21.5.04

Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Stavební úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice
Ing. Vlastislav Eliáš
Stavební úřad
Kněžská 19
370 92 České Budějovice

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

Viz. rozdělovník

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 21. 5. 2004
Magistrát města České Budějovice
dne 21. 5. 2004

[redacted]

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
SÚ 7589/03-Hr	Šárka Hrušková	38 680 4010	hruskovas@c-budejovice.cz	26.4.2004

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 37 stavebního zákona návrh na rozhodnutí o umístění stavby, který dne 25.8.2003 podala **společnost GETAZA INTERNATIONAL s r.o., Na Třešňovce 21, Rudolfov** (dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona a § 4 vyhlášky č. 132/1998 Sb.

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

bytového domu na pozemku st.p. 7, 8, 9 v katastrálním území České Budějovice 6, včetně přípojek na inženýrské sítě se situováním na pozemku parc.č. 4729 a 4736/1, oba v katastrálním území České Budějovice 3 a kabelového vedení 22 kV na pozemku parc.č. 37 v katastrálním území České Budějovice 6a na pozemku parc.č. 4736/1 v k.ú. České Budějovice 3, se zaústěním do nové trafostanice na pozemku st.p. 9 v k.ú. České Budějovice 6 (dále jen "stavba").

Podmínky:

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemku st. p. 7, 8, 9, 37 v katastrálním území České Budějovice 6 a na pozemku parc.č. 4729, 4736/1 oba v katastrálním území České Budějovice 3, jak je zakresleno na přiloženém situačním výkresu v měřítku katastrální mapy 1:1000 a na doplňujícím výkresu v měřítku 1:250 a 1:500, kde je umístění všech navrhovaných staveb též okótováno a výškově označeno, včetně vyznačení přípojek na inženýrské sítě.
2. Pro uskutečnění umisťované stavby se jako stavební pozemek vymezuje pozemek st.p. 7, 8, 9 v katastrálním území České Budějovice 6 a část pozemků parc.č. 4729, 4736/1, oba v katastrálním území České Budějovice 3 a část pozemku parc.č. 37 v k.ú. České Budějovice 6. Pro zařízení staveniště tak, jak je zakresleno a okótováno na připojeném situačním výkresu v měřítku 1:250.
3. Budova bude mít 5 nadzemních podlaží, zastřešení bude provedeno jako železobetonová střešní konstrukce s vegetační skladbou pochozí bezúdržbové zeleně, bude opatřena okapními žlaby a svody.
4. Veškeré povrchové vody budou svedeny do veřejné kanalizace kanalizační přípojkou.
5. Odpadní vody budou svedeny do veřejné kanalizace kanalizační přípojkou.

6. Dešťové vody se střech objektů a zpevněných ploch budou svedeny tak, aby nedocházelo k podmáčení sousedních pozemků a staveb.
7. Parkování pro osobní automobily bude řešeno na pozemku parc.č. 3966/1 v k.ú. České Budějovice 3, který byl kolaudačním rozhodnutím ze dne 4.7.1997 povolen k užívání jako parkoviště, jak bylo smluvně stavebnímu úřadu v rámci vedeného řízení doloženo.
8. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude zpracována oprávněným projektantem. Kopie jeho oprávnění bude doložena k žádosti o stavební povolení.
9. V projektové dokumentaci pro stavební povolení budou navržena též technická opatření k zamezení pronikání radonu z podloží do vnitřního prostředí budovy ke splnění požadavků stanovených vyhláškou č. 184/1997 Sb.
10. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude splňovat požadavky stanovené vyhláškou č. 369/2001 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
11. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude splňovat obecné technické požadavky na výstavbu stanovené vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.
12. Součástí projektové dokumentace pro stavební povolení bude i podrobné řešení zařízení staveniště a plán organizace výstavby (POV), zejména vzhledem k dopravně manipulačním a skladovacím plochám, dopravnímu napojení na stávající komunikaci, celkovému zajištění staveniště ve vztahu k okolnímu provozu a pohybu veřejnosti.
13. Součástí projektové dokumentace pro stavební povolení bude i vyhodnocení hlukové zátěže z dopravy po přilehlých komunikacích a hluku z veškerých technických zdrojů (např. VZT, výtah,...). Pokud z hlukového posouzení vyplyne nutnost realizace protihlukových opatření, budou tato opatření zahrnuta do projektové dokumentace pro stavební povolení.
14. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude zpracována v souladu s následujícími požadavky Dopravního podniku města České Budějovice, a.s., stanovenými ve vyjádření ze dne 1.10.2003 :
    - Vyřešit způsob provedení případných křižovatek a souběhů uvažovaných inženýrských sítí se zařízením DPmČ.B., a.s., v projektové dokumentaci - musí odpovídat ČSN 341050, ČSN 332000-5-52a ČSN 736005. Takto dopracovaný projekt předložit k odsouhlasení provozovateli zařízení.
    - Respektovat ochranná pásma elektrických vedení a dalších zařízení. Při umisťování objektů a při provádění zemních a dalších prací postupovat dle kmenové normy ČSN 343100 a norem odvozených.
15. Přípojka vody bude provedena v trase přípojky pro bývalý dům Rudolfovská 4, vodoměrná soustava bude umístěna v objektu, v mělké vodoměrné šachtě (dl. 1000 x š. 500 x hl. 400), na pozemku st.p. 9 v k.ú. České Budějovice 6. Pro odkanalizování stavby budou využity trasy dvou kanalizačních přípojek bývalých (zdemolovaných) domů, revizní šachty na kanalizačních přípojkách (s čistícími kusy) budou uvnitř objektu. Dvě zbývající přípojky budou zrušeny odpojením na uliční stoce (bez výkopu).
16. K žádosti o stavební povolení bude majetkoprávně vyřešena záležitost týkající se provedení navržených přípojek inženýrských sítí na pozemku parc.č. 4736/1 v k.ú. České Budějovice 3, jenž je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s tímto majetkem má dle § 29 zákona č. 201/2002 Sb. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště České Budějovice.
17. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude zpracována v souladu s následujícími požadavky Českého Telecomu, a.s., stanovenými ve vyjádření ze dne 25.11.2003 č.j. 02683/03/CB/MM :

- Nad kabelovou trasou dodržet zákaz budování zařízení, které by omezovaly přístup k PVTS.
- Při křížení nebo souběhu s PVTS ve správě organizace Český Telecom, a.s., dodržet ČSN 73 6005 v platném znění a normy související.

18. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude zpracována v souladu s následujícími požadavky JČE, a.s., stanovenými ve stanovených připojovacích podmínkách ze dne 27.6.2003 :
    - Bude vyveden kabelový vývod 0,4 kV z rozvaděče NN umístěného v trafostanici „Pošta" s ukončením tohoto vývodu v rozpojovací kabelové skříni, osazené na navrženém objektu, ze které bude pomocí HDV napojen oceloplechový rozvaděč určený pro umístění elektroměrových souprav.
    - Elektroměrový rozvaděč bude řešen dle „Podmínek určených pro umístění a zapojení měřících souprav u zákazníků připojených na síť nízkého napětí „ vydaných v květnu 2001 s tím, že umístění jak kabelové skříně, tak i elektroměrového rozvaděče bude provedeno tak, aby toto zařízení bylo kdykoliv přístupno zaměstnancům energetiky z veřejného prostranství a to i bez přítomnosti vlastníka nemovitosti.
    - Pro provedení jmenovaných montážních prací, spojených se zajištěním elektřiny pro jmenovaný objekt povolujeme provoz běžných el. spotřebičů bez možnosti provozování el. vytápění a průtokových ohřívačů vody nad 3 kW v následujících hodnotách hlavních jističů před elektroměry : spol. prostory – 17,0 kW – 32 A 3f; obchody 1 – 3 v 1.NP – á 10,0 kW – á 20 A 3f; byt. jednotky 1 – 40 – á 10,0 kW – á 16 A 3f.
19. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude zpracována v souladu s obchodně technickými podmínkami dodavatele plynu k připojení odběratele na plynovodní síť (nový odběr) ze dne 4.8.2003 a s následujícími požadavky stanovenými ve vyjádření ze dne 26.6.2003 :
    - Plynoměr ROMBACH G25, DN 50, rozteč 335 mm, podložit dřevěnou podpěrou. Číselník plynoměru musí být v předepsané výši a dobře přístupný k odečítání jeho stavu. Před a za plynoměr osadit kulové uzávěry, ochoz plynoměru musí mít plombovatelný uzávěr. Před plynoměr osadit kalibrovaný tlakoměr s manometrovým kohoutem, připojení M20x1,5, rozsah 0 – 6 kPa, přesnost 1,6 % a rtuťový teploměr s rozsahem –30°C +50°C v jímce s možností naplnění olejem.
    - Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma VTL, STL, NTL plynovodů, regulačních stanic a kabelů NN dle zákona č. 458/2000 Sb., ČSN EN 1594, TPG 702 04, ČSN EN 12 186, TPG 605 02, ČSN EN 12 007-1,2,3,4, TPG 702 01-03, ČSN 73 6005, TPG 920 21 a souvisejících předpisů při umisťování objektů a při provádění zemních prací.
    - Vyřešení způsobu provedení křížení a souběhů uvažovaných inženýrských sítí s plynárenským zařízením v projektové dokumentaci musí odpovídat výše uvedeným předpisům.
20. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude kromě architektonické části obsahovat i výkresy elektroinstalace, zdravotně technických instalací a topení.
21. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude zpracována v souladu s následujícími požadavky Magistrátu města Českých Budějovic – odboru dopravy a silničního hospodářství, stanovenými ve stanovisku ze dne 12.2.2004 :
    - min. délka hrany zálivu bude 12,0 m; hloubka nesmí být menší než 225 cm; mezi objektem a hranou zálivu bude šířka chodníku min. 150 cm; vjezd a výjezd ze zálivu budou řešeny zešikmením umožňujícím plynulý výjezd a zájezd; povrch zálivu bude řešen odlišným krytem od stávající vozovky; zvýšená pozornost bude věnována povrchovému odvodnění.
22. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude projednána s dotčenými orgány státní správy a spolupůsobícími organizacemi, se všemi dotčenými správci inženýrských sítí v zájmovém území, jejich písemná stanoviska, vyjádření, rozhodnutí budou přílohou žádosti o stavební

23. povolení. Případné požadavky budou zapracovány do projektové dokumentace pro stavební povolení.

24. V projektové dokumentaci pro stavební povolení bude řešeno mimo jiné provádění zemních prací a bude respektován požadavek účastníka řízení Československé obchodní banky, a.s., na vyloučení zemních otřesů (např. beranění pilot), což by mělo vliv na otřesová čidla trezorů – spouštění poplachů.

25. V projektové dokumentaci pro stavební povolení bude řešen i požadavek účastníků řízení [redacted] na řešení styku stávající stavby [redacted] a uvažované stavby a otázku zachování větrání koupelen v severním štítu uvedeného domu.

26. O povolení k realizaci komunikačních ploch (rozšíření chodníku) bude požádáno u příslušného silničního správního úřadu.

Toto územní rozhodnutí má podle § 40 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení.

Námitky účastníka řízení [redacted] vyjadřující nesouhlas s navrženým umístěním uvažované stavby na výše citovaných pozemcích z důvodu, že uvažuje s výstavbou nového objektu na pozemku st.p. 10/1 v souladu s regulačním plánem, jehož výstavba bude nově uvažovanou stavbou značně omezena, především zastíněním – požaduje doložit studii zastínění a dále vyjadřující nesouhlas s navrženým odstupem nově navrhované stavby od jeho pozemku, **se zamítají**.

Námitka účastníka řízení [redacted] proti údajné úpravě nároží chodníku před pozemkem parc.č. 11/3 v k.ú. České Budějovice 6, proti předloženému řešení, které neumožňuje příjezd k zázemí obchodů a odvoz odpadů – navrhovaná pěší komunikace v min. šířce 104 cm neodpovídá příslušným předpisům a svým úzkým profilem bude vytvářet nebezpečí pádu chodců do komunikace 11/3 a proti neoprávněnému využívání stávající komunikace na tomto pozemku pro obsluhu požárních vozidel **se zamítá**.

Námitka účastníka řízení Československé obchodní banky, a.s., kterou vyslovuje nesouhlas s parkováním zásobovacích vozů (ani krátkodobě) v prostoru příjezdové komunikce do garáží Československé obchodní banky, a.s. (před východní fasádou plánovaného objektu) **se zamítá.**

Námitce účastníka řízení Československé obchodní banky, a.s., kterou požaduje vyloučit při provádění stavby zemní otřesy (např. beranění pilot), což by mělo vliv na otřesová čidla trezorů – spouštění poplachů **se vyhovuje podmínku č. 23 stanovenou ve výroku tohoto rozhodnutí.**

Námitka účastníka řízení Československé obchodní banky, a.s., kterou požaduje ponechání uličního osvětlení (2 stožáry napájené z ČSOB) na chodníku u příjezdové komunikace do garáží ČSOB **se zamítá, neboť je bezpředmětná** – navrhovatel nemá zájem stávající veřejné osvětlení v zájmovém území v rámci realizace navržené stavby odstranit.

Námitka účastníka řízení Československé obchodní banky, a.s., proti údajné úpravě nároží chodníku před pozemkem navrhovatele podél Rudolfovské třídy, přiléhající k cestě na pozemku parc.č. 11/3, patřící p.Peřinovi, kterou má ČSOB dlouhodobě v nájmu, **se zamítá**.

Odůvodnění:

Dne 25.8.2003 podal navrhovatel návrh na územní rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení, které bylo následně, rozhodnutím ze dne 17.9.2003 přerušené s výzvou pro navrhovatele k doložení chybějících náležitostí. Požadované náležitosti byly stavebnímu úřadu doloženy dne 16.12.2003.

Stavební úřad opatřením ze dne 9.1.2004 oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 6.2.2004, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

V rámci vedeného řízení, konkrétně v rámci konaného ústního projednání návrhu dne 6.2.2004 byly účastníkem řízení [redacted] uplatněny námitky, kterými tento účastník řízení vyjadřuje nesouhlas s navrženým umístěním uvažované stavby na výše citovaných pozemcích z důvodu, že uvažuje s výstavbou nového objektu na pozemku st.p. 10/1 v souladu s regulačním plánem, jehož výstavba by byla nově uvažovanou stavbou značně omezena, především zastíněním a dále vyjadřuje nesouhlas s navrženým odstupem nově navrhované stavby od jeho pozemku. **Uvedené námitky stavební úřad vyhodnotil jako neopodstatněné a ve výroku tohoto rozhodnutí je tudíž zamítl.**

Dále byla v rámci konaného ústního projednání návrhu uplatněna námitka dalšího účastníka řízení Československé obchodní banky, a.s., kterou vyslovuje nesouhlas s parkováním zásobovacích vozů (ani krátkodobě) v prostoru příjezdové komunikace do garáží Československé obchodní banky, a.s. (před východní fasádou plánovaného objektu). Tato námitka byla stavebním úřadem vyhodnocena jako neopodstatněná, neboť navrhovatel v předloženém návrhu k územnímu řízení nepředpokládá, že by jakkoli využíval předmětný pozemek parc.č. 11/3 v k.ú. České Budějovice 6 (zmíněnou příjezdovou komunikaci), tudíž ani k parkování vozidel nebo k zásobování stavby – zásobování stavby bude dle návrhu řešeno přímo z ul. Rudolfovské. **Z výše uvedeného důvodu stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako neopodstatněnou a zamítl ji ve výroku tohoto rozhodnutí.**

Námitku téhož účastníka řízení, kterou požaduje vyloučit při provádění stavby zemní otřesy (např. beranění pilot), což by mělo vliv na otřesová čidla trezorů – spouštění poplachů, **stavební úřad vyhodnotil jako opodstatněnou a vyhověl ji podmínkou č. 23 stanovenou ve výroku tohoto rozhodnutí.**

Námitku téhož účastníka řízení, kterou požaduje ponechání uličního osvětlení (2 stožáry napájené z ČSOB) na chodníku u příjezdové komunikace do garáží ČSOB vyhodnotil stavební úřad jako bezpředmětnou - neopodstatněnou, neboť navrhovatel nepředpokládá, jak lze vyčíst z předloženého návrhu na umístění předmětné stavby v zájmovém území, v rámci realizace stavby odstranit předmětné stávající veřejné osvětlení, **tudíž ji ve výroku tohoto rozhodnutí zamítl.**

Stavební úřad vycházel z předložených podkladů – zejména ze stanoviska Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích ze dne 30.6.2003 zn. 3973/215/408/03/Dr.Duf/Tour/R, kterým byl dán tímto dotčeným orgánem státní správy, po posouzení z hlediska ochrany veřejného zdraví, souhlas s umístěním uvažované stavby na předmětných pozemcích. Dále stanoviskem dalšího dotčeného orgánu státní správy na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva - Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje ze dne 1.9.2003 č.j. HSCB-1769/PRE-Jb-2003 byl dán rovněž souhlas s vydáním rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Rovněž další dotčený orgán státní správy – Magistrát města České Budějovice – odbor památkové péče vyslovil svým kladným rozhodnutím ze dne 18.8.2003 zn. OPP/03/O-545/Si souhlas s umístěním navrhované stavby v zájmovém území města.

Návrh umístění uvažované stavby na předmětných pozemcích je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – tzn. s platným územním plánem města České Budějovice a se schváleným souborným stanoviskem ke konceptu regulačního plánu „Pražská čtvrť a lokalita Lannova". Dle platného územního plánu města České Budějovice, schváleného Zastupitelstvem města České Budějovice dne 23.3.2010 usnesením č. 39/2000, jsou pozemky st.p. 7,8,9 v k.ú. České Budějovice 6 součástí makrobloku č. 1.2.1.001 s funkčním využitím jako zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě čl. 33 OZV. Jedná se o obytné území s vysoce různorodou skladbou činností a dějů a zařízení v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Dle Regulačního plánu jsou předmětné pozemky 7,8,9 v k.ú. České Budějovice 6 vedeny z hlediska funkčního využití jako smíšené území pro komerční vybavenost. Smíšené území pro