby na pozemku a určení prostorového řešení stavby:

- V souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území - celkovou situaci stavby v měř. 1 : 250 - s vyznačením hranic pozemků a jejich parcelních čísel včetně sousedních pozemků a s vyznačením napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdálenost od sousedních staveb, stávajících inženýrských a dopravních sítí a napojení stavby na tyto sítě a situování plochy zařízení staveniště.
- Jedná se o novostavbu třech bytových domů s občanskou vybaveností. Koncept bytových domů je založen na výhledech a faktu, že se vyskytujeme v zástavbě rodinných domů. Snaží se tedy svým tvarem přiblížit rodinným, respektive, řadovým domům. Celek tvoří tři domy z nich dva jsou totožné a jeden je odlišný svým tvarem i proporcemi.
    - První typ je dům chodbový, který tvoří kompaktní hmota (podnož), ze které vyrůstají jednotlivé domy, se sedlovou střechou, napojující se na sebe úžlabím, propojené spojovacím krčkem. Aby objekty nepůsobily monotónně, jsou jednotlivé části domů uskočené, toto uskočení pak tvoří terasy některých bytů (Malše a Otava).
    - Druhý typ domu (Vltava) je bariérový, pavlačový, má za úkol odstínit hlavní silnici Pražskou a vytvořit tak klidnou část pro bydlení. Byty jsou orientovány do vnitrobloku. Tvarově se podobá původní zástavbě, tedy jedna hmota se sedlovou střechou. V podzemním podlaží budou situovány garáže, technické místnosti a sklípky pro majitele bytů.
    - Hmota objektů vychází z prostorových možností pozemku. Rozestupy domů odpovídají minimálně výšce sousedního objektu tak, aby bylo zajištěno dostatečné oslunění a osvětlení bytů i v nižších podlažích.

SO 01 Vltava

Půdorysné rozměry jsou 74 m x 10,35 m a max. výška 12,313 m. Objekt má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Výška nadezdívky je 1,3 m. V podzemním podlaží se nacházejí garáže s 21 stáními pro osobní automobil, sklepní kóje a technické místnosti. V 1NP je komunitní centrum a bytové jednotky, 2NP a podkroví tvoří čistě bytové jednotky. Byty jsou orientovány do vnitrobloku. Tvarově se podobá původní zástavbě, tedy jedna hmota se sedlovou střechou. Celkem obsahuje 8 bytů a 12x nebytový prostor (ateliér).

SO 02 Malše

Půdorysné rozměry jsou 17 m x 36,6 m a výška 12,16 m. Objekt má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Výška nadezdívky je 1,3 m. V 1NP jsou sklepní kóje a bytové jednotky, další podlaží tvoří čistě bytové jednotky. Celkem obsahuje 21 bytů.

SO 03 Otava

Půdorysné rozměry jsou 17 m x 36,6 m a výška 12,53 m. Objekt má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Výška nadezdívky je 1,3 m. V 1NP jsou sklepní kóje a mateřská škola, další podlaží tvoří čistě bytové jednotky. Celkem je zde 15 bytů.

- Komunikace a zpevněné plochy

Projektová dokumentace řeší návrh nových zpevněných ploch vedoucí do zájmového území, které bude po dokončení stavby sloužit k výstavbě bytových domů. Komunikace budou napojeny přes chodníkový přejezd vedoucí na nové parkoviště pro bytové domy.

Šířka komunikace činí 5,50m (6,00m v místě budovy BD 5,5m + bezpečnostní odstup 0,5m od objektu) a průjezdnost byla prověřena vlečnými křivkami dle TP 171. U BD Vltava bude zajištěno otáčení vozidel svozu komunálního odpadu. Podél komunikace jsou navržena kolmá parkovací stání pro vozidla bytových domů. Parkovací stání a komunikace jsou od přilehlé veřejné zeleně odděleny silničními obrubníky vyvýšenými o +0,10m / +0,12m nad povrch Příčný sklon komunikace je navržen v celém úseku jako jednostranný, a to v hodnotě 1,00 - 3,00%. Podélný sklon bude kopírovat osazení bytových domů a neklesne pod hodnotu 0,50%. Vozovka bude odvodněna pomocí nově navržených uličních vpustí, které budou zaústěny přípojkami do dešťové kanalizace. Plochy veřejné zeleně budou po zřízení bytových domů a zpevněných ploch upraveny, aby byla zajištěna jejich rovinnost. Dojde k jejich ohumusování v mocnosti min. 0,10m a osetí travinou.

Mimo areál bude provedeno rozšíření stávající komunikace v ulici Křesínská na hodnotu 5,50m. Před novými kolmými stáními bude provedeno lokální zúžení komunikace na hodnotu 3,75m, které tvoří zklidňující dopravní prvek ve stávající zóně 30. Za tímto zpomalovacím prvkem budou umístěna kolmá parkovací stání, za nimiž bude doplněno místo pro přecházení, aby byla zajištěna návaznost chodníkových ploch s okolím. Podél rozšířené komunikace bude obnovena chodníková plocha šíře 2,0m, která bude u parkoviště rozšířena 2,50m kvůli zajištění převisu parkujících vozidel. Vzhledem k tomu, že u místa pro přecházení nejsou komunikace vstřícně osazené, bude provedeno vyosení komunikace, které bude tvořit další zklidňující prvek.

Z celkového potřebného počtu 86 parkovacích stání pro objekty BD dle ČSN 73 6110 se 19 z nich nachází v docházkové vzdálenosti na pozemku parc.č. 1127/29. (Dle požadavku města Hluboká n. Vlt. bude celkový počet parkovacích stání pro záměr 122 z toho v docházkové vzdálenosti na pozemku parc.č. 1127/29 bude zajištěno 55 parkovacích). Povolení stavby Rezidence Zámostí – parkoviště na pozemku parc.č. 1127/29 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou bylo vyhotoveno dne 5.8.2025 pod spis. zn. 03877/24/Pa, č.j. HLU/04526/25/OSSÚ/JPa.

- přípojky na sítě technické infrastruktury
  - Elektro:
    - BD Vltava, BD Malše - Na okraji pozemku p.č. st. 356 je stávající rozvodná instalační skříň. Přípojkové skříně NN jednotlivých BD budou napojeny odbočením z této stávající skříně. Trasy elektro budou rozvedeny do jednotlivých RIS před každým BD, následně z každé příslušné RIS do pojistkových skříní s elektroměrem do společných prostor každého z BD.
    - Přípojka pro BD Otava vznikne odbočením ze stávajícího vedení NN v ulici Ruská. Trasa elektro bude přivedena do RIS před BD Otava, následně z RIS do pojistkových skříní s elektroměrem do společných prostor BD.

Stavba bude dále napojena na vodovod a kanalizaci. Vodovodní ani kanalizační přípojky se tímto rozhodnutím neumisťují, neboť se jedná o drobné stavby dle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bodu 30 stavebního zákona: domy Vltava a Malše budou napojeny na vodovodní řad PE 110 v ul. Křesínská. Vodoměrná sestava pro BD Vltava bude osazena v šachtě za hranicí pozemku, pro BD Malše bude osazena za obvodovou zdí v technické místnosti. Dům Otava bude napojen na vodovodní řad PE 90 v ul. Ruská. Přípojka bude vedena v trase stávající předbudované přípojky PE 32. Vodoměr bude osazen v šachtě za hranicí pozemku. Kanalizace bytových domů je navržena jako oddílná, zvlášť pro odvod splaškových vod a zvlášť pro odvod dešťových vod. Splaškové vody z jednotlivých BD budou přípojkami PVC 200 svedeny do jednotné kanalizace PVC 300 v ul. Ruská. Za hranicí pozemku a v trase přípojek budou osazeny revizní šachty. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou svedeny do dvou vsakovacích objektů, každý o objemu 41,6 m3.Vsak 01 bude sloužit pro BD Vltava, vsak 02 bude společný pro domy Malše a Otava. Bezpečnostní přeliv vsaku 01 bude napojen do kanalizační přípojky domu Vltava, přeliv ze vsaku 02 bude napojen do přípojky domu Malše. Dešťové vody nebudou zpětně využívány pro spotřebu v domech. Dešťové vody z navržených parkovacích stání z vegetační dlažby budou odkanalizovány přes odlučovač ropných látek. Podloží bude opatřeno hydroizolační vrstvou s vyspádováním a odvodem dešťových vod přes odlučovač ropných látek do dešťové kanalizace a vsakovacích objektů. Odlučovač ropných látek je v tomto případě navržený pouze jako pojistné řešení z důvodů obavy vlastníků sousedních nemovitostí. Neuvažuje se, že zde bude docházet k produkci kontaminovaných dešťových vod.
Vytápění: Každý z objektů bude mít vlastní technickou místnost ve které bude umístěn plynový kotel a zásobník TUV. Plynový kotel se bude starat o vytápění objektu a přípravu TUV. Plynová přípojka není součástí tohoto rozhodnutí.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- pozemky st. p. 356, st. p. 1064, parc. č. 1096/4, parc. č. 1096/23, parc. č. 1763/1 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou a jejich bezprostřední okolí.

II. Stanoví podmínky pro umístění a realizaci stavby (přípojky na sítě technické infrastruktury):

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku 1:1000 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Stavba přípojky elektro bude provedena podle dokumentace, kterou vypracoval Ing. Miroslav Slinták autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 0100718.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Za dodržení podmínek tohoto územního rozhodnutí odpovídá zpracovatel projektové dokumentace pro povolení stavby. Dodržení těchto podmínek bude dokladováno v žádosti o povolení stavby.
5. Projektová dokumentace k žádosti o povolení záměru bude zpracována oprávněnou osobou dle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb, a tato bude projednána a odsouhlasena dotčenými orgány a spolupůsobícími organizacemi. Případné připomínky a požadavky budou do této projektové dokumentace zapracovány, dále i stanoviska a připomínky vlastníků a správců inženýrských sítí a zařízení, na které bude stavba napojena nebo které bude navrhovaná stavba přípojkami křížit.
6. **V projektové dokumentaci pro stavební povolení budou zohledněna a zapracována doporučení vyplývající z předložených podkladů** - posouzení inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě výstavby č. 25/031 z března 2025 zpracované Ing. Martinem Jandou, zpráva o průzkumu podzemní vody ve studních č. 2279/2025 ze září 2025 zpracovaný RNDr. Stanislavem Škodou, Ph.D., zpráva o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry č. 25/031 z října 2025 zpracovaná Ing. Martinem Jandou, Hluková studie č. HS_070_2023 ze dne 25.9.2023 a Hluková studie č. HS_070_2023-I ze dne 14.2.2025 obě zpracované autorizovanou laboratoří Marvelab s.r.o.
7. V souladu s ustanovením § 156 stavebního zákona pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
8. Projektová dokumentace bude splňovat požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., č. 501/2006 Sb. a č. 398/2009 Sb..
9. V případě zvýšeného výskytu radonu v podloží stavby je nutné provést ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu dle ČSN 730601 - Ochrana staveb proti pronikání radonu z podloží. V projektové dokumentaci bude návrh opatření proti pronikání radonu z podloží stavby.
10. Prováděním stavby nebude poškozena zeleň ani vzrostlé stromy v místě stavby. Při provádění výkopových prací je třeba dodržet min. vzdálenost výkopu 2,5 m od paty kmene stromu, stromy a ostatní porosty budou chráněny dle normy ČSN DIN 18 920.
11. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, upravující požadavky na provádění staveb, včetně příslušných normových hodnot stanovených ČSN a technické požadavky na výrobky stanovené zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů.
12. Stavba se nachází v ochranném pásmu podzemního vedení VVN, podzemního vedení NN, podzemního vedení VN a podzemního sdělovacího vedení. Ke stavbě v ochranných pásmech nadzemního vedení VN, VVN, podzemního vedení nebo elektrických stanic je investor povinen zajistit si písemný souhlas s činností v ochranném pásmu ve smyslu § 46, odst. 11) zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.
13. Budou dodrženy podmínky ochrany technické infrastruktury uvedené ve vyjádření správců jednotlivých sítí.
14. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice odboru dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/4442/2025 Ja ze dne 22.4.2025:
    - Před zásahem do pozemní komunikace bude před zahájením stavebních a montážních prací podána žádost o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích ve smyslu§ 77 zákona č. 361/2000 Sb., vč. Dopravně inženýrského opatření (přechodné dopravní značení) na celé řešené území. Žádosti budou doplněny souhlasným vyjádřením vlastníka komunikace a

Policie České republiky, krajského ředitelství policie Jihočeského kraje – dopravního inspektorátu, České Budějovice.

15. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice odboru dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/6665/2026 Ja ze dne 10.7.2026:
    - Stavba bude prováděna tak, aby co nejméně omezila bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.
    - Min. 4 týdny před zahájením stavebních a montážních prací bude podána žádost o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích včetně dopravně inženýrského opatření (přechodné dopravní značení) na celé řešené území. Žádost bude doplněna souhlasným vyjádřením Policie České republik, Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje – dopravního inspektorátu České Budějovice. Obdobně bude postupováno i v případě nutnosti povolení uzavírky (částečné, úplné) dotčené pozemní komunikace.
16. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska KHS Jihočeského kraje ze dne 31.1.2024 pod zn. KHSJC 00726/2024/HOK CB-CK:
    - V projektové dokumentaci pro stavební povolení je nutné upřesnit a zakreslit venkovní oplocenou plochu pro novou mateřskou školu – 4 m^2/dítě.
17. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje pod zn. HSCB-1179-3/2017 KŘ ze dne 18.5.2017:
    - V dalším stupni projektové dokumentace požaduje Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje předložit dokumentaci elektrické požární signalizace, zařízení dálkového přenosu, zařízení pro detekci hořlavých plynů a par, případně polostabilního hasicího zařízení v souladu s § 14 vyhlášky č. 23/2008 Sb., vyhláška o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
18. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytýčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabraňující jejich poškození. V případě **dotčení podzemních vedení** (křížení/souběh) budou tyto práce prováděny za příslušného dozoru příslušných správců těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
19. Dle ustanovení § 176 stavebního zákona dojde-li při postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s tím k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit. Tuto povinnost může stavebník přenést smlouvou na stavebního podnikatele.
20. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
21. Při křížení, souběhu nebo dotyku stavby nebo vedení inženýrských sítí s vodními toky, vodohospodářskými díly a zařízeními budou dodrženy příslušné normy, budou dodrženy podmínky majitelů a správců veřejného vodovodu a kanalizace, budou respektovány právem chráněné zájmy vlastníků a uživatelů dotčených pozemků.
22. **Žadatel o územní rozhodnutí bude při realizaci této stavby bude dbát oprávněných zájmů a práv majitelů sousedních pozemků a nemovitostí.** Bude zajištěno bezpečné užívání sousedních pozemků a staveb, včetně staveb technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích.
23. Výkopy (překopy) budou vybaveny bezpečnými přechody, které umožní přístup na stávající, přilehlé stavby a pozemky. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožování bezpečnosti provozu na přilehlých pozemních komunikacích, dále k znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.
24. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru sousední obytné zástavby, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
25. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.

26. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.
27. V případě potřeby provedení dopravního opatření na pozemní komunikaci (částečná uzavírka, omezení apod.) v souvislosti s prováděním stavby bude požádáno u odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemní komunikaci s vyjádřením Policie ČR krajského ředitelství - dopravního inspektorátu České Budějovice.
28. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu budou použity pouze výše uvedené pozemky ve vlastnictví žadatele v katastrálním území Hluboká nad Vltavou. Staveniště bude po dobu výstavby řádně zabezpečeno a oploceno tak, aby nedocházelo k poškozování pozemků sousedících se stavbou, zejména jízdou osobních a nákladních aut a stavební mechanizace.
29. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. **Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sdělen název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a osoba, která bude vykonávat odborné vedení provádění stavby (stavbyvedoucí).** Zhotovitel stavby je dle § 160 odst. 2 stavebního zákona povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Povinností stavbyvedoucího je dle § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajíc ze zvláštních právních předpisů, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu (§169), popřípadě jiných technických předpisů a norem. V případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby je povinen zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou; dále je povinen působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka (žadatele) nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.
30. Pravomocné umístění stavby se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Po právní moci tohoto územního rozhodnutí bude podána žádost o povolení záměru na stanoveném formuláři elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě v souladu s § 172 odst. 2 stavebního zákona a v souladu s § 172 odst. 4 stavebního zákona nejpozději s podáním žádosti stavebník vloží projektovou dokumentaci do evidence elektronických dokumentací. Jedná se o následující objekty:

    SO 01 BD Vltava; SO 02 BD Malše; SO 03 BD Otava; SO0 zpevněné plochy
31. **přípojky na sítě technické infrastruktury nevyžadují stavební povolení,** neboť pravomocné umístění stavby se považuje za povolení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pokud tyto záměry nevyžadovaly podle tohoto zákona stavební povolení nebo ohlášení.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
VAV development s.r.o., IČO 26025108, Otakarova 1658/36, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1, kterého zastupuje IMK civil engineering s.r.o., IČO 08647046, Polní 809, 392 01 Soběslav III

III. Užívání stavby:

Užívání přípojek na sítě technické infrastruktury.

Jedná se o stavbu, která v souladu s § 230 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, a lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede

a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,

b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

Odůvodnění:

Stavební úřad nejprve zmiňuje, že podání bylo učiněno dne 9. 4. 2024, tedy před tím, než dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších přepisů, jímž byl nahrazen zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023. Nicméně s ohledem na ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou upravena přechodná ustanovení, se pro tento případ v řízení vycházelo z dosavadního právního předpisu, tzn. řízení a postupy byly posuzovány podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023.

Dne 9.4.2024 podal žadatel žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na Městský úřad Hluboká nad Vltavou – odbor stavební a stavební úřad. Městský úřad Hluboká nad Vltavou – odbor stavební a stavební úřad, zjistil, že předložená žádost nemá předepsané náležitosti podle § 86 stavebního zákona a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby v území. Žadatele proto vyzval den 12.6.2024 k odstranění nedostatků žádosti a řízení přerušil do 15.8.2024. Dále pak Městský úřad Hluboká nad Vltavou – odbor stavební a stavební úřad opatřením ze dne 1.7.2024 pod zn. 01991/24/Pa (č.j. HLU/03930/24/OSSÚ/JPa) postoupil spis Stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice dne 4.7.2024 pod zn. SU/4869/2024 Vš k vyřízení žádosti o vydání územního rozhodnutí. Žadatel žádost doplnil dne 17.7.2024. Stavební úřad České Budějovice ale při jejím posouzení zjistil, že předložená žádost stále nemá předepsané náležitosti podle § 86 stavebního zákona a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby v území. Žadatele proto dne 17.9.2024 vyzval k odstranění nedostatků žádosti nejpozději do 31.12.2024 a řízení usnesením ze dne 17.9.2024 přerušil do doby úplného odstranění nedostatků žádosti, nejpozději však do 31.12.2024. Žádost byla doplněna dne 7.10.2024.

Stavební úřad písemným opatřením ze dne 10.10.2024 oznámil zahájení územního řízení a nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 19.11.2024, o jehož průběhu byl sepsán protokol. Při ústním jednání byly vzneseny námitky a připomínky účastníků řízení. Na základě vznesených námitek a připomínek Stavební úřad České Budějovice vyzval, dne 14.2.2025 pod č.j. SU/4869/2024-8, žadatele k doplnění žádosti a usnesením ze dne 17.2.2025 č.j. SU/4869/2024-9 řízení přerušil do doby úplného odstranění nedostatků žádosti, nejpozději však do 31.5.2025. Stavebník žádost doplnil dne 22.4.2025. Stavební úřad následně opatřením ze dne 29.4.2025 oznámil pokračování územního řízení a současně nařídil ústní jednání na den 10.6.2025 se schůzkou pozvaných v budově Magistrátu města České Budějovice, o jehož průběhu byl sepsán protokol. Při ústním jednání byly vzneseny námitky a připomínky účastníků řízení. Stavebník dne 24.10.2025 pod spis. zn. SU/7333/2025 Vš a následně pak 12.12.2025 pod spis. zn. SU/8693/2025 Vš doplnil žádost na základě vznesených námitek při ústním jednání dne 10.6.2025. Dne 17.12.2025 oznámil stavební úřad pokračování územního řízení a stanovil lhůtu 15 dnů pro uplatnění námitek a závazných stanovisek. Dne 15.1.2026 pod spis.zn. SU/365/2026 Vš obdržel stavební úřad námitky účastníků řízení. Dne 23.3.2026 a dne 14.4.2026 žadatel svou žádost doplnil. Dne 7.4.2026 stavební úřad požádal o součinnost dotčený orgán státní správy – Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství. Vyjádření dotčeného orgánu státní správy stavební úřad obdržel dne 13.7.2026. Dne 3.8.2026 oznámil stavební úřad pokračování územního řízení a seznámení s podklady rozhodnutí stanovil lhůtu 15 dnů pro uplatnění námitek a závazných stanovisek a lhůtu 5 dní pro vyjádření se k podkladům rozhodnutí. Dne 17.8.2026 nahlíželi do spisu účastníci řízení paní Monika Březinová a pan Martin Veber. Dne 4.9.2026 obdržel stavební úřad pod spis. zn. SU/7137/2026 Vš společné námitky účastníků řízení.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu. K žádosti

bylo doloženo závazné stanovisko dotčeného orgánu Magistrátu města České Budějovice - odbor územního plánování ze dne 2.2.2024 pod zn. OÚP/2023/O-3850/Pa-3

Hodnocení souladu záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy, zejména s obecnými požadavky na využívání území

V zájmové lokalitě je celkem navrženo 46 kolmých parkovací stání a dále 21 parkovacích stání krytých v objektu BD Vltava. Čtyři kolmá stání z celkového počtu 67 jsou vyhrazena pro osoby těžce pohybově postižené, nebo pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku. Dle výpočtu parkovacích stání je zapotřebí celkem 86 stání a proto budou další parkovací stání zřízena na ploše pozemku parc.č. 1127/29. Vzhledem k požadavku zástupců města Hluboká nad Vltavou budou bytové jednotky nad 37m^2 mít zajištěna 2 parkovací stání bez ohledu na ČSN 73 6110. Z tohoto důvodu budou tato stání doplněna v docházkové vzdálenosti taktéž na pozemku parc.č. 1127/29. Celkový počet těchto stání v docházkové vzdálenosti je 55 parkovacích stání. Celkový počet parkovacích stání pro tento záměr je 122. Povolení stavby Rezidence Zámostí – parkoviště na pozemku parc.č. 1127/29 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou bylo vyhotoveno dne 5.8.2025 pod spis. zn. 03877/24/Pa, č.j. HLU/04526/25/OSSÚ/JPa. Navržená stavba je v souladu s požadavky vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Navržená stavba z hlediska obecných požadavků na umisťování staveb splňuje požadavky z hlediska jejího napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikaci. Navržené připojení svými parametry a způsobem připojení vyhovuje požadavkům na bezpečné užívání stavby a bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých komunikacích. Stavba rovněž splňuje požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Stavba bude umístěna tak, že žádná její část nepřesahuje na sousední pozemek. Navržený záměr splňuje požadavky urbanistické, architektonické, hygienické, životního prostředí, bezpečnosti a požární ochrany. Navržený záměr umožňuje údržbu staveb a užívání prostoru pro technická či jiná vybavení a činnosti. V rámci územního řízení bylo předloženo posouzení inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě výstavby č. 25/031 z března 2025 zpracované Ing. Martinem Jandou, zpráva o průzkumu podzemní vody ve studních č. 2279/2025 ze září 2025 zpracovaný RNDr. Stanislavem Škodou, Ph.D., zpráva o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry č. 25/031 z října 2025 zpracovaná Ing. Martinem Jandou, studie denního osvětlení, proslunění a zastínění č. AK-2023308 z 28.12.2023 zpracovaná společností AKUSTE s.r.o. včetně protokolu o provedených výpočtech a její dodatek ze dne 10.2.2025 a dodatek 2 ze dne 12.3.2025 a dále Hluková studie č. HS_070_2023 ze dne 25.9.2023 a Hluková studie č. HS_070_2023-I ze dne 14.2.2025 obě zpracované autorizovanou laboratoří Marvelab s.r.o.

V rámci odůvodnění tohoto rozhodnutí jsou dále uvedeny skutečnosti, které byly podkladem pro hodnocení souladu navrženého záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu.

Hodnocení souladu záměru s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

navrženo 46 kolmých parkovací stání a dále 21 parkovacích stání krytých v objektu BD Vltava. Čtyři kolmá stání z celkového počtu 67 jsou vyhrazena pro osoby těžce pohybově postižené, nebo pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku. Dle výpočtu parkovacích stání je zapotřebí celkem 86 stání a proto budou další parkovací stání zřízena na ploše pozemku parc.č. 1127/29. Vzhledem k požadavku zástupců města Hluboká nad Vltavou budou bytové jednotky nad 37m^2 mít zajištěna 2 parkovací stání bez ohledu na ČSN 73 6110. Z tohoto důvodu budou tato stání doplněna v docházkové vzdálenosti taktéž na pozemku parc.č. 1127/29. Celkový počet těchto stání v docházkové vzdálenosti je 55 parkovacích stání. Celkový počet parkovacích stání pro tento záměr je 122. Povolení stavby Rezidence Zámostí – parkoviště na pozemku parc.č. 1127/29 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou bylo vyhotoveno dne 5.8.2025 pod spis. zn. 03877/24/Pa, č.j. HLU/04526/25/OSSÚ/JPa. Dopravní napojení bude provedeno přes nově navržený sjezd na pozemní komunikaci v ul. Křesínská. Navržený záměr je v souladu s prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu – obecnými požadavky na výstavbu a obecnými požadavky na stavby.

- Městský úřad Hluboká nad Vltavou - odbor stavební a stavební úřad (rozhodnutí povolení sjezdu) pod zn. 01214/24/Pa ze dne 4.4.2024
- Stavba bude napojena na přípojku vody, přípojku kanalizaci a přípojku NN a plynu. Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Hodnocení souladu záměru s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů

K žádosti o vydání územního rozhodnutí byla doložena souhlasná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, jak je jejich souhrn uveden v rámci tohoto odůvodnění. Podmínky vyplývající z těchto stanovisek, týkající se podmínek pro zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení byly zahrnuty do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

Stanoviska a vyjádření sdělily:
EG.D, a.s. ze dne 1.3.2024 pod zn. F5269-27116476
EG.D, a.s. ze dne 28.2.2024 pod zn. V5934-27116477
EG.D, a.s. ze dne 24.1.2024 pod zn. H18585-26289407
EG.D, a.s. - smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 9002340625
EG.D, a.s. - smlouva o přeložce zařízení distribuční soustavy č. 9090015395
ČEVAK a.s. ze dne 19.3.2024 pod zn. O24070222862
ČEVAK a.s. ze dne 13.3.2026 pod zn. O26010039369
CETIN a.s. ze dne 25.1.2023 pod zn. 24418/24
Podnik místního hospodářství v Hluboké nad Vltavou ze dne 17.7.2024 pod č.j. VO-240717
Sekce majetková Ministerstva obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 15.7.2024 pod č.j. MO 566589/2024-1322
Městský úřad Hluboká nad Vltavou - odbor stavební a stavební úřad (rozhodnutí povolení sjezdu) pod zn. 01214/24/Pa ze dne 4.4.2024
Město Hluboká nad Vltavou ze dne 1.2.2024 pod č.j. 00365/24/OESM/PAd
Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice, Dopravní inspektorát ze dne 18.3.2024 pod č.j. KRPC-34741-2/ČJ-2024-020106
Magistrát města České Budějovice odbor dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/4442/2025 Ja ze dne 22.4.2025
Magistrát města - odbor dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/6665/2026 Ja ze dne 10.7.2026
Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí ze dne 5.3.2024 pod zn. OOZP/1186/2024 Do
Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí ze dne 7.2.2024 pod zn. OOZP/1351/2024/Von
Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí ze dne 12.12.2025 pod zn. OOZP/11153/2025/Pak
Magistrát města České Budějovice - odbor územního plánování ze dne 2.2.2024 pod zn. OÚP/2023/O-3850/Pa-3
HZS Jihočeského kraje ze dne 21.2.2024 pod zn. HSCB-251-3/2024 KŘ
KHS Jihočeského kraje ze dne 31.1.2024 pod zn. KHSJC 00726/2024/HOK CB-CK

Stanovení okruhu účastníků územního řízení:

Okruh účastníků územního řízení je vymezen v rámci ustanovení § 85 stavebního zákona. Ve smyslu § 68 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) jsou účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu účastníci uvedení v § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení účastníky územního řízení je žadatel U Mikešů s.r.o., IČO 01856880, Kubatova 1240/6, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4; obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním řízením přímo dotčeno. Z citovaného ustanovení vyplývá, že významnou povinností stavebního úřadu je v územním řízení individualizovat okruh jeho účastníků. Jde tedy o subjektivní posouzení, které přísluší provést stavebnímu úřadu podle

okolností konkrétního případu. Na podkladě uvedených skutečností stavební úřad individualizoval okruh účastníků v zahájeném územním řízení v předmětné věci, jak výše uvedeno.

Protože se v tomto případě jedná o řízení s velkým počtem účastníků, kterým se dle ustanovení § 144 odst. 1 správního řádu, rozumí řízení s více než 30 účastníky, je řízení **vedeno veřejnou vyhláškou**. Územní rozhodnutí je účastníkům řízení uvedených v **§ 85 odst. 2 písm. b)** stavebního zákona, doručováno „veřejnou vyhláškou“ dle ustanovení § 144 správního řádu, a to tak, že účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona se identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona:

VAV development s.r.o., IČO 26025108, Otakarova 1658/36, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1, kterého zastupuje IMK civil engineering s.r.o., IČO 08647046, Polní 809, 392 01 Soběslav III

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona:

Město Hluboká nad Vltavou, IČO 00244899, Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou, (jako obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn)

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, jedná se o pozemky:
st. p. 356, 1064, parc. č. 1096/4, 1096/23, 1763/1 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou, jmenovitě:

NOBY s.r.o., IČO 04705548, Křesínská 354, 373 41 Hluboká nad Vltavou,
Město Hluboká nad Vltavou, IČO 00244899, Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou,
EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2,
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň,

a dále správci technické infrastruktury vyskytující se v území dotčeném stavbou, jmenovitě:
ČEVAK a.s., IČO 60849657, Severní 2264/8, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice 10
EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2,
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň,

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. b)stavebního zákona:

osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, jedná se o:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 402, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 180/2, 180/1, 455, 480, 1798, 1794, 504, 405, 414, parc. č. 1095/3, 1096/5, 1096/8, 1096/9, 1125/2, 1125/62, 1125/63, 1125/64, 1125/66, 1745/4, 1745/6, 1196/5, 2132, 1745/2, 1745/23, 1745/24, 1764, 1745/1 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Hluboká nad Vltavou č.p. 392, č.p. 393, č.p. 405, č.p. 403, č.p. 388, č.p. 408, č.p. 387, č.p. 395, č.p. 414, č.p. 703, č.p. 281, č.p. 456, č.p. 501, č.p. 508, č.p. 406 a č.p. 415

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Při ústním jednání dne 19.11.2024 uplatnili účastníci řízení následující námitky:

Pan Václav Bouřil, Křesínská 395, Hluboká nad Vltavou 373 41:

Na základě svého vlastnického práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich podávám požadavek k návrhu zapracované projektové dokumentace, která je přílohou žádosti o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby „Rezidence Zámostí která je vedena Vaším úřadem pod Č. j.: SU/4869/2024-5.

Prosím o posouzení vlivu výše zmíněného stavebního záměru na stávající studny, které jsou umístěny a využívány na pozemcích na druhé straně ulice Křesínská a Ruská. Jak projekt zajišťuje, že založením stavby nedojde ke ztrátě pramenů stávajících studen a dále jakým způsobem je zajištěno, že případné ropné produkty uniklé ze zaparkovaných vozidel nebudou kontaminovat vodu ve studnách.

Jelikož značná část parkovacích stání je řešena formou „zatravňovací" dlažby.

Stanovisko stavebního úřadu:

K záměru bylo předloženo posouzení inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě výstavby č. 25/031 z března 2025 zpracované Ing. Martinem Jandou, zpráva o průzkumu podzemní vody ve studních č. 2279/2025 ze září 2025 zpracovaný RNDr. Stanislavem Škodou, Ph.D., zpráva o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry č. 25/031 z října 2025 zpracovaná Ing. Martinem Jandou, ze které vyplývá, že za předpokladu, že základové konstrukce plošných základů nebudou výrazně zasahovat pod úroveň ustálené hladiny podzemní vody a nepřehradí tento horizont tak, aby proudící voda nemohla dále odtékat ve směru přirozeného spádu k drenážní bázi severním až severozápadním směrem, nedojde k ovlivnění zvodnělého horizontu a v něm instalovaných studní v Křesínské a Ruské ulici. Poznamenat je však nutné, že se nemuselo jednat o ustálenou hladinu přípovrchové zvodně, ale jen o ve výkopech náhodně nashromážděnou vodu z dešťových srážek. Hladina zvodnělého horizontu se mohla nacházet v ještě větší hloubce. V závislosti na atmosférických srážkách může docházet ke kolísání polohy ustálené hladiny podzemní vody. Aby nemohlo docházet k zadržování podzemních vod ani ve vlhčích obdobích, doporučuji po obvodu stavby instalovat podzemní drenáže, které vodu zachytí a gravitačně převedou do níže položených míst na západní straně stavebních objektů. Tím bude i v takovémto období zabezpečen průtok podzemní vody do níže položených částí zájmového území. V navazujícím stavebním řízení bude projektová dokumentace pro povolení stavby zpracována v souladu s podmínkami tohoto územního rozhodnutí, tudíž i v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí a dále v souladu s doporučeními, která vyplývají z výše uvedených předložených podkladů. Tento požadavek je stanoven v podmínce číslo 4, 5 a 6 pro umístění stavby tohoto rozhodnutí.
Z dokumentace pro územní řízení je zřejmé, že dešťové vody z navržených parkovacích stání z vegetační dlažby budou odkanalizovány přes odlučovač ropných látek. Podloží bude opatřeno hydroizolační vrstvou s vyspádováním a odvodem dešťových vod přes odlučovač ropných látek do dešťové kanalizace a vsakovacích objektů. Neuvažuje se však, že zde bude docházet k produkci kontaminovaných dešťových vod, jak vyplývá i z dodatku vyjádření dotčeného orgánu státní správy vodoprávního úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 12.12.2025 pod zn. OOZP/11153/2025/Pak, neboť srážkové vody z málo frekventovaných parkovišť osobních aut se dle technické normy TNV 75 9011 považují za málo znečištěné srážkové vody a není nutné pro ně navrhovat žádné předčištění, zvláště pokud jsou vsakovány přes souvisle zatravněnou humusovou vrstvu.
Odlučovač ropných látek je v tomto případě navržený pouze jako pojistné řešení z důvodů obavy vlastníků sousedních nemovitostí.

Stavební úřad námitce vyhověl a tímto vznesené námitky považuje za vypořádané.

Paní Ing. Monika Březinová Ph.D., Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou:

1) Žádám o vypracování akustické studie, která zhodnotí šíření hluku v koridoru Pražské ulice v souvislosti s byty v okolí navrhované stavby, zejména ulic Pražská, Jiráskova a Svatopluka Čecha. V obytných zónách je nízká hladina hlučnosti významnou kvalitativní vlastností. Mám odůvodněnou obavu, že nečleněná fasáda na obou stranách vozovky brání hlukovému útlumu.

2) Žádám o posouzení kapacit svodného potrubí splaškové kanalizace a v Křesínské a Ruské ulici v místě napojení přípojek od bytových domů navrhovaného souboru s ohledem na špičkové ranní a odpolední průtoky, o posouzení dimenze vodovodního potrubí (včetně zřízení hydrantů), které bylo dle dostupných údajů rekonstruováno bez znalosti záměrů stavebníka, a tedy bez navýšení o plánované kapacity nového obytného souboru. Žádám také o ujištění provozovatele, že obecní čistička odpadních vod a kapacity sběračů odpadních vod v Zámostí budou schopny zvýšené odběry splaškových vod přečistit, a to i v souvislosti s další plánovanou výstavbou (150 bytů), jako zastupitelka obce jsem informována o tom, že jsou kapacity tohoto čistícího zařízení již překračovány, což se projevuje v nedostatečné účinnosti čištění. Žádám proto o zhodnocení kumulativních dopadů na činnost tohoto zařízení.

3) Žádám o možnost nahlédnutí do požárně bezpečnostního řešení stavby a do řešení civilní ochrany. Zajímá mě dimenzování shromažďovacích prostor a trasy úniků v návaznosti na

frekventovanou průběžnou komunikaci, zajištění bezpečné evakuace mateřské školy, protože tento provoz je navržen bez vlastního vyhrazeného pozemku, do něhož lze provést bezpečný přesun, v těsném sousedství vstupu do školky a jediném volném prostranství je navržena plocha pro příjezd zásahových vozů HZS, což podle mě zásadně ohrožuje bezpečnost evakuovaných dětí. Ještě doplňuji, že v trase příjezdu IZS do areálu bytového komplexu je navrženo jedno z parkovacích míst, jehož obsazení by znemožnilo provedení účinného zásahu. Jak bude řešeno zabezpečení volného průjezdu?

Stanovisko stavebního úřadu:

K bodu 1)

K záměru byla předložena Hluková studie č. HS_070_2023 ze dne 25.9.2023 a dále pak na základě námitek účastníků řízení doplněná Hluková studie č. HS_070_2023-I ze dne 14.2.2025 obě zpracované autorizovanou laboratoří Marvelab s.r.o. Dále bylo k záměru vydáno souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy jako orgánu ochrany veřejného zdraví KHS Jihočeského kraje ze dne 31.1.2024 pod zn. KHSJC 00726/2024/HOK CB-CK.

K bodu 2)

K záměru bylo doloženo kladné vyjádření správce provozovatele vodovodu a kanalizace ČEVAK a.s. ze dne 19.3.2024 pod zn. O24070222862, které bylo nahrazeno novým kladným vyjádřením ČEVAK a.s. ze dne 13.3.2026 pod zn. O26010039369, který dokumentaci včetně kapacit technického zařízení ve své správě posoudil a s předloženým návrhem souhlasí při respektování v tomto vyjádření stanovených podmínek.

K bodu 3)

Možnost nahlédnutí do požárně bezpečnostního řešení stavby byla pro všechny účastníky po celou dobu probíhajícího územního řízení. K záměru bylo doloženou souhlasné stanovisko HZS Jihočeského kraje ze dne 21.2.2024 pod zn. HSCB-251-3/2024 KŘ. Dokumentace byla upravena tak, aby byl příjezd IZS do areálu volný, parkovací stání bylo z dokumentace vypuštěno.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Pan Ing. arch. Martin Veber, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou:

Na základě svého vlastnického právo k sousedním pozemkům a stavbám na nich podávám námitku k formálním a obsahovým nedostatkům návrhu zapracovaném do projektové dokumentace, která je přílohou žádosti o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby „Rezidence Zámostí, která je vedena Vaším úřadem pod Č. j.: SU/4869/2024-5

1. Přirozené osvětlení

Žádám o vypracování odborné studie, která porovná normové požadavky na přirozené denní osvětlení, proslunění a oslunění a navrhovaný stav v bytě mého objektu rodinného domu č.p. 408 (potažmo ostatních stejně dotčených objektech č.p. 387, 388 a 403), který je umístěn západně od navrhovaného souboru. Obytné místnosti umístěné v přízemním bytu jsou orientovány k východu a předpokládám tak jejich zastínění v době, kdy u nich v současné situaci dochází k přirozenému osvětlení, oslunění, proslunění. Jako vlastník objektu poukazuji na skutečnost, že pokud předmětný byt orientovaný do Křesínské Ulice má okna orientovaná pouze na východ a sever, zamezením normového proslunění dojde k zásadnímu snížení hodnoty tohoto bytu.

Souběžně jako odborník ve stavebnictví upozorňuji na povinnost zajistit v souladu s normou ČSN EN 17037 také pobytové místnosti navrhované mateřské školy v přízemí objektu „Otava", kde s ohledem na orientaci může nastávat obdobný problém.

2. Dopravní poměry

Jako uživatel stávajícího sjezdu do Křesínské Ulice Vás upozorňuji na povinnost zajistit pro mé využívání bezproblémový kolmý sjezd na můj pozemek, stejně jako pro ostatní uživatele sjezdy na pozemky domů č.p. 387, 408, 388 a 403. Mám osobní zájem na tom, abych mohl na svůj pozemek parc. č. 408 bezpečně a komfortně zacouvat vozem Citroen Jumpy s délkou 5.3 m, při souběžném stání druhého osobního vozu na parkovací ploše s dvěma parkovacími místy.

Souběžně jako odborník nesouhlasím se zúžením obousměrné komunikace v této části Ulice, která je sběrnou místní komunikací ze čtvrti Křesín v preferovaném směru do centra a do metropole, slouží zároveň jako jediný vjezd do jednosměrné Ruské Ulice. Frekvence provozu na této Ulici je poměrně vysoká. Šířka vozovky je navržena na nedostatečných 5.5 m. Po jedné straně jsou navržena parkovací

stání, která se svými rozměry 2.5 x 4.5 m nemohou dodržet nařízení normy, protože převis vozidla 1.2 m se rovnoměrně dělí směrem do chodníku a směrem do vozovky, čímž vozovku dále zužuje na faktických 4.9 m. Není žádný bezpečností silničního provozu přijatelný důvod k návrhu krátkého zeleného pruhu, který zužuje Ulici na šířku 3.75 m a fakticky tak zcela omezuje jeden pruh. Prosím dále o prověření, že dvojitý ostrý zlom chodníku v témže místě před parkovacími stáními v Křesínské ulici vyhovuje normě pro navrhování pěších komunikací.

Stanovisko stavebního úřadu:

K bodu 1)

K záměru byla předložena studie denního osvětlení, proslunění a zastínění č. AK-2023308 z 28.12.2023 zpracovaná společností AKUSTE s.r.o. včetně protokolu o provedených výpočtech, která byla na základě vznesených námitek doplněna o dodatek ze dne 10.2.2025 a dodatek 2 ze dne 12.3.2025. Ze závěru těchto studií je zřejmé, že všechny posuzované sousední objety v těchto studiích budou i po realizace projektované stavby prosluněny, a tudíž vyhovují požadavkům ČSN 734301 a ČSN EN 17037+A1. Stejně tak vyhovují také posuzované navrhované byty a mateřská škola.

K bodu 2)

Stavební úřad předně uvádí, že dopravní část projektu SO 0 je zpracována rovněž odborníkem, a to autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby Ing. Josefem Saukem. Situační výkres zpevněných ploch byl na základě vznesených námitek doplněn o vlečené křivky prokazující možnost vyjíždění vozidly O2 ze soukromých pozemků na veřejnou komunikaci, přičemž k záměru tedy i k dokumentaci zpevněných ploch (po doplnění vlečných křivek pro vozidla O2) bylo doloženo souhlasné stanovisko dotčených orgánů státní správy – Magistrátu města České Budějovice odboru dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/4442/2025 Ja ze dne 22.4.2025 a pod zn. ODSH/6665/2026 Ja ze dne 10.7.2026. K záměru bylo taktéž doloženo stanovisko Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Dopravního inspektorátu ze dne 18.3.2024 pod č.j. KRPC-34741-2/ČJ-2024-020106.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Eva Irrová, Jiří Irra oba bytem Pražská č.p. 414, 373 41 Hluboká nad Vltavou:

Příjezd na hranici pozemku…navazující na vnitřní komunikace v NOBI

Sítě z objektu nově zamýšlené školky (el,+ plyn) na hranici pozemku.

Plot…v případě výměny = nová výsadba stromů, keřů (již vzrostlých)

Zvýšení plotu

Výsadba i ze strany stavebníka

Řešení nezasáhnutí do stávajícího pramene spodní vody do studny

Studie zastínění

Stanovisko stavebního úřadu:

Námitka ve věci příjezdu a sítí byla se stavebníkem vyřešena při ústním jednání o čem je uskutečněn zápis přímo do přílohy s námitkami těchto účastníků řízení, jež je součástí protokolu z ústního jednání.

Oplocení není součástí žádosti ani tohoto rozhodnutí, neboť se jedná o stavbu, která v souladu s § 79 odst. 2 písmeno f) nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Co se týče výsadby, nejedná se o stavbu podle § 2 odst. 3 stavebního zákona a není tedy ani součástí územního rozhodnutí. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, oddělení ochrany přírody a krajiny jakožto dotčený orgán státní správy ve svém stanovisku odsouhlasil v dokumentaci navržené sadové úpravy a neuložil stavebníkovi povinnost výsadby nad rámec navržených.

Námitky ohledně pramenů spodní vody a studie zastínění již byly vypořádány při vypořádání námitek paní Ing. Moniky Březinové a pana Ing. arch. Martina Vebera.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky z

a vypořádané.

Při ústním jednání dne 10.6.2025 uplatnili účastníci řízení následující námitky:

Pan Ing. arch. Martin Veber, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou – námitky jako samostatná příloha protokolu z ústního jednání:

Vyjádření vlastníků sousedních nemovitostí ve věci rozhodnutí o umístění stavby Rezidence Zámostí, spis. zn. SU/4869/2024 VŠ - účastník řízení Ing. arch. Martin Veber

1. Stanovisko ve věci srážkových a podpovrchových vod

Vážený stavební úřade, obracím se na Vás v zastoupení vlastníků nemovitostí sousedících se stavebním záměrem výstavby bytového komplexu na pozemcích č. 1096/4, st. 1064 a st. 356 v Křesínské ulici č.p. 354 v Hluboké nad Vltavou a souběžně jako jeden z vlastníků sousední nemovitosti osobně.

Na základě informací, které máme k dispozici k podkladům předloženým investorem v rámci probíhajícího územního řízení, jsme s vážnými obavami zaznamenali absenci relevantních a dostatečných stanovisek a průzkumů týkajících se dopadů záměru na kvalitu podzemních vod. Tato skutečnost, konkrétně to, že vlastník pozemku nedoložil hydrogeologické průzkumy v dostatečné kvalitě nezbytné k posouzení míry ochrany podzemních vodních zdrojů, byla zjištěna při místním šetření dne 18. listopadu 2024 a v podkladech pro ústní jednání dne 10. června 2025.

Podzemní voda v dotčené lokalitě má v současné době kvalitu odpovídající pitné vodě, je dlouhodobě využívána místními obyvateli jako zdroje pitné vody i zdroj pro závlahu domácích zemědělských výpěstků. Podzemní vody jsou nenahraditelnou složkou životního prostředí. Jakékoli zásahy do hydrogeologických poměrů, a to zejména potenciální zasakování srážkových vod z nově pojízdných či zpevněných ploch v areálu, představují zásadní riziko kontaminace a znehodnocení cenné vodní zásoby.

Mezi nejvýznamnější kontaminanty, které se mohou v souvislosti s provozem dopravy uvolňovat a splavovat do podzemních vod, patří:

Polycyklické aromatické uhlovodíky (PAU) - mutagenní a karcinogenní látky vznikají při spalování fosilních paliv, které se usazují na povrchu vozovky.

Mikročástice pneumatik - vulkanizované výrobky ropného průmyslu obsahují toxické látky, těžké kovy a stabilní organické polutanty rozpustné ve vodě samy o sobě nebo ve formě solí z v půdě obsažených minerálů.

Další emise dopravy - oleje, maziva, a další látky uvolňované z vozidel.

Zasakování takto kontaminované vody do podloží je nepřípustné a v rozporu s platnými právními předpisy. Dle ustanovení S 18 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), je zakázáno znečišťovat podzemní vody látkami, které mohou negativně ovlivnit jejich jakost. Dále vyhláška č. 252/2004 Sb. stanovuje hygienické požadavky na pitnou vodu, přičemž dle S 3 odst. 1 této vyhlášky musí pitná voda splňovat přísné normy kvality. Kontaminace podzemních vod by vedla k nesplnění těchto norem. Vyhláška č. 328/2018 Sb., S 4 odst. 2, upravuje postupy pro určování znečištění odpadních vod a nutnost sledovat a regulovat obsah nebezpečných látek. Stavební zákon č. 183/2006 Sb., §5 odst. 1 písm. c), výslovně uvádí, že při územním řízení musí být zajištěna ochrana veřejných zájmů, mezi které patří i ochrana životního prostředí a vodních zdrojů.

Zároveň upozorňujeme, že řešením nemůže být pouze rozhodnutí svádět veškeré srážkové vody do existující obecní kanalizace. Již nyní je v lokalitě přetěžována soustava původních a nevyhovujících páteřních tras obecní kanalizace, což má za následek zaplavování komunikací a domů v Ruské a Křesínské ulici při deštích s periodicitou 5 a mimo jiné i přetékání a mísení srážkových a splaškových vod. Považujeme za nezbytné, aby nový stavební záměr tyto problémy nezhoršoval, ale naopak přispěl k jejich řešení.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu s platnými právními předpisy tedy opětovně požadujeme, aby stavební úřad v rámci probíhajícího územního řízení zajistil splnění následujících požadavků:

Komplexní hydrogeologický průzkum, který jednoznačně prokáže, že uvažovaná výstavba neohrozí podzemní vodní zdroje využívané místními obyvateli. Stanovisko znalce v oboru bylo částečně vypracováno, nebyl ale nijak doložen a sondami ověřen vertikální průřez půdou od povrchu po nezvětralý horninový podklad a zhodnoceny postupně ukládané akvitardní a akvifernní vrstvy, jejich hloubka a mocnost. Obecné zhodnocení, že základové konstrukce nejsou umístěny v hloubce podzemní vody, není samo o sobě přezkoumatelné a jde o obecnou frázi bez zavazujících technických informací, území se

nalézá v bohatě morfologicky tvářeném prostředí s nejednoznačným průběhem podzemních geologických útvarů.

Posouzení míry kontaminace podzemních vod v závislosti na typu a množství kontaminantu, vlastnostech zvodnělé vrstvy i okolní geologie a návrh účinných sanačních strategií, alternativně návrh opatření pro efektivní likvidaci srážkových vod svedením do obecní kanalizace tak, aby nedocházelo k přetěžování stávající kanalizace a pravidelnému zaplavování komunikací z uličních vpustí v období přívalových srážek.

2. Stanovisko ve věci dopravního řešení v ulici Křesínská

Vážený stavební úřade, obracím se na Vás v zastoupení vlastníků nemovitostí sousedících se stavebním záměrem výstavby bytového komplexu na pozemcích č. 1096/4, st. 1064 a st. 356 v Křesínské ulici č.p. 354 v Hluboké nad Vltavou a souběžně jako jeden z vlastníků sousední nemovitosti osobně.

Stavebník měl na základě písemně podaných požadavků majitelů sousedních nemovitostí doložit vlečné křivky pro osobní vůz velikostí, které jsou reálně našimi domácnostmi využívány. Vlastníku objektu č.p. 395 přísluší vody Škoda Octavia a Audi, tedy typ 02. Vlastník objektu č.p. 387 užívá vůz Škoda Octavia, také typ 02. Vlastník objektu č.p. 408 využívá vozy Citroen Jumpy a Citroen C4 Grand Picasso, tedy opět oba vozy typu 02. Vlastník objektu č.p. 388 je uživatelem vozu BMW velikosti 02. Všechny vozy, které parkují na příslušných pozemcích sjezdem z Křesínské ulice, jsou definovány kategorií O2 podle ČSN 73 6102 - Projektování křižovatek na pozemních komunikacích. Protože byla tato informace dopředu ohlášena při místním šetření i v písemném požadavku, a protože stavebník doložil vlečné křivky pouze pro typ O1, předpokládáme, že vlečné křivky pro požadovaný typ vozidla se do prostoru vozovky v Křesínské ulici nevejde.

Žádáme, aby stavební úřad opakovaně stanovil stavebníkovi povinnost doložit správné vlečné křivky a ověřit, že sjíždění na příslušné pozemky couváním bude bezpečné provádět i po realizaci navržených parkovacích stání v Křesínské ulici.

Stanovisko stavebního úřadu:

k bodu 1)

K záměru bylo předloženo posouzení inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě výstavby č. 25/031 z března 2025 zpracované Ing. Martinem Jandou, zpráva o průzkumu podzemní vody ve studních č. 2279/2025 ze září 2025 zpracovaný RNDr. Stanislavem Škodou, Ph.D., zpráva o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry č. 25/031 z října 2025 zpracovaná Ing. Martinem Jandou, ze které vyplývá, že za předpokladu, že základové konstrukce plošných základů nebudou výrazně zasahovat pod úroveň ustálené hladiny podzemní vody a nepřehradí tento horizont tak, aby proudící voda nemohla dále odtékat ve směru přirozeného spádu k drenážní bázi severním až severozápadním směrem, nedojde k ovlivnění zvodnělého horizontu a v něm instalovaných studní v Křesínské a Ruské ulici. Poznamenat je však nutné, že se nemuselo jednat o ustálenou hladinu přípovrchové zvodně, ale jen o ve výkopech náhodně nashromážděnou vodu z dešťových srážek. Hladina zvodnělého horizontu se mohla nacházet v ještě větší hloubce. V závislosti na atmosférických srážkách může docházet ke kolísání polohy ustálené hladiny podzemní vody. Aby nemohlo docházet k zadržování podzemních vod ani ve vlhčích obdobích, doporučuji po obvodu stavby instalovat podzemní drenáže, které vodu zachytí a gravitačně převedou do níže položených míst na západní straně stavebních objektů. Tím bude i v takovémto období zabezpečen průtok podzemní vody do níže položených částí zájmového území. V navazujícím stavebním řízení bude projektová dokumentace pro povolení stavby zpracována v souladu s podmínkami tohoto územního rozhodnutí, tudíž i v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí a dále v souladu s doporučeními, která vyplývají z výše uvedených předložených podkladů. Tento požadavek je stanoven v podmínce číslo 4, 5 a 6 pro umístění stavby tohoto rozhodnutí.

Z dokumentace pro územní řízení je zřejmé, že dešťové vody z navržených parkovacích stání z vegetační dlažby budou odkanalizovány přes odlučovač ropných látek. Podloží bude opatřeno hydroizolační vrstvou s vyspádováním a odvodem dešťových vod přes odlučovač ropných látek do dešťové kanalizace a vsakovacích objektů. Neuvažuje se však, že zde bude docházet k produkci kontaminovaných dešťových vod, jak vyplývá i z dodatku vyjádření dotčeného orgánu státní správy vodoprávního úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 12.12.2025 pod zn. OOZP/11153/2025/Pak, neboť srážkové vody z málo frekventovaných parkovišť osobních aut se dle technické normy TNV 75 9011 považují za málo znečištěné srážkové vody a není nutné pro ně navrhovat žádné předčištění, zvláště pokud jsou vsakovány přes souvisle zatravněnou humusovou vrstvu.

Odlučovač ropných látek je v tomto případě navržený pouze jako pojistné řešení z důvodů obavy vlastníků sousedních nemovitostí.

K bodu 2)

Situační výkres zpevněných ploch byl na základě vznesených námitek doplněn o vlečené křivky prokazující možnost vyjíždění vozidly O2 ze soukromých pozemků na veřejnou komunikaci, přičemž k záměru tedy i k dokumentaci zpevněných ploch (po doplnění vlečných křivek pro vozidla O2) bylo doloženo souhlasné stanovisko dotčených orgánů státní správy – Magistrátu města České Budějovice odboru dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/4442/2025 Ja ze dne 22.4.2025 a pod zn. ODSH/6665/2026 Ja ze dne 10.7.2026. K záměru bylo taktéž doloženo stanovisko Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Dopravního inspektorátu ze dne 18.3.2024 pod č.j. KRPC-34741-2/ČJ-2024-020106. Stavebník tedy doložil všechny požadované podklady namítajících účastníků řízení, jež prokazují že i vozidla O2 vyjíždějící ze soukromých pozemků nezasahují do navržené parkovací plochy.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Paní Ing. Monika Březinová Ph.D., Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou, námitky v tomto znění:

Předložená dokumentace nezohledňuje ochranu spodních vod před kontaminací způsobenou provozem a stáním automobilů souvislosti s plánovanou stavbou. Domnívám se, že předložen hluková studie řeší ulici Ruskou. Podkladem pro hlukovou studii části Ruská, je vlastní sčítání průjezdu. Pro Pražskou ul, není vlastní sčítání, autor vycházel z dat ŘSD (WWW. RSD. CZ) viz 3.3 použité podklady. Žádám o doplnění a konkretizování (rok měsíc, den) použitého podkladu (průjezdnost). Doplnění akustické studie vynesením izofonových pásem ve 3D modelu. Vyjádření ČEVAK 02470222862 nezmiňuje posouzení zvýšeného objemu splaškových vod a jeho vliv na kapacitu stávající ČOV a také nezmiňuje kumulativní jev 180 bytů, které jsou aktuálně ve výstavbě v lokalitě Pod Pilou na kapacitu ČOV. Ve vjezdu vozidla HZS je dle situačního výkresu stávající parkovací plocha.

Stanovisko stavebního úřadu:

Obsah těchto námitek je v podstatě shodný s námitkami, které paní Březinová uplatila při ústním jednání dne 19.11.2024 a s námitkami účastníka řízení Ing. arch. Martin Veber a dalších účastníků, **které již byly vypořádány výše.**

Paní Eva Irrová a pan Jiří Irra oba bytem Pražská č.p. 414, 373 41 Hluboká nad Vltavou do protokolu z ústního jednání dne 10.6.2025 uvedli účastníci řízení aktuální postoj ke svým námitkám uplatněným při ústním jednání dne 19.11.2024 a to následovně:

Připomínky z prvního ústního jednání dne 19.11.2024 ohledně příjezdu, sítí a plotu byly se stavebníkem dojednány. Požadujeme, aby nebylo zasaženo do pramenů spodních vod.

Stanovisko stavebního úřadu:

K záměru bylo předloženo posouzení inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě výstavby č. 25/031 z března 2025 zpracované Ing. Martinem Jandou, zpráva o průzkumu podzemní vody ve studních č. 2279/2025 ze září 2025 zpracovaný RNDr. Stanislavem Škodou, Ph.D., zpráva o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry č. 25/031 z října 2025 zpracovaná Ing. Martinem Jandou. V navazujícím stavebním řízení bude projektová dokumentace pro povolení stavby zpracována v souladu s doporučeními, která vyplývají z těchto předložených podkladů.

Stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané neboť je jejich obsah prakticky totožný s již uplatněnými námitkami jiných účastníků řízení.

<u>Stavebník dne 24.10.2025 doplnil pod spis. zn. SU/7333/2025 Vš dokumentaci a současně na vznesené námitky reagoval tímto vyjádřením:</u>

1. Připomínky ve věci hluku z provozu automobilové dopravy a stacionárních zdrojů — provoz parkoviště a vnitroareálová doprava

K posouzení hlukové zátěže byla zpracována Hluková studie č. HS 070 2023-1, zpracovatel Marvelab s.r.o., autorizovaná laboratoř. Studie byla vydána dne 14. 2. 2025 a je přílohou projektové dokumentace.
Z jejího závěru vyplývá, že hladiny hluku z liniového zdroje (provoz automobilové dopravy po silnici 11/146, ul. Pražská, MK Ill. třídy — ul. Křesínská a ul. Ruská) pro výhledový stav 2035, stejně jako hladiny hluku ze stacionárních zdrojů (provoz parkoviště a vnitroareálové dopravy), jsou nižší než hygienické limitní hodnoty stanovené pro chráněné venkovní prostory staveb.
Podrobnosti jsou uvedeny v uvedené hlukové studii, která je součástí dokladové části dokumentace.

2. Připomínka ke kapacitě stávající jednotné kanalizace a vodovodu

Součástí dokladové části projektové dokumentace je stanovisko provozovatele ČEVAK a.s., který spravuje vodovod a jednotnou kanalizaci v dané lokalitě. Stanovisko bylo vydáno na základě předložené projektové dokumentace pro územní řízení, v níž jsou uvedeny kapacitní bilance potřeby vody a produkce odpadních vod.
ČEVAK a.s. vydal souhlasné stanovisko při respektování v něm uvedených podmínek.
Ze stanoviska nevyplývá, že by navrhovaný záměr ohrožoval kapacitu stávající vodovodní nebo kanalizační sítě. Stanovisko je nadále v platnosti. Podrobnosti viz dokladová část PD — Stanovisko ČEVAK a.s.

3. Připomínka k přirozenému osvětlení, proslunění a zastínění

Na základě požadavku z veřejného projednání byla doplněna studie denního osvětlení, proslunění a zastínění. Ze studie vyplývá, že po realizaci záměru budou i nadále splněny požadavky na osvětlení fasád a proslunění okenních otvorů sousedních objektů dle platných norem a standardů.

Tato připomínka byla již vypořádána v rámci veřejného projednání a následného doplnění projektové dokumentace.

4. Připomínka k dopravním poměrům — sjezdy do ulice Křesínská

V rámci dopravního řešení, které je součástí projektové dokumentace pro územní řízení, byly připomínky posouzeny.
Dle situačního výkresu dopravního řešení vyplývá, že sjezd z pozemků stávajících domů do ulice Křesínské je vyhovující i pro vozidla kategorie O2, a zajišťuje tak bezpečné a plynulé dopravní napojení.

5. Připomínka k ochraně podzemních zdrojů vody

Navržené parkovací plochy s vegetační dlažbou budou opatřeny hydroizolační vrstvou uloženou na podkladním betonu s vyspádováním a odvodem vod přes odlučovač ropných látek do dešťové kanalizace, která je následně zaústěna do vsakovacích objektů.
Tímto opatřením je zamezeno ohrožení podzemních zdrojů vody v okolí.

Z vypracované zprávy o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry vypracované společností Geologie a geotechnika — Ing. Martin Janda, která se zároveň opírá o zprávu průzkumu podzemní vody ve studních od RNDr. Škody, vyplývají následující závěry.

„Doplňkové sondy BSI a BS2 vyhloubené na východní, výše položené straně budoucího objektu v Křesínské ulici potvrzují předpokládaný popis místních inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů popsaných na základě provedených rešerší ze starších zpráv.

Základovou půdu budou v případě plošného založení v předpokládané hloubce cca 1,5-2,0 metry tvořit kvartérní sedimenty. Na základě poznatků ze sond BSI a BS2 by se mělo jednat především o ulehlé písčité štěrky, jílovitopísčité štěrky, slabě hlinité písky a jílovité písky. Báze těchto zemin nebyla sondami zastižena.

Po týdnu od dokončení průzkumných prací byla v obou sondách dokumentována hladina vody v hloubce 2,85 až 2,9 m pod povrchem terénu. Za předpokladu, že základové konstrukce plošných základů nebudou výrazně zasahovat pod úroveň ustálené hladiny podzemní vody a nepřehradí tento horizont tak, aby proudící voda nemohla dále odtékat ve směru přirozeného spádu k drenážní bázi severním až severozápadním směrem, nedojde k ovlivnění zvodnělého horizontu a v něm instalovaných studní v Křesínské a Ruské ulici. Poznamenat je však nutné, že se nemuselo jednat o ustálenou hladinu přípovrchové zvodně, ale jen o ve výkopech náhodně nashromážděnou vodu z dešťových srážek. Hladina zvodnělého horizontu se mohla nacházet v ještě větší hloubce.

V závislosti na atmosférických srážkách může docházet ke kolísání polohy ustálené hladiny podzemní vody. Aby nemohlo docházet k zadržování podzemních vod ani ve vlhčích obdobích, doporučuji po obvodu stavby instalovat podzemní drenáže, které vodu zachytí a gravitačně převedou do níže položených míst na západní straně stavebních objektů. Tím bude i v takovémto období zabezpečen průtok podzemní vody do níže položených částí zájmového území

Množství vody v podloží se v oblasti zájmového území bude zvyšovat o objem zachycený na zpevněných plochách (především střechách domů a parkovištích), z nichž bude zachycován a po odstranění případného znečištění alespoň částečně vsakován do podloží.

Detailně řešeno v přiložené zprávě o posouzení vlivu základových konstrukcí na místní hydrogeologické poměry v lokalitě určené pro výstavbu Rezidence Zámostí v Hluboké nad Vltavou, Křesínské ulici.

Dne 15.1.2026 obdržel stavební úřad pod spis. zn. SU/365/2026 Vš společné námitky účastníků řízení:

Ing. Moniky Březinové, Ph.D., Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Hany Holcové, Pražská č.p. 501, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Mgr. Jiřího Irry, Pražská č.p. 414, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Evy Irrové, Pražská č.p. 414, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Mgr. Marcely Veberové, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Ing. Arch. Martina Vebera, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Václava Bouřila, Křesínská č.p. 395, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Bc. Veroniky Bouřilové, Křesínská č.p. 395, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Jany Kramářové, Ruská č.p. 415, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Evy Wertigové, Fügnerova č.p. 688, 373 41 Hluboká nad Vltavou v tomto znění:

Námitka účastníka řízení - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Jako vlastníci sousedních nemovitostí a účastníci řízení uplatňujeme tuto námitku proti předložené dokumentaci záměru stavby „Rezidence Zámostí“, která je vedena Vaším úřadem ve spise zn. SU/4869/2024 Vš. Námitka se týká nedostatků v části týkající se připojení na vodovod a kanalizaci, které mohou mít dopad na funkčnost veřejné infrastruktury a životní podmínky v území.

V předložené dokumentaci je zřejmý nesoulad mezi údaji uvedenými projektantem a údaji uvedenými ve stanovisku správce vodovodu a kanalizace. Z nesouladu je zjevné, že projektant nenavrhoval kapacity přípojky vodovodů a kanalizací v souladu s technickými podmínkami provozovatele (nebyly mu známy?). Provozovatel dále dle data vydání stanoviska a dle data předložení projektové dokumentace neposuzoval platnou verzi projekčních podkladů, ale některou z předešlých.

Soulad mezi projektem a technickými podmínkami je přitom zásadní k eliminaci rizika ohrožení nebo omezení provozu. Stanovisko správce sítí je proto nepoužitelné jako podklad pro rozhodnutí.

Ve stanovisku správce sítí byly zjištěny numerické chyby, které vedou k poddimenzování potřebné kapacity vodovodního i kanalizačního připojení o cca 40 %. To je zásadní problém, protože dle zákona musí být provozovatel schopen před vydáním stanoviska řádně ověřit kapacitu zařízení, které musí být navrženo, realizováno a provozováno tak, aby byla zajištěna jeho spolehlivost a bezpečnost. Pokud jsou výpočty zjevně chybné, stanovisko správce sítí není způsobilé sloužit jako podklad pro povolení stavby.

Jako vlastníci nemovitostí připojených na stávající uliční trasu kanalizace a vodovodu žádáme o prověření výpočtem, že jsou pro projekt vyčleněny rezervy kapacit našich vedení. Upozorňujeme například na to, že v poslední verzi projektu byla zvětšena dimenze areálové kanalizační přípojky na DN 250 mm, která má být ale zaústěna do uliční kanalizace DN 300 mm. Žádáme, aby provozovatel prověřil kapacitu stokové sítě a zaručil, že napojení areálové přípojky souboru bytových domů zvýšeným průtokem nezpůsobí hydraulické přetížení a riziko zpětného vzdutí, aby v souladu s provedenými hydrologickými a hydrogeologickými průzkumy stanovil podmínky pro pohotovostní svádění dešťové vody, garantoval využitelnou rezervu v obecní čističce odpadních vod a aby stanovil limity pro napojení souboru na stávající vodovodní přípojky v ulicích Křesínská a Ruská.

Vzhledem k výše uvedenému navrhujeme, aby stavební úřad přerušil řízení a podle správního řádu vyzval investora k doplnění dokumentace a po doplnění dokumentace vyžadoval aktualizované závazné stanovisko správce technické infrastruktury. Upozorňujeme, že uvedené požadavky byly součástí námitek podávaných k předchozí verzi dokumentace a byly i součástí výzvy stavebního Úřadu k doplnění, investor se s nimi nijak nevypořádal.

Stanovisko stavebního úřadu:

K námitce inženýrské sítě:

Na základě vznesených námitek účastníků řízení byla dokumentace pro územní řízení doplněna o odlučovač ropných látek jako pojistné řešení z důvodů obavy vlastníků sousedních nemovitostí. K doplněné dokumentaci bylo doloženo nové kladné vyjádření správce provozovatele vodovodu a kanalizace ČEVAK a.s. ČEVAK a.s. ze dne 13.3.2026 pod zn. O26010039369, které nahradilo původní vyjádření ze dne 19.3.2024 pod zn. O24070222862. Správce sítě posoudil kapacity technického zařízení

ve své správě a s předloženým návrhem souhlasí při respektování podmínek v tomto vyjádření stanovených.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Dne 15.1.2026 obdržel stavební úřad pod spis. zn. SU/365/2026 Vš společné námitky účastníků řízení:

Ing. Moniky Březinové, Ph.D., Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Hany Holcové, Pražská č.p. 501, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Mgr. Marcely Veberové, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Ing. Arch. Martina Vebera, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Václava Bouřila, Křesínská č.p. 395, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Bc. Veroniky Bouřilové, Křesínská č.p. 395, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Jany Kramářové, Ruská č.p. 415, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Evy Wertigové, Fügnerova č.p. 688, 373 41 Hluboká nad Vltavou v tomto znění:

Námitka účastníka řízení - DOPRAVA

Jako vlastníci sousedních nemovitostí a účastníci řízení uplatňujeme tuto námitku proti předložené dokumentaci záměru stavby „Rezidence Zámostí“, která je vedena Vaším úřadem ve spise zn. SU/4869/2024 Vš. Námitka se týká prostorového uspořádání pro dopravu v klidu, které má přímý dopad na bezpečnost dopravy, na funkčnost veřejného prostoru a na provozní spolehlivost dopravní infrastruktury.

Investor na základě předchozích námitek nezapracoval připomínky týkající se nutnosti posoudit obalové a vlečné křivky vozidel kategorie O2 u sousedních objektů (s výjimkou objektu na pozemku st. 408). V dokumentaci jsou nadále používány pouze obalové křivky pro vozidla O1, což je v rozporu s realitou, kdy jsou v lokalitě našich rodinných domů běžně užívány vozidla větších rozměrů. Použití nižší kategorie poukazuje k systematickému podhodnocení potřebného manipulačního prostoru. Skutečně vykreslené obalové křivky přenesené z jediného vykresleného řešení do ostatních stávajících sjezdů nevychází bez zásahu do jiných ploch (zatravněných ploch, parkovacích stání) a vytvářejí kolizní situace s vozidly v pohybu i v klidu. Takové řešení je v rozporu s požadavkem bezpečnosti provozu dle zákona.

Souběžně také v Křesínské ulici investor navrhuje výlučně kolmá parkovací stání o délce 4,5 m. Tento rozměr je sice pro vozy O2 dle normy přípustný, ale pouze za specifických podmínek zajištění převisu v délce 1,2m. Projekt neprokazuje, že by tyto podmínky s ohledem na obalové křivky vozů O2 vyjíždějících ze stávajících sjezdů mohly být splněny.

Dokumentace neobsahuje žádné vyhodnocení kolizních situací, zejména křížení vlečných křivek s chodníky, zásahy do zeleně, zásahy do parkovacích stání, rozhledové trojúhelníky odstavených vozidel ve stávajících sjezdech i na navržených odstavných a parkovacích stáních, řešení rizika střetu při couvání z kolmých stání apod. To je v rozporu se zákonným požadavkem, že navržené dopravní řešení musí být prokazatelně funkční a bezpečné.

Vzhledem k výše uvedenému navrhujeme, aby stavební úřad přerušil řízení a podle správního řádu vyzval investora k doplnění dokumentace, zejména o obalové a vlečné křivky vozidel O2 ze všech sjezdů sousedních objektů, posouzení kolizních situací, vypořádání se s námitkami ke zkrácené délce kolmých stání a dopravně-inženýrské posouzení bezpečnosti; po doplnění dokumentace vyžádání aktualizovaného závazného stanoviska dopravního inspektorátu.

Stanovisko stavebního úřadu:

K námitce doprava:

Stavební úřad předně uvádí, že dopravní část projektu SO 0 je zpracována autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby Ing. Josefem Saukem Situační výkres zpevněných ploch byl na základě vznesených námitek doplněn o vlečené křivky prokazující možnost vyjíždění vozidly O2 ze soukromých pozemků na veřejnou komunikaci, přičemž k záměru tedy i k dokumentaci zpevněných ploch (po doplnění vlečných křivek pro vozidla O2) bylo doloženo souhlasné stanovisko dotčených orgánů státní správy – Magistrátu města České Budějovice, odboru dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/6665/2026 Ja ze dne 10.7.2026. K záměru bylo taktéž doloženo stanovisko Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Dopravního inspektorátu ze dne 18.3.2024 pod č.j. KRPC-34741-2/ČJ-2024-020106. Stavebník tedy doložil všechny požadované podklady namítajících účastníků řízení, jež prokazují že i vozidla O2 vyjíždějící ze soukromých pozemků nezasahují do navržené parkovací plochy.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Dne 15.1.2026 obdržel stavební úřad pod spis. zn. SU/365/2026 Vš společné námitky účastníků řízení:
Ing. Moniky Březinové, Ph.D., Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Hany Holcové, Pražská č.p. 501, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Mgr. Marcely Veberové, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Ing. Arch. Martina Vebera, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Václava Bouřila, Křesínská č.p. 395, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Bc. Veroniky Bouřilové, Křesínská č.p. 395, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Jany Kramářové, Ruská č.p. 415, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Evy Wertigové, Fügnerova č.p. 688, 373 41 Hluboká nad Vltavou v tomto znění:

Námitka účastníka řízení - HLUK
Jako vlastníci sousedních nemovitostí a účastníci řízení uplatňujeme tuto námitku proti předložené dokumentaci záměru stavby „Rezidence Zámostí“, která je vedena Vaším úřadem ve spise zn. SU/4869/2024 Vš. Námitka se týká neúplného a nesprávného posouzení hlukové zátěže, zejména vlivu nové dlouhé fasády podél rušné komunikace, která způsobí odrazy hluku a zhoršení hygienických podmínek v území.
Předložená hluková studie neobsahuje modelování současného stavu hlukové situace, a proto není možné posoudit míru zhoršení, které záměr způsobí. Hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru stavby jsou stanoveny nařízením vlády č. 272/201 1 Sb. Aby bylo možné posoudit, zda záměr splňuje limity, je nutné znát: současný stav hlukové zátěže, stav po realizaci záměru a rozdíl mezi nimi. Bez modelování současného stavu tak není možné provést zákonem, vyžadované hodnocení.
Ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, jehož je výše uvedené nařízení vlády prováděcím předpisem, musí nově navrhovaný stav předcházet zhoršování hlukové situace, přesněji nepřipustit zhoršení, pokud mu lze zabránit použitím dostupných technických opatření. Je zřejmé, že pokud není známa výchozí úroveň hluku, nelze posoudit, zda záměr způsobí zhoršení, a tedy ani to, zda je záměr v souladu s platnými zákony.

Upozorňujeme, že záměr zjevně představuje dlouhou souvislou fasádu podél rušné komunikace, která způsobí odrazy hluku, zvýší hladinu hluku na protější straně ulice, zhorší podmínky v chráněném venkovním prostoru stávajících staveb i podmínky ve veřejném uličním prostoru (tzv. akustický kaňon).

Hluková studie, která výskyt takového jevu nehodnotí a nestanoví odpovídající inženýrské opatření, je podle našeho přesvědčení neúplná a nepoužitelná jako podklad pro rozhodnutí.

Vzhledem k výše uvedenému navrhujeme, aby stavební úřad přerušil řízení a podle správního řádu vyzval investora k doplnění dokumentace, zejména o modelování současného stavu hluku, modelování stavu po realizaci, vyhodnocení odrazů hluku od nové fasády, porovnání obou stavů a vyhodnocení zhoršení; po doplnění dokumentace vyžádání aktualizovaného závazného stanoviska krajské hygienické stanice.

Stanovisko stavebního úřadu:
K námitce hluk
K záměru byla předložena Hluková studie č. HS_070_2023 ze dne 25.9.2023 a dále pak na základě námitek účastníků řízení doplněná Hluková studie č. HS_070_2023-I ze dne 14.2.2025 obě zpracované autorizovanou laboratoří Marvelab s.r.o. Z jejího závěru vyplývá, že hladiny hluku z liniového zdroje (provoz automobilové dopravy po silnici 11/146, ul. Pražská, MK III. třídy — ul. Křesínská a ul. Ruská) pro výhledový stav 2035, stejně jako hladiny hluku ze stacionárních zdrojů (provoz parkoviště a vnitroareálové dopravy), jsou nižší než hygienické limitní hodnoty stanovené pro chráněné venkovní prostory staveb. Namítající účastníci zpochybňují předloženou hlukovou studii zpracovanou autorizovanou laboratoří bez jediného důkazního podkladu. Jedná se tedy o ničím nepodložené prosté tvrzení účastníka řízení. K záměru bylo taktéž doloženo souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy jako orgánu ochrany veřejného zdraví KHS Jihočeského kraje ze dne 31.1.2024 pod zn. KHSJC 00726/2024/HOK CB-CK. Namítající účastníci nemohou pouze svými laickými názory účinně zpochybnit výše uvedené podklady vycházející z provedených kvalifikovaných měření, když nenabídl žádné odborné zdůvodnění, podle kterého by bylo nutné považovat výsledky měření provedeného autorizovanou laboratoří za a priori nereálné.

V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Stavebník dne 23.3.2026 doplnil pod spis. zn. SU/2521/2026 Vš dokumentaci včetně následujících vyjádření:

Vyjádření projektanta dopravního řešení.

1. Vozidlo O2 je dodávkový automobil a projektant nepředpokládal, že tímto vozidlem jsou obsluhovány všechny přilehlé pozemky, a proto původně posoudil pouze jeden z pozemků st. 408. Projektant tedy posoudil u stávajících sjezdů pro vozidlo O2 na přání účastníků řízení. Pro vysvětlení - vozidlo O1 odpovídá normovým rozměrům osobních vozidel na které se běžně sjezdy k rodinným domům navrhují a nejedná se tedy o nižší kategorii vozidel, jak účastník řízení sděluje. Projektant se zároveň vyhrazuje proti námitce „k systematickému podhodnocení potřebného manipulačního prostoru“, neboť úpravu stávající komunikace navrhuje mimo jiné v souladu s TP 218, která zohledňuje šířkové řešení uličního profilu. Projektant zároveň poukazuje na skutečnost, že stávající komunikaci rozšířil a zároveň konstatuje, že se dá předpokládat, že pokud majitelé pozemků skutečně využívají vozidla O2, tak pravděpodobně využívají k výjezdu ze svých pozemků protilehlou chodníkovou plochu, čímž mohou ohrožovat pěší účastníky provozu. Projektant rozšířením komunikace, které je v souladu s TP 218 zajišťuje jednotlivým majitelům pohodlnější výjezd oproti současnému stavu bez nutnosti jízdy přes chodníkovou plochu. Tento předpoklad je samozřejmě založen na sdělení účastníků řízení o využívání vozidel O2.

2. Projektant navrhuje v Křesínské ulici kolmá parkovací stání navržená prostorově v souladu s ČSN 73 6056. To odpovídá ploše 4,5m pro stání osobního vozidla a převisu vozidla nad chodníkovou plochu v délce 0,5m. K hodnotám uvedeným účastníkem řízení se projektant nevyjadřuje, neboť neodpovídají výše uvedené ČSN. Projektová dokumentace doložením vlečných křivek i pro vozidla O2 prokazuje, že vozidla vyjíždějící ze soukromých pozemků nezasahují do navržené parkovací plochy.

3. Z dokumentace je patrné, že dle vlečných křivek vozidla vyjíždějící ze soukromých pozemků, nezasahují do navržené parkovací plochy ani chodníkové plochy. Vozidlo O2 (využívá-li ho majitel pozemku) při výjezdu z parc.č. st.409 zasahuje převisem nad plochu veřejné zeleně lemované obrubou, ale nikoliv kolem vozidla. Obruba je uzpůsobena případné potřebě přejetí obruby převisem vozidla. Vozidlo O1 (osobní vozidlo) nezasahuje ani převisem nad plochu veřejné zeleně. Rozhledové plochy pro navrhovaný stav byly v dokumentaci posouzeny. Rozhledy pro stav stávajících sjezdů nebyly a nebudou posuzovány, protože sjezdy jsou zachovány v původní poloze. Posuzování rozhledů u parkovacích ploch ČSN neudává.

Vyjádření zpracovatele hlukové studie.

Dne 14. 02. 2025 byla vydána hluková studie HS_070_2023-I (zpracovatel: autorizovaná akustická laboratoř SZÚ, č. J0180100622: společnost Marvelab s.r.o., IČO: 09090851). Jedná se o 2. vydání hlukové studie, která byla dle požadavku zadavatele rozšířena o větší posuzovanou oblast.

• Hluková studie v souladu se zadáním obsahuje:

- výpočet očekávaných hodnot hladin hluku z LINIOVÉHO ZDROJE HLUKU – provoz automobilové dopravy s navrhovaným záměrem po silnici II/146, ul. Pražská, MK III. třídy, ul. Křesínská a ul. Ruská, pro dlouhodobý výhledový stav – rok 2035, v chráněných venkovních prostorech staveb navrhovaného záměru a v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb, pro dobu denní i noční,

- výpočet očekávaných hodnot hladin hluku ze STACIONÁRNÍHO ZDROJE HLUKU – provoz parkoviště včetně vnitroareálové komunikace navrhovaného záměru, v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb navrhovaného záměru a v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb, pro dobu denní i noční,

- hodnocení výsledných hodnot hladin hluku z provozu LINIOVÉHO a STACIONÁRNÍHO ZDROJE HLUKU dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů, pro dobu denní i noční.

• Komunální hluk – porovnání výsledků s požadavky: z podrobného vyhodnocení hladin hluku (provedeného podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů) je zřejmé následující:

- vypočtené očekávané hodnoty hladin hluku z LINIOVÉHO ZDROJE HLUKU – provoz automobilové dopravy s navrhovaným záměrem po silnici II/146, ul. Pražská, MK III. třídy, ul. Křesínská a ul. Ruská, pro dlouhodobý výhledový stav – rok 2035 budou dle podmínek zmíněné studie, v chráněných

venkovních prostorech staveb navrhovaného záměru – zajištění nuceného větrání chráněných vnitřních prostor stavby (obytných místností) „BD Vltava“ (podrobný výpis příslušných místností, viz Tabulka 19, Obrázek 15, Obrázek 16) a v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb, pro dobu denní i noční nižší než hygienické limitní hladiny pro chráněné venkovní prostory staveb.

- vypočtené očekávané hodnoty hladin hluku ze STACIONÁRNÍHO ZDROJE HLUKU – provoz parkoviště včetně vnitroareálové komunikace navrhovaného záměru budou dle podmínek zmíněné studie v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb navrhovaného záměru a v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb, pro dobu denní i noční nižší než hygienické limitní hladiny pro chráněné venkovní prostory staveb.

Z důvodu výše uvedeného není porovnání (posouzení míry zhoršení) vypočtených očekávaných hodnot hladin hluku z provozu předmětných zdrojů hluku před a po realizaci navrhovaného záměru dle platných legislativních předpisů v době zpracování zmíněné studie (Zákon č. 258/2000 Sb. (o ochraně veřejného zdraví) a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. (o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) opodstatněno. V případě, že jsou splněny absolutní hygienické limity stanovené platným prováděcím právním předpisem v době zpracování zmíněné studie, není z hlediska ochrany veřejného zdraví nutné prokazovat míru zhoršení oproti stávajícímu stavu. V českém právu je rozhodující dodržení limitů, nikoliv zachování stávající hladiny hluku.

Odraz od stěn všech budov byl v matematickém modelu uvažován (+2,0 dB), uvedeno ve zmíněné studii na str. 20, podkapitola 6.2. Výsledné očekávané hodnoty hladin hluku byly dle platných metodických předpisů (Metodický návod MZ ČR (Hlavní hygienik ČR)) v době zpracování zmíněné studie vypočteny bez započteného odrazu od příslušné fasády.

Hlukové posouzení bylo tedy provedeno dle platných legislativních a metodických předpisů v době zpracování zmíněné studie.

Dne 4.9.2026 obdržel stavební úřad pod zn. SU/7137/2026 Vš společné námitky od účastníků řízení: ***Vladimíra Březiny, Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Ing. Moniky Březinové, Ph.D., Pražská č.p. 508, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Hany Holcové, Pražská č.p. 501, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Mgr. Jiřího Irry, Pražská č.p. 414, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Evy Irrové, Pražská č.p. 414, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Mgr. Marcely Veberové, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou, Ing. Arch. Martina Vebera, Křesínská č.p. 408, 373 41 Hluboká nad Vltavou v tomto znění:***

Jako vlastníci sousedních nemovitostí a účastníci řízení základě vyhodnocení předložené dokumentace předkládáme námitky proti dokumentaci záměru stavby „Rezidence Zámostí”, která je vedena Vaším úřadem ve spise zn. SU/4869/2024Vš. Námitky se týkají nedostatků v části týkající nakládání s odpadními vodami, včetně srážkových, a připojení na obecní kanalizaci, které mohou mít dopad na funkčnost veřejné infrastruktury a životní podmínky v území:

1. Předložená dokumentace a navazující stanoviska správce kanalizační sítě obsahují nesprávný přepočet hydraulických bilancí. Není použit správný využitelný retenční objemu nádrží, který s odkazem na stranu č. 25 souhrnné technické zprávy (část B) činí 32,5 m^3 namísto mylně udávaného o 28% vyššího objemu 41 m3). Žádáme o aktualizaci výpočtu s využitím meteorologických dat srážkoměrné stanice Hluboká nad Vltavou, v současném výpočtu jsou použita data od stanice v Táboře, odchylky jsou s ohledem na vzdálenost podstatné.
2. Upozorňujeme, že navržené vsakovací zařízení je dimenzováno s infiltračním koeficientem, který odpovídá silně nepropustným zeminám. V klimaticky vlhčím období, kdy je půdní profil dlouhodobě nasycený, dochází nadále k dalšímu poklesu infiltrační schopnosti. Za těchto podmínek není reálné, aby zařízení dosahovalo vypočtené doby prázdnění, protože vsakovací kapacita je na hraně fyzické funkčnosti. V důsledku toho bude zařízení při slabší sérii srážek vstupovat do dalších dešťových epizod již zaplněné. Praktickým výsledkem je, že většina dešťové vody nebude vsakována, ale bude automaticky odváděna pohotovostním přetokem do kanalizace, což je v rozporu s deklarovaným účelem vodní stavby.
3. Předložení dokumentace neobsahuje ověření kapacity uliční kanalizační stoky se stávajícím zatížením z 30 rodinných domů a mateřské školy s kapacitou cca 50 osob pro dodatečné napojení trojice přípojek bytových domů. Žádáme o provedení simulace souběžných průtoků splaškové vody a pohotovostních přepadů dešťové vody při naplnění retenčních nádrží, dlouhotrvajícím dešti s periodicitou 0.2;

4. Žádáme doplnit v souladu s dříve podanou námitkou potvrzení provozovatele kanalizační sítě o garantované využitelné rezervě v místní ČOV bez nutnosti technologických nebo stavebních úprav a bez snížení účinnosti čištění.
5. Upozorňujeme také na častý nesoulad mezi označováním dimenzí kanalizace (např. DN 160 vs. DNI 150) a nesoulad ve velikosti retenčního objemu nádrží, které se objevují v různých místech textu technických zpráv a grafiky jednotlivých výkresů.

Zdůvodnění potřebnosti podaných námitek:
Námitky 1, 3 a 4 jsou založeny na dříve podaných námitkách, kterým nebylo ze strany stavebníka vyhověno.
Námitkou 2 zpochybňujeme funkčnost retenčního zařízení v reálných klimatických podmínkách a požadujeme přehodnocení návrhu tak, aby bezpečně umožňoval retenci srážkových vod a nezatěžoval provoz čističky odpadních vod a kanalizační stoky.
Námitka 5 upozorňuje na riziko, že je stanovisko správce sítě založeno na nesprávných údajích. Není možné akceptovat k jednomu navrženému stavu dvojí vzájemně neslučitelný popis.

Návrh na vypořádání s námitkami:

Navrhujeme, aby stavební úřad přerušil řízení a podle správního řádu vyzval investora k doplnění projektové dokumentace souboru staveb a po doplnění dokumentace vyžadoval aktualizované závazné stanovisko správce technické infrastruktury.

Stanovisko stavebního úřadu:
Stavební úřad předně uvádí, že dokumentace pro územní řízení je zpracována autorizovaný inženýrem Ing. Miroslavem Slintákem ČKAIT 0100718 včetně stanovení bilance dešťových vod a stavební úřad nemá důvod jej zpochybňovat. K doplněné dokumentaci bylo doloženo nové kladné vyjádření dotčeného orgánu státní správy vodoprávního úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 12.12.2025 pod zn. OOZP/11153/2025/Pak (dodatek ke kladnému vyjádření Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí ze dne 5.3.2024 pod zn. OOZP/1186/2024 Do) a nové kladné vyjádření správce provozovatele vodovodu a kanalizace ČEVAK a.s. ČEVAK a.s. ze dne 13.3.2026 pod zn. O26010039369, které nahradilo původní vyjádření ze dne 19.3.2024 pod zn. O24070222862. Správce sítě posoudil kapacity technického zařízení ve své správě a s předloženým návrhem souhlasí při respektování podmínek v tomto vyjádření stanovených. Zmiňovaný nesoulad v hodnotách objemu vsakovacích objektů není nesouladem. Jedná se o dvě zcela odlišné hodnoty V_{vz} je minimální požadovaný objem (32,5 m^3), navržený objem je 41,6 $m^{3,}$ tedy větší než minimálně požadovaný.
V kontextu výše uvedeného stavební úřad považuje vznesené námitky za vypořádané.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí 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.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Blanka Martiniová
vedoucí Stavebního úřadu
České Budějovice

Toto rozhodnutí 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.

Rozhodnutí bude zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: 23.11.2026 Sejmuto dne: .....

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

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, celkem ve výši 26000 Kč byl uhrazen dne16.11.2026.

Obdrží:
Po dni nabytí právní moci obdrží stejnopis tohoto rozhodnutí s doložkou nabytí právní moci žadatel; místně příslušný obecní úřad, pokud není stavebním úřadem; stavební úřad příslušný podle § 15 nebo 16, stavebního zákona k povolení stavby.

IMK civil engineering s.r.o., IČO 08647046, Polní 809, 392 01 Soběslav III
Město Hluboká nad Vltavou, IČO 00244899, Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Obdrží:
zplnomocněný zástupce žadatele (dodejky)
IMK civil engineering s.r.o., IDDS: wexgfey

obec (dodejky)
Město Hluboká nad Vltavou, IDDS: cdxbedz

dotčené orgány
Magistrát města - odbor dopravy a silničního hospodářství, -zde-
Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -
Magistrát města - odbor územního plánování, - zde -
Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, IDDS: ph9aiu3
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c
Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, dopravní inspektorát, IDDS: eb8ai73

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona: (dodejky)
NOBY s.r.o., IDDS: 5d2g5mk
Město Hluboká nad Vltavou, IDDS: cdxbedz
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

ostatní účastníci řízení, kterým je doručováno podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona oznámení **„veřejnou vyhláškou“**

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. b)stavebního zákona:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 402, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 180/2, 180/1, 455, 480, 1798, 1794, 504, 405, 414, parc. č. 1095/3, 1096/5, 1096/8, 1096/9, 1125/2, 1125/62, 1125/63, 1125/64, 1125/66, 1745/4, 1745/6, 1196/5, 2132, 1745/2, 1745/23, 1745/24, 1764, 1745/1 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Hluboká nad Vltavou č.p. 392, č.p. 393, č.p. 405, č.p. 403, č.p. 388, č.p. 408, č.p. 387, č.p. 395, č.p. 414, č.p. 703, č.p. 281, č.p. 456, č.p. 501, č.p. 508, č.p. 406 a č.p. 415

ostatní *se žádostí o zveřejnění pro doručení účastníkům řízení:*
Magistrát města – kancelář tajemníka KT -UD - Úřední deska, - zde –
Městský úřad Hluboká nad Vltavou, IDDS: cdxbedz
- *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 umožňujícím dálkový přístup*

Grafická příloha rozhodnutí, kterou tvoří situační výkres předmětu řízení a jeho vazeb a účinků na okolí.