



# Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

**Magistrát města České Budějovice**

Ing. Vlastislav Eliáš

Stavební úřad

Kněžská 19

370 92 České Budějovice

Viz rozdělovník:

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

Značka: SU/4812/2018 H1

Č. j.: SU/4812/2018-4

Vyřizuje:

Lenka Hniličková

Tel.:

386 804 013

E-mail:

hnlickoval@c-budejovice.cz

Datum:

17.8.2018

## ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

### Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), 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 2.7.2018 podal

**Mladé s.r.o., IČO 28135954, Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice,**

**kterou zastupuje MAURING spol. s r.o., Michal Frček, IČO 25166514, Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice**

(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

### rozhodnutí o umístění stavby

#### „Rezidence Mladé“ – ETAPA I.

#### novostavba základního technického vybavení (ZTV) a novostavba 9 rodinných domů České Budějovice 6, Mladé, u ul. Ke Špačkům

na pozemku parc. č. 2455/32 (ostatní plocha), parc. č. 2455/35 (ostatní plocha), parc. č. 2594/1 (ostatní plocha), parc. č. 2599/1 (orná půda), parc. č. 2599/3 (vodní plocha), parc. č. 2599/11 (orná půda), parc. č. 2599/12 (orná půda), parc. č. 2599/17 (orná půda), parc. č. 2599/18 (orná půda), parc. č. 2599/26 (orná půda), parc. č. 2599/49 (orná půda), parc. č. 2599/50 (orná půda), parc. č. 2599/51 (orná půda), parc. č. 2599/52 (orná půda), parc. č. 2599/53 (orná půda), parc. č. 2599/54 (orná půda), parc. č. 2599/55 (orná půda), parc. č. 2599/56 (orná půda), parc. č. 2599/57 (orná půda), parc. č. 2599/58 (orná půda), parc. č. 2599/59 (vodní plocha), parc. č. 2599/60 (orná půda), parc. č. 2599/61 (orná půda), parc. č. 2599/63 (orná půda), parc. č. 2599/64 (orná půda), parc. č. 2599/65 (orná půda), parc. č. 2599/67 (orná půda), parc. č. 2599/68 (orná půda), parc. č. 2599/69 (orná půda), parc. č. 2599/70 (orná půda), parc. č. 2599/71 (orná půda), parc. č. 2599/72 (orná půda), parc. č. 2599/74 (orná půda), parc. č. 2599/75 (orná půda), parc. č. 2599/76 (orná půda), parc. č. 2599/78 (orná půda), parc. č. 2599/79 (orná půda), parc. č. 2599/80 (orná půda), parc. č. 2599/81, parc. č. 2599/82 (orná půda), parc. č. 2599/83 (orná půda), parc. č. 2599/84 (orná

půda), parc. č. 2599/85 (orná půda), parc. č. 2599/86 (orná půda), parc. č. 2599/87 (orná půda), parc. č. 2599/88 (orná půda), parc. č. 2599/89 (orná půda), parc. č. 2599/90 (orná půda), parc. č. 2599/91 (orná půda), parc. č. 2599/92 (orná půda), parc. č. 2599/93 (orná půda), parc. č. 2599/94 (orná půda), parc. č. 2599/95 (orná půda), parc. č. 2599/96 (orná půda), parc. č. 2599/97 (orná půda), parc. č. 2599/98 (orná půda), parc. č. 2599/99 (orná půda), parc. č. 2599/100 (orná půda), parc. č. 2600/3 (orná půda), parc. č. 2600/4 (ostatní plocha), parc. č. 2600/6 (orná půda), parc. č. 2600/10 (orná půda), parc. č. 2600/11 (orná půda), parc. č. 2611/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2611/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2611/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2611/4 (trvalý travní porost), parc. č. 3358/1 (ostatní plocha), parc. č. 3358/6 (ostatní plocha), vše v katastrálním území České Budějovice 6.

Druh a účel umisťované stavby - stavba obsahuje:

**Novostavba základního technického vybavení (ZTV) území:**

místní komunikace, účelové komunikace, parkoviště a chodníky; vodovodní řady, dešťová a splašková kanalizace; trafostanice, kabelové vedení VN, NN, úprava vzdušného vedení VN, přeložka zemního vedení VN, veřejné osvětlení; kabelové vedení slaboproudé; plynovodní řad; domovní přípojky inženýrských sítí; přístřešky pro popelnice; opěrná zídka;

**a novostavba devíti rodinných domů.**

**Dělení stavby dle stavebních objektů – SO:**

Pozemní komunikace

- SO 101 Komunikace, parkoviště a chodníky
- SO 102 Komunikace a chodníky – podmíněná investice

Opěrné zdi

- SO 201 Opěrná zídka

Vodohospodářské objekty

- SO 301 Kanalizace dešťová, vsakování
- SO 302 Kanalizace splašková
- SO 303 Vodovod
- SO 304 Přípojky vodovodu a kanalizace

Elektro a sdělovací objekty

- SO 401 TS, rozvody VN a NN, úprava stávající distribuční sítě VN, přípojky
- SO 402 Rozvody a zařízení veřejného osvětlení
- SO 403 Slaboproudé rozvody Starnet, přípojky

Objekty plynovodů

- SO 501 STL plynovody včetně přípojek

Stavební objekty

- SO 701 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 702 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 703 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 704 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 705 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 706 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 707 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 708 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 709 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 710 Veřejně přístupná účelová komunikace
- SO 711 Veřejně přístupná účelová komunikace
- SO 712 Přístřešky pro domovní odpad

**Umístění stavby na pozemku:**

- Soubor staveb bude umístěn v souladu s ověřenou koordinační situací č. C3 v měřítku 1 : 500 a s ověřenou přehlednou situací v měřítku 1 : 250, které obsahují výkres současného stavu území se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním staveb, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb. Situace vypracoval v 12/2017 pod č. zak. A 01-17 autorizovaný architekt Ing. Arch. Libor Jiřík ČKA 02089.

**Určení prostorového řešení stavby - stavba obsahuje :**Dělení stavby dle stavebních objektů – SO:**Pozemní komunikace**• SO 101 Komunikace, parkoviště a chodníky

- Parkoviště, celkem 23 stání pro OA šířky 2,5 m, délky 5,3 m vč. dvou stání pro tělesně postižené
- Chodníky o šířce 2,0 m resp. 2,5 m přiléhajícího k parkovišti
- Komunikace
  - větev „A“ km 0,000 –0,134016
  - větev „B“ km 0,000 –0,165200
  - větev „C“ km 0,000 –0,232980

• SO 102 Komunikace a chodníky – podmíněná investice

- Chodníky (pouze přilehlé k větví „A“ km 0,134016 –0,20949)
- Komunikace -větev „A“ km 0,134016 –0,20949

Vlastní komunikační skelet řešeného území je tvořen trojicí větví „A“ (209,49m), „B“ (165,20m), a „C“ (274,51m), které jsou nově navržené místní obslužné komunikace funkční skupiny C.
- **Větev „A“ je rozdělena na SO 101 a SO 102.** Při ZÚ se napojuje na stávající místní komunikaci – ulice Novohradská. Komunikace je navržena o délce 209,49 m. Šířka dvoupruhové komunikace navržena 5,5m. Podélný profil respektuje konfiguraci stávajícího terénu a navrženou dispozici parcel pro výstavbu RD a bytových domů a pohybuje se v rozmezí -0,50až 8,00%. Příčný sklon navržen střežovitý o hodnotě 2,5%. Větev je dále doplněna chodníky pro pěší šířky 2,0 m(min. 1,50 m) o jednostranném příčném sklonu 2,0%. Ve střední části větve „A“ budou dle prostorových možností vybudovány podélná parkovací stání. V místě zřejmém ze situace 1:500 bude od ZÚ do km cca 0,050 vpravo ve směru staničení zřízena opěrná zeď.
- **Větev „B“** (jednosměrná komunikace) se při ZÚ napojuje na stávající místní komunikaci ul. „U Špačků“ a na KÚ se zaústí do větve „A“. Komunikace je navržena o délce 165,20m. Šířka jednosměrné komunikace je navržena v šířce 3,5m. Podélný profil respektuje konfiguraci stávajícího terénu a navrženou dispozici parcel pro výstavbu bytových domů a pohybuje se v rozmezí 0,50 až 2,70 %. Příčný sklon navržen jednostranný o hodnotě 2,5%. Větev je dále doplněna jednostranným chodníkem pro pěší šířky 2,0 m (v místech parkovacího stání šířky 2,50m) o jednostranném příčném sklonu 2,0% propojeným na chodník podél větve „A“. Podél této komunikace jsou dále navrženy šikmá parkovací stání vpočtu 23 stání, vč. dvou stání pro osoby se zdravotním postižením.
- **Větev „C“** při ZÚ se napojuje na stávající místní komunikaci ul. „U Špačků“, v km 0,180 vytvoří spolu s větví „A“ průsečnou křižovatku na KÚ je větev „C“ tj. v km 0,27451 ukončena obratištěm. Obratiště je navrženo pro otáčení dvounápravového vozu pro svoz komunálního odpadu. Šířka dvoupruhové komunikace navržena 5,5 m. Podélný profil respektuje konfiguraci stávajícího terénu a navrženou dispozici parcel pro výstavbu RD a bytových domů a pohybuje se v rozmezí 1,00 až 4,20 %. Větev je dále doplněna chodníky pro pěší šířky 2,0 m (min. 1,50 m) o jednostranném příčném sklonu 2,0%, Pro přecházení komunikace budou k dispozici místa pro přecházení. Komunikace je též vhodně doplněna zpomalovacími prvky – vysazené plochy a zpomalovací polštáře.

**Opěrné zdi**• SO 201 Opěrná zídka

opěrná zídka šíře 0,75m, celk. délky 33,2 m, max. rozdíl nivelety komunikace a stávajícího terénu 1,47 m.

**Vodohospodářské objekty**• SO 301 Kanalizace dešťová, vsakování

- Dešťová kanalizace je navržena v dimenzích DN 250 - 400. Podchytávat bude dešťové vody z komunikací a chodníků, přípojek z přeпадů vsakovacích systémů a odboček vysazených na pozemky pro výhledovou výstavbu občanské vybavenosti, kde budou rovněž v budoucnu zřízeny vsakovací systémy. Dešťová kanalizace bude napojena v jediném bodě na stávající kanalizaci (odlehčovací stoku) DN 300 ve správě firmy Čevak a.s. Stoka bude v délce cca 15 m rekonstruována na DN 500.

Rozsah a délky kanalizace:

DN 250 - 160 m

DN 300 - 390 m

DN 400 - 180 m

DN 500 - 15 m

vsakování - rigoly DN 200 - 150 m

vsakování - propojení DN 200, 250 - 50 m

• SO 302 Kanalizace splašková

- Sběrače splaškové kanalizace jsou navrženy v profilech DN 250 a 300. Většina odpadních vod z území bude svedena do stávajícího kanalizačního sběrače jednotné kanalizace DN 500 s napojení v jediném místě. V západní části území bude 6 x budoucí RD napojeno do téhož sběrače jednotnými přípojkami (vsakování v projektu neřešeno, bude součástí projektu těchto domů). Ze stávajících revizních šachet tohoto sběrače bude vysazeno i několik odboček do ploch, na kterých bude v budoucnu řešena občanská vybavenost

Rozsah a délky kanalizace:

DN 250 - 280 m

DN 300 - 240 m

• SO 303 Vodovod

- Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzích DN 80, 100 a 150. V dimenzi DN 150 je navržen hlavní páteřní řad propojující stávající vodovody DN 500 v ulici Novohradská a DN 150 na rozhraní ulic Ke Špačkům a Jasmínová. Z řadů bude vysazeno i několik odboček na pozemky pro výhledovou výstavbu občanské vybavenosti.

Trasy řadů jsou situovány do budoucích komunikací v souběhu s dešťovou a splaškovou kanalizací. Řady jsou uvažovány z polyetylenového potrubí. Tlakové poměry v síti jsou vyhovující. Na řadu DN 150 je v centru řešeného území uvažováno s osazením jednoho nadzemního požárního hydrantu s odbočkou DN 100. Na všech řadech budou dle potřeby rozmístěny podzemní hydranty pro odvětrání a odkalení potrubí, budou využitelné i pro požární účely – rozmístění v dalším stupni PD.

Rozsah a délky vodovodu:

DN 80 - 235 m

DN 100 - 165 m

DN 150 - 310 m

• SO 304 Přípojky vodovodu a kanalizace

- SO 304.1 - Přípojky dešťové kanalizace

Přípojky dešťové kanalizace jsou uvažovány v dimenzi DN 150, materiál plast – PVC, PP. Na potrubí sběračů budou přípojky napojovány pomocí odboček.

Rozsah: DN 150 – 26 ks (cca 70 m)

- SO 304.2 - Přípojky splaškové kanalizace

Přípojky splaškové kanalizace jsou uvažovány v dimenzi DN 150 - 200, materiál plast – PVC, PP. Na potrubí sběračů budou přípojky napojovány pomocí odboček, nebo v revizních šachtách.

Rozsah: DN 150 - 200 – 16 ks (cca 110 m)

- SO 304.3 - Vodovodní přípojky

Přípojky vodovodu jsou uvažovány v dimenzi DN 25,50. Dimenze jednotlivých přípojek bude upřesněna v realizační dokumentaci. Materiál přípojek polyetylen, na řady budou napojovány pomocí navrtávacích pasů.

Rozsah: DN 25, 50 – 16 ks (cca 130 m)

**Elektro a sdělovací objekty**

• SO 401 TS, rozvody VN a NN, úprava stávající distribuční sítě VN, přípojky

- přeložku části kabelového vedení ANKTOYPPV 240 – vývod z rozvodny Mladé směr TS 445 Prašná do nové trasy

- náhrada části venkovního vedení AIFe6 95 vývod „ČB Okruh“ mezi rozvodnou Mladé a novým koncovým bodem novým kabelem VN
- náhradu části venkovního vedení AIFe6 95 vývod „linka Borovany“ mezi rozvodnou Mladé a novým koncovým bodem novým kabelem VN
- výstavbu nové trafostanice pro ZTV ukončení stávajícího dvojitého venkovního vedení vysokého napětí na novém koncovém bodu s demontáží tohoto vedení směrem k rozvodně Mladé
- provedení nového kabelového rozvodu nízkého napětí z nové trafostanice včetně nových kabelových skříní a pilířů k napájení jednotlivých nových odběrů – jednotlivé vývody nízkého napětí z trafostanice budou tvořit mřížovou síť.

### **Objekty a technická a technologická zařízení**

RS11 - kabelové vedení dvojité VN NA2XS2Y 20 kV 3x1x240 mm <sup>2</sup> .....	295 m
(náhrada za demontované dvojité venkovní vedení)	
RS11 - kabelové vedení jednoduché VN NA2XS2Y 20 kV 3x1x240 mm <sup>2</sup> .....	305 m
(přeložka části trasy stávajícího kabelového vedení VN)	
RS20 - kabelové vedení NN NAYY 4x240 mm <sup>2</sup> včetně pilířů .....	celková trasa.....860 m
RS10 - ukončení dvojitého venkovního vedení VN	
RS10 - demontáž části dvojitého venkovního vedení VN .....	202 m
RT13 - trafostanice 22/0,4 kV Betonbau - trafostanice vestavěná – technologie kabelových skříní a pilířů k napájení jednotlivých nových odběrů	

#### • SO 402 Rozvody a zařízení veřejného osvětlení

Osvětlení v řešeném území bude provedeno jako nový, samostatný celek. Komunikace budou osvětleny svítidly SITEKO SL 20 Mini – LED, 3000 K, na stožárech ocelových, žárově pozinkovaných, typ K6, hladina osvětlení  $v=6\text{m}$  cca. Osvětlení chodníků bude provedeno rovněž svítidly SITEKO DL 20 Micro – LED, 3000 K, na stejných stožárech – K5, s výškou 5m cca. Rozvody VO budou provedeny kabely CYKY 4Bx10, které budou smyčkovány na elektro výzbroj s jednou pojistkou v kabelových prostorech stožárů. Souběžně s kabely bude ve výkopu uložen pásek FeZn 30/4 pro pospojení ocelových stožárů. Stožáry budou připojeny odbočkou drátem FeZn Ø 10, přes svorky SP 01, SR 03a SK.

Vnitřní propojení se provede kabelem CYKY 3Cx1,5 ve stožáru.

Připojení na stávající bod č. 10919 v ulici Ke Špačkům se provede novým kabelem ve stávajícím chodníku podél rozvodny 110/22/0,4 kV, Stožáry, kabel a zemní práce jsou součástí řešeného území, tedy investora, správce VO dodá 3ks svítidla Sidonia Z1 50W!

Připojení v ulici Novohradská se provede v bodu č. 01635, který bude rekonstruován.

Stávající betonový sloup s paticí se demontuje, a nahradí se novým ocelovým, typ JB10. Ten se vystrojí novým dvou výložníkem 90°, na který se osadí demontované svítidlo Safír 1 – 100W a doplní se novým, stejným svítidlem. Směrování do křižovatky. Při zřizování výjezdu nové komunikace na Novohradskou, bude u p.č.2602/3 provedena kabelová spojka na kabelu z osv. bodu č.01636 a provede se nové propojení do č. 01635 – dle požadavků ČSN o uložení kabelu. Z bodu 01635 se pak napojí nová větev.

#### • SO 403 Slaboproudé rozvody Starnet, přípojky

Jedná se pokládku plastové chráničky HDPE 40/33 mm pro uložení optického kabelu k přenosu dat. Trasa chrániček bude v souběhu s projektovanými trasami rozvodů vysokého a nízkého napětí (SO401). Chráničky budou uloženy dle příslušných norem, technologických postupů a vzorových řezů.

Chránička HDPE pro optický kabel ..... 995 m

### **Objekty plynovodů**

#### • SO 501 STL plynovody včetně přípojek

navrhované STL plynovodní rozvody PE D 160, 110 a 63 v celkové délce cca 678 m budou propojeny na stávající z oceli DN 500 severovýchodně od řešeného území (v Novohradské ulici) a jihovýchodně, na STL plynovod PE D 90 vedený v místní komunikaci ul. Ke Špačkům.

Páteřní STL plynovody v území (STP 1 a 2) jsou podle požadavků správce sítě navrženy v dimenzi D 160 a 110. Současně budou zřízeny přípojky pro stavební parcely pro RD v počtu 10 ks a dimenzi PE D 32, ukončené v pilíři (integrovaném s elektro) na vlastnické hranici stavební parcely. Pro

rodinné domy bude vybudováno 9 přípojek PE D 32, ukončených ve skříní HUP v obvodové zdi bytového domu. Pro parcely určené k výstavbě (bez určení místa připojení na plyn) budou přípojky ukončeny mimo zpevněný povrch komunikací a chodníků HUP v zemním provedení a připraveny pro případné prodloužení či výstavbu pilíře HU  
 STL plynovodní rozvody PE D 160, 110 a 63 .....678 m

### Stavební objekty:

#### • SO 701 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 396,33 m.n.m. RD je umístěn na pozemku par.č. 2599/72 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 3,77m a 3,99m od východní hranice 4,55m. RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>3</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

#### • SO 702 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 396,50 m.n.m. RD je umístěn na pozemku par.č. 2599/75 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 3,00 m a 4,27 m od západní hranice 4,88 m a 5,05 m a od jižní hranice 3,45 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>3</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

#### • SO 703 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 396,50 m.n.m. RD je umístěn na pozemku par.č. 2599/76 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 2,03 m a 2,04 m od západní hranice 6,74 m a 7,02 m a od jižní hranice 3,90 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>2</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 704 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 397,28 m.n.m. RD je umístěn na pozemcích par.č. 2599/86 a 2599/94 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 3,07 m a 4,12 m od východní hranice 5,13 m a 5,22 m a od jižní hranice 2,66 m a 2,68 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>2</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 705 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 397,20 m.n.m. RD je umístěn na pozemcích par.č. 2599/87, 2599/95, 2599/60 a 2599/80 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 2,12m a 2,43m od východní hranice 5,65m a 5,92m a od jižní hranice 2,00m a 2,18m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>2</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 706 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 397,20 m.n.m. RD je umístěn na pozemcích par.č. 2599/79, 2599/11 a 2599/65 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 2,02 m a 2,29 m od východní hranice 6,42 m a 6,16 m a od jižní hranice 3,41 m a 4,69 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku.

Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>3</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 707 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 397,42 m.n.m. RD je umístěn na pozemku par.č. 2599/97 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 3,8 m od západní hranice 4,90 m a 4,79 m a od jižní hranice 2,86 m a 3,00 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>3</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 708 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 397,33 m.n.m. RD je umístěn na pozemcích par.č. 2599/98 a 2599/63 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 5,03 m a 5,28 m od západní hranice 5,24 m a 5,08 m a od jižní hranice 5,19 m a 5,43 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>3</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>
2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>
3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 709 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

- Rodinný dům nepravidelného obdélníkového tvaru o rozměrech 23,46 m x 14,37 m, výška atiky + 6,63 m od +/- 0,000 = 397,33 m.n.m. RD je umístěn na pozemcích par.č. 2599/12 a 2599/99 v k.ú. České Budějovice 6. Vzdálen od severní hranice 2,95 m od západní hranice 4,95 m a 4,93 m a od jižní hranice 6,89 m.

RD obsahuje 3 bytové jednotky – bytovou jednotku v 1.NP objektu s orientací a přístupem do zahrady. 2 bytové jednotky ve 2.NP jsou přístupné po samostatných schodištích umístěných na



protilehlých stranách objektu, s hlavní obytnou místností orientovanou do zahrady s prostorným balkónem. V přízemí domu jsou směrem do ulice umístěny 3 garáže pro každou bytovou jednotku. Od hranice přístupové komunikace jsou domy odsazeny tak, aby vytvářely prostor pro parkování 2 vozidla pro každou bytovou jednotku.

Zastavěná plocha domu: 277,37 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1718,60 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 326,90 m<sup>2</sup>

Počet funkčních jednotek a jejich velikosti:

1. Bytová jednotka 3+KK 80,89 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, terasa 33,20 m<sup>2</sup>

2. Bytová jednotka 3+KK: 105,14 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 16,00 m<sup>2</sup>

3. Bytová jednotka 3+KK 107,87 m<sup>2</sup> + garáž 19,20 m<sup>2</sup>, balkon 17,00 m<sup>2</sup>

• SO 710 Veřejně přístupná účelová komunikace

- Komunikace - délky 45,82 m a šířky 5,50 m vč. obratiště, odvodnění uličními vpusti

• SO 711 Veřejně přístupná účelová komunikace

- Komunikace - délky 90,68 m a šířky 5,50 m vč. odvodnění uličními vpusti

• SO 712 Přístřešky pro domovní odpad

- 3x montovaný přístřešek, plocha 4,7 m<sup>2</sup>

**Vymezení území dotčeného vlivy stavby:**

- Území dotčené vlivy stavby bude v rozsahu výčtu výše uvedených pozemků dotčených záměrem stavby - vše v katastrálním území České Budějovice 6.

**II. Stanoví podmínky pro umístění stavby a realizaci stavby:**

1. Soubor staveb bude umístěn v souladu s ověřenou koordinační situací č. C3 v měřítku 1 : 500 a s ověřenou přehlednou situací v měřítku 1 : 250, které obsahují výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb, které vypracovali autorizovaný architekt Ing. Arch. Libor Jiřík ČKA 02089.
2. Za dodržení podmínek tohoto územního rozhodnutí odpovídá zpracovatel projektové dokumentace pro stavební povolení. Dodržení těchto podmínek bude dokladováno v žádosti o stavební povolení.
3. Stavební objekty **Pozemních komunikací** budou předmětem stavebního řízení u Magistrátu města České Budějovice, odboru dopravy a silničního hospodářství. Projektová dokumentace bude zpracována oprávněnou osobou s autorizací pro dopravní stavby.
4. Stavební objekty **Vodohospodářských objektů** budou předmětem stavebního řízení u Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí. Projektová dokumentace bude zpracována oprávněnou osobou s autorizací.
5. Stavby rozvodů a zařízení elektro a sdělovací objekty, veřejného osvětlení, oplocení, přípojek splaškové a dešťové kanalizace, vody a plynovody včetně přípojek plynu, nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, jelikož se jedná o stavby: Dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bod 4., 5., 6., 8., 10., 14.
6. Stavby stavebních objektů rodinných domů budou předmětem ohlášení u Magistrátu města České Budějovice, odbor stavební úřad.
7. Projektové dokumentace stavby pro stavební povolení a ohlášení budou vypracovány oprávněnou osobou.
8. Projektové dokumentace pro stavební povolení a ohlášení budou projednány a odsouhlaseny 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.
9. Projektová dokumentace pro ohlášení či stavební povolení bude kromě architektonické části obsahovat i výkresy elektroinstalace, vody, kanalizace a topení a dalších rozvodů, jichž se budou úpravy týkat.
  10. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude splňovat obecné technické požadavky na výstavbu, stanovené vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
  11. Stavby stavebních objektů, jejichž realizace a provádění je povoleno pouze na základě tohoto územního rozhodnutí, budou prováděny 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 vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a norem; dále 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 nebo autorský dozor projektanta a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. (Uvedené povinnosti jsou pod sankcí).
  12. 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.
  13. V případě poškození odvodňovacích systémů, zabezpečí investor stavby jejich opravu a uvedení do funkčního stavu.
  14. Při stavbě stavebního objektu 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.
  15. Území dotčené stavbou stavebního objektu a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
  16. V průběhu realizace stavebního objektu 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.
  17. S odpady, které budou vznikat při provádění stavby stavebního objektu, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech a změně některých dalších zákonů a vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.
  18. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u Magistrátu města České Budějovice, odboru dopravy a silničního hospodářství (místně příslušného obecního úřadu).
  19. V případě potřeby provedení dopravního opatření na místní komunikaci v ulici (částečná uzavírka, omezení apod.) v souvislosti s prováděním stavby stavebního objektu 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.
  20. 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.

21. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytýčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabráňující jejich poškození. V případě dotčení podzemních vedení budou tyto práce prováděny za příslušného dozoru příslušných správců těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
22. 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 pozemních komunikacích, dále k znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu.
23. Vzhledem ke zvýšenému výskytu radonu v podloží stavby (střední radonový index pozemku) 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.
24. Budou dodrženy podmínky ochrany technické infrastruktury uvedené ve vyjádřeních správců jednotlivých sítí technické infrastruktury, kteří v zájmovém území provozují nebo spravují sítě technické infrastruktury.
25. Budou splněny veškeré podmínky uvedené ve stanovisku Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 15.6.2018 pod zn. OOZP/7538/2018 Mel (souhlas s kácením stromů rost. mimo les) :  
Za předpokladu dodržení podmínek:
  - Kácení dřevin je možné v mimohnízdním období ptáků, tj. cca konec srpna – ½ března, při zahájení stavby ZTV Rezidence Mladé (pravomocné ÚR, nejlépe i stav. povolení).
  - Pro realizaci tohoto rozhodnutí ukládáme v souladu s § 9 zákona provedení náhradní výsadby Statutárnímú městu České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1, 370 92 České Budějovice, IČ: 002 44 732 – na pozemku p.č. 2599/19 v k.ú. České Budějovice 6 (popř. související pozemky v dané lokalitě): **10 ks javor mléč (Qacer platonoides) KTS 150 – 200 cm**
  - Sazenice nesmí být poškozená a musí svou kvalitou odpovídat příslušným normám. Korunka stromků bude pravidelná, přirozeně stavěná, odpovídající průměru kmene, s terminálem v prodloužení osy kmene. O vysazenou dřevinu ukládáme následnou péči na dobu pěti let.
  - Vysazení dřevin musí být provedeno a ohlášeno orgánu ochrany přírody nejpozději do kolaudace stavby ZTV Rezidence Mladé.
26. Budou splněny veškeré podmínky uvedené ve stanovisku Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 15.6.2018 pod zn. OOZP/7422/2018 ZS Mel (souhlas s kácením stromů rost. mimo les) :  
Za předpokladu dodržení podmínek:
  - Kácení dřevin je možné v mimohnízdním období ptáků, tj. cca konec srpna – ½ března, při zahájení stavby ZTV Rezidence Mladé (pravomocné ÚR, nejlépe i stav. povolení).
  - Pro realizaci tohoto rozhodnutí ukládáme v souladu s § 9 zákona provedení náhradní výsadby spol. Mladé s.r.o., Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice, IČ: 281 35 954 – na pozemku p.č. 2599/19 v k.ú. České Budějovice 6 (popř. související pozemky v dané lokalitě): **15 ks dub letní (Quercus robur) KTS 150 – 200 cm, 5 ks lípa srdčitá (Tilia cordata) KTS 150 – 200 cm, 5 ks borovice lesní (Pinus sylvestris) KTS 80 – 100 cm**
  - Sazenice nesmí být poškozená a musí svou kvalitou odpovídat příslušným normám. Korunka stromků bude pravidelná, přirozeně stavěná, odpovídající průměru kmene, s terminálem v prodloužení osy kmene. O vysazenou dřevinu ukládáme následnou péči na dobu pěti let.
  - Vysazení dřevin musí být provedeno a ohlášeno orgánu ochrany přírody nejpozději do kolaudace stavby ZTV Rezidence Mladé.
27. Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku KHS Jihočeského kraje ze dne 23.5.2018 pod č.j. KHSJC 09506/2018/HOK CB-CK: Dále KHS Jč. kraje upozorňuje, že v dalším stupni projektové dokumentace pro stavební řízení stanoví podmínku, jejíž splnění bude požadovat k užívání stavby „Rezidence Mladé – ZTV a novostavba 9 rodinných domů, lokalita Mladé domů – ETAPA I.,

České Budějovice“ – ověřit předpoklady zpracovatele hlukové studie a jednoznačně prokázat splnění hygienických limitů ve znění pozdějších předpisů, v jednotlivých akusticky chráněných prostorech, pro dobu denní i noční a to přímým měřením akreditovanou laboratoří.

28. Budou splněny veškeré podmínky uvedené ve stanovisku Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice ze dne 9.4.2018 pod č.j. KRPC-49120-1/ČJ-2018-020106.

Dopravní inspektorát má k předložené dokumentaci tyto připomínky:

- V případě výstavby větve „A“ SO 102 bez návaznosti na silniční síť je nutné vybudovat obratiště.
- Při navržené šíři chodníků 1,5 m je nutné zachovat bezpečnostní odstup od pevné překážky např. oplocení.
- V napojení větve „B“ na ulici Ke Špačkům je navržen odsazený práh. V tomto případě je vhodnější jej umístit do shodné polohy jako v napojení větve „C“ (nejedná se o dopravně zatíženou pozemní komunikaci).
- V napojení větve „B“ na ulici Ke Špačkům jsou rozhledy posouzeny na vzdálenost 35 m resp. 45 m.
- V technické zprávě je uvedeno, že jsou posouzeny pro vozidla skupiny 2 a rychlost 50 km/hod., což není v souladu.
- V případě rozhledů křižovatky větve „C“ s větví „B“ je zřejmé, že do rozhledů budou zasahovat zaparkovaná vozidla.
- V některých případech jsou rozhledy v křižovatkách konstruovány přes pozemky třetích osob, v tom případě je nutné vymezit linii budoucích plotů, tak aby nezasahovaly do rozhledů křižovatky.
- U vjezdů na jednotlivé nemovitosti jsou navrženy silniční obrubníky ve výši 2 cm. Dopravní inspektorát doporučuje výši 4 cm.
- Na větví „C“ jsou navržena 4 napojení, jako místa ležící mimo komunikaci, na nespécifikované pozemky o šíři od 7,07 m do 9,30 m. Šíře napojení by měla odpovídat největšímu návrhovému vozidlu a dopravní obslužnosti pozemku.
- Zvážit umístění parkovacího místa pro vozidla přepravující osoby těžce postižené nebo těžce tělesně postižené u zpomalovacího prvku.
- V křižovatce ulice Ke Špačkům a s větví „B“ je nutné umístit dopravní značku č. P 2.

29. Budou splněny veškeré podmínky uvedené ve stanovisku Krajského úřadu, závazné stanovisko, souhlas s odnětím ze ZPF Krajského úřadu pro Jihočeský kraj, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 28.6. 2018, č.j. KUJCK 88222/2018/OZZL:

1. Před započítáním prací na pozemcích budou v terénu vytýčeny hranice záboru. Investor stavby přijme opatření vedoucí k respektování hranic povoleného záboru dodavateli prací.
2. Skrývka kulturních vrstev zeminy (ornice) z ploch trvale odňatých ze ZPF bude provedena dle přiložené bilance skrývky a na základě pedologického průzkumu, objem skryté ornice z plochy 1,1456 ha činí cca 4380 m<sup>3</sup>.
3. Skrytá ornice bude použita k zúrodnění pozemků p.č. 2599/17, 2599/19 k.ú. Č. Budějovice 6, k ohumusování nově budovaných místních komunikací (ZTV Mladé) a na terénní úpravy při výstavbě 9 rod. domů, při čemž mocnost rozprostřené zeminy nepřesáhne 0,20 m. Tato opatření budou dokončena nejpozději do doby kolaudace stavby.
4. Deponovaná zemina bude zajištěna před znehodnocením a odcizením.
5. O činnostech souvisejících s přemístěním, rozprostřením či jiným využitím a ošetřováním kulturních vrstev půdy bude veden protokol (pracovní deník), v němž budou uváděny všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti a účelnosti využívání těchto zemin v souladu s ustanovením § 10 odst. 2 vyhl. MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.
6. Přílehlé zemědělské pozemky nesmí být dopravou, skládkou materiálu ani samotnou realizací stavby poškozeny.
7. Realizací stavby nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani ke zhoršení jejich přístupnosti. Pokud budou výstavbou znepřístupněny zemědělské pozemky, zřídí investor na vlastní náklad vyhovující přístup.

8. Investor a dodavatelé prací učiní příslušná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek, poškozující ZPF a jeho vegetační kryt.
  9. Dojde-li vlivem realizace stavebních prací k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, či negativnímu ovlivnění funkcí melioračního zařízení, zajistí investor stavby nápravu.
30. Budou splněny veškeré podmínky uvedené ve vyjádření Magistrátu města České Budějovice, odboru správy veřejných statků ze dne 16.5.2018 pod zn. OSVS/1721/2018 (p. Kabát).
31. Budou splněny veškeré podmínky uvedené v závazném stanovisku Drážního úřadu, sekce stavební, územní odbor Plzeň ze dne 30.5.2018 zn. ML-SOLO426/18-2/Ks  
Souhlasné stanovisko vydává Drážní úřad za těchto podmínek:
1. Projektová dokumentace v dalším stupni musí být předložena Drážnímu úřadu k opětovnému posouzení.
  2. Případné změny dokumentace je stavebník povinen předem projednat s Drážním úřadem.  
Navrhovanou stavbou nesmí být nepříznivě ovlivněny drážní objekty a zařízení.
  3. Na stavbě nesmějí být umístěna taková světla nebo barevné plochy, které by mohly vést k záměně s drážními znaky nebo mohly jinak ohrozit provoz dráhy.
  4. Všechny kovové části stavby je nutno chránit podle příslušných norem a předpisů před účinky bludných proudů vzniklých při provozování elektrifikované dráhy.
32. Budou splněny veškeré podmínky uvedené v souhrnném stanovisku SŽDC, s.o., Oblastní ředitelství Plzeň ze dne 6.6.2018 zn. 17898/2018-SŽDC-OR-PLZ-ÚPI-533:
1. Stavba nekoliduje s výhledovými záměry SŽDC, s.o.
  2. Ke kolaudaci stavby a dále na SŽDC SSZ, oddělení životního prostředí, bude předložen protokol z měření hlukové zátěže z železniční dopravy prokazující, že realizovaná stavba splnila hygienické limity chráněného venkovního prostoru stavby dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. U předmětného záměru bude provedeno měření 2 m před oknem obytné místnosti, která je nejvíce zasažena hlukem ze železniční dopravy (měření bude provedeno v nejvyšším nadzemním podlaží).
  3. V zájmovém území se nenachází podzemní a nadzemní rozvodové sítě a zařízení ve správě SŽDC, s.o. Oblastní ředitelství Plzeň.
  4. V zájmovém území se nenachází podzemní vedení a zařízení majetku SŽDC, s.o. – TÚDC ve správě ČD-Telematika a.s.
  5. Upozorňujeme, že trať v blízkosti stavby je elektrizovaná jednofázovou trakční soustavou 25 000 V AC s ochranným pásmem 5 m a zároveň minimálně 2,5 m od základů trakčních podpěr. Ochranné pásmo je definováno jako souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení.
  6. Projekt i stavba samotná musí splňovat platné normy týkající se staveb a prací v blízkosti elektrizovaných tratí. Projektant, či investor stavby je povinen zajistit posouzení event. provedení opatření k ochraně stavby před vlivy el. trakce. Při realizaci akce a zvláště v případě použití pracovních mechanizačních prostředků, je nutno dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy týkající se prací v blízkosti trakčního vedení tak, aby nedošlo k jeho poškození.
  7. Pokud při stavbě nebude možné dodržet vzdálenost osob, nástrojů, mechanismů či částí stavby větší, než 2 m od živých částí trakčního vedení pod napětím, je nutné požádat o vypnutí a zajištění trakčního vedení. Napěťovou výlukou je nutné v dostatečném časovém předstihu projednat s odborem provozu infrastruktury OR Plzeň.
  8. Při zpracování projektu musí být respektovány stávající podzemní vedení a nadzemní rozvodné sítě a zařízení, které jsou ve správě SŽDC, s.o., případně projekčně řešit jejich ochranu nebo přeložku.
  9. V projektu stavby musí být řešen způsob odvodnění. Povrchové a dešťové vody nesmí být sváděny směrem k drážnímu tělesu.

10. Veškeré inženýrské a datové sítě (včetně neobsazených kabelových tras) umístované v obvodu dráhy musí být provedeny v souladu s platnou legislativou, zvláště požadujeme dodržení ustanovení platného předpisu SŽDC S4 kapitola V. a ostatních souvisejících předpisů a norem.
11. Z hlediska výskytu telekomunikačních sítí požádejte o vyjádření na adrese: ČD – Telematika a.s., Pod Tábořem 369/8a, 190 00 Praha-Hrdlořezy – kontakt pracoviště České Budějovice, Nemanická 438, 370 10 České Budějovice – pan Cipín. č. tel. 972 544 417, nebo paní Dvořáková č. tel. 972 544 422.
33. Budou splněny veškeré podmínky uvedené v závazném stanovisku Magistrátu města České Budějovice, odboru dopravy a silničního hospodářství ze dne 5. 4. 2018 pod zn. ODSH/5090/2018 St.
34. Stavba se nachází v ochranném pásmu vedení elektrického zařízení. 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 – byl již vydán – souhlas se stavbou v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), vydané E. ON Česká republika, s.r.o. ze dne 12.4.2018 pod zn. F5269 - 16244090.
35. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu budou použity pouze vlastní pozemky v k.ú. České Budějovice 6.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Mladé s.r.o., Plavská 2166/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

### III. Užívání stavby:

Předmětem tohoto územního rozhodnutí jsou stavební objekty, k jejichž provedení ze zákona není potřeba stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Dokončenou stavbu, respektive některé stavební objekty, pro jejichž realizaci není potřeba zajistit stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. Stavebník je podle § 122 stavebního zákona povinen podat stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu, která musí obsahovat náležitosti a přílohy dle § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a přílohy č. 12, části A a B, k této vyhlášce.

Rozsah příloh žádosti o vydání kolaudačního souhlasu bude konkrétně stanoven individuálně k jednotlivým stavebním objektům.

K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebník předloží:

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby, došlo-li k nepodstatným odchylkám oproti stavebnímu povolení a ověřené projektové dokumentaci
- b) popis zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace s informací, zda a kdy byly tyto odchylky schváleny při kontrolní prohlídce stavby
- c) projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem při povolení stavby
- d) geometrický plán - zaměření stavby a podzemních sítí technického vybavení včetně šachet ještě před jejich zakrytím
- e) protokol o vytyčení stavby
- f) doklad o zajištění souborného zpracování dokumentace geodetických prací (u podzemních sítí technického vybavení ještě před jejich zakrytím)
- g) revizní zprávy (např. elektrického vedení, veř. osvětlení, plyn)
- h) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
- i) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- j) plnou moc v případě zastupování stavebníka
- k) doklad o protokolárním předání komunikací, chodníku majetkovému správci Magistrátu města České Budějovice – odbor SVS, oddělení komunikací

- l) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení; v tomto smyslu doklady, které byly předmětem posouzení HZS Jihočeského kraje doloženy, doklady o kontrole a provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení vyhotovené oprávněnou firmou
- m) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona) dle zákona č. 22/1997 Sb. a nařízení vlády č. 163/2002 Sb. a prohlášení zhotovitele (oprávněné osoby, která zabezpečuje odborné vedení realizace stavby) stavby o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě

### **Odůvodnění:**

Dne 2.7.2018 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 12.7.2018 zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 16.8.2018, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností 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.

### **Hodnocení souladu záměru s požadavky podle § 90 stavebního zákona:**

Stavební úřad posuzoval záměr

#### **a) s vydanou územně plánovací dokumentací**

Dne 2. 3. 2018 nabylo účinnosti rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (dále jen „krajský úřad“) v přezkumném řízení č.j. KUJCK 24286/2018, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy označené jako územní plán České Budějovice, vydané Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 271/2015 s účinností od 8. 12. 2015 (dále jen „ÚP“).

V souladu s tímto rozhodnutím je od 2. 3. 2018 v účinnosti pro správní území města České Budějovice **územní plán města Českých Budějovic schválený radou města dne 23. března 2000 usnesením č. 39/2000 (dále jen „ÚPnM“)**, vyhlášený **obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 (dále jen „OZV“)** dne **17.5.2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice**, která nabyla účinnosti dne 15.6.2000, ve znění jeho pozdějších změn dále jen („ÚPnM“).

Výše uvedené pozemky v k. ú. České Budějovice 6, navržené k umístění záměru stavby „Rezidence Mladé“ jsou dle ÚPnM **součástí zastavitelného území, s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí**, které jsou v grafické a textové části ÚPnM označeny (SIN-2). Dle čl. 30 OZV se jedná o plochu : **zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí**

(1) Smíšená území s předměstským individuálním bydlením jsou v grafické a textové příloze značena oranžovou barvou a indexem „SIN-2“. Smíšené území s bydlením individuálního charakteru v předměstí je území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního, popřípadě i celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu smíšených území s převažujícím obytným charakterem individuálním v předměstí mohou tvořit individuální domy, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a správních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních, kultovních, sportovních a rekreačních, nezbytných zařízení infrastrukturních a technických, pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, činností, dějů a zařízení administrativních, servisních a výrobních malého a středního rozsahu o podlažní ploše nejvýše 250 m<sup>2</sup>.

(2) **Přípustné** je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

a) zařízení administrativní,

- b) obchody,
- c) provozovny veřejného stravování,
- d) ubytovací zařízení,
- e) řemeslné provozovny,
- f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- g) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti přípustná pouze v centrálních územích nebo ve zvláštních území určených pro rekreaci a sport
- h) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 100 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- i) služebny policie.

(3) **Podmíněně je přípustné** zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) čerpací stanice pohonných hmot, jsou-li úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží nebo provozovny služeb, obchodu a výroby, jsou-li zároveň přímo napojeny na trasy automobilové dopravy, a to s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané podmíněně přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu, c) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) **Nepřípustné** jsou veškeré činnosti, děje a zařízení velkoskladovací, velkovýrobní, nebo činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) rozsáhlá nákupní zařízení, popřípadě soustředěná tržiště stánkového charakteru s kapacitou více než 10 stánků,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, s výjimkou pro speciální automobily, zejména policejní, hasičské a sanitní,
- c) čerpací stanice pohonných hmot, nesplňují-li podmínky stanovené v odstavci 3.

Pro řešené území byl schválen Odborem územního plánování a architektury Magistrátu města České Budějovice podrobnější územně plánovací podklad – Územní studie Mladé – Nad Potokem III, vydaná 5.3.2018, která podrobněji stanovuje regulativy a plošné uspořádání území. **Stavební záměr podmínky splňuje.**

Ke stavbě vydal Magistrát města České Budějovice - odbor územního plánování **souhlasné závazné stanovisko** a to dne 10.4.2018 pod zn. OÚP/2018/O-960/Pa.

Ke stavbě vydal **souhlasné vyjádření** i Magistrát města České Budějovice, odbor útvaru hlavního architekta ze dne 27.4. 2018, zn. ÚHA/204/2018/No

Stanovené podmínky využití území dle článku 30 OZV č. 4/2000 návrh stavby respektuje. Záměr je souladný se základními regulativy uspořádání území a jeho využití. Záměr není v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými platným ÚPnM.

**b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.**

Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování byl posouzen v rámci bodu a), kdy byl záměr zhodnocen ve vztahu k vydanému a platnému územnímu plánu města Českých Budějovic. Při aplikaci územně plánovací dokumentace posuzuje stavební úřad v užším smyslu také začlenění staveb do území z hlediska urbanistického a architektonického.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.



**Stanoviska a vyjádření sdělili:****Smlouvy, souhlasy:**

- Smlouvu o právu provést stavby č. 2018001315, statutární město České Budějovice / Mladé s.r.o.
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o právu provést stavby č. 2018001315
- Souhlas dle § 184a SZ – Sport und Freizeit, spol. s r.o. – pozemek par.č. 2455/32, k.ú. ČB 6
- Souhlas dle § 184a SZ – Sport und Freizeit, spol. s r.o. – pozemek par.č. 2455/26, k.ú. ČB 6
- Souhlas dle § 184a SZ – [REDACTED] – pozemky par.č. 2455/49, 2600/3 k.ú. ČB 6

**Dotčené orgány:**

- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje, územního odboru České Budějovice ze dne 23.4. 2018, č. j. HSCB-1730-2/2018 KŘ.
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje, územního odboru České Budějovice ze dne 23.5. 2018, č. j. KHSCJ 09506/2018/ HOK CB-CK
- závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu České Budějovice, odboru územního plánování ze dne 10.4. 2018, zn. OÚP/2018/O-960/Pa
- souhlasné vyjádření Magistrátu České Budějovice, odboru útvaru hlavního architekta ze dne 27.4. 2018, zn. ÚHA/204/2018/No
- Rozhodnutí o připojení sousední nemovitosti, odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu České Budějovice ze dne 22.5. 2018 sp. zn. ODSH/5185/2018 St.
- stanovisko NIPI ze dne 16.4. 2018, zn. 132180045
- stanovisko Krajského úřadu pro Jihočeský kraj, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 26.4. 2018, č.j. KUJCK 58059/2018/OZZL
- stanovisko Krajského úřadu pro Jihočeský kraj, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 13.4. 2018, č.j. KUJCK 51625/2018/OZZL
- závazné stanovisko, souhlas s odnětím ze ZPF Krajského úřadu pro Jihočeský kraj, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 28.6. 2018, č.j. KUJCK 88222/2018/OZZL
- stanovisko Magistrátu České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 5.4. 2018, zn. OOŽP/4135/2018 Kot,
- závazné stanovisko Magistrátu České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí – souhlas s kácením ze dne 15.6. 2018, č.j. OOZP/639/2018/Mel,
- závazné stanovisko Magistrátu České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí – souhlas s kácením ze dne 15.6. 2018, č.j. OOZP/6224/2018/Mel,
- závazné stanovisko Magistrátu České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí – plynové kotle ze dne 23.4. 2018, č.j. OOZP/4797/2018/Stu,
- závazné stanovisko České Budějovice, odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu České Budějovice ze dne 5.4. 2018 sp. zn. ODSH/5090/2018 St
- stanovisko Policie ČR, dopravní inspektorát, ze dne 9.4. 2018, č.j. KRPC – 49120-1/čj-2018-020106
- vyjádření projektanta na připomínky PČR, ze dne 10.4. 2018, č. 15/SL/2018
- vyjádření Magistrátu České Budějovice, odboru správy veřejných statků ze dne 16.5. 2018, č.j. OSVS/1721/2018
- závazné stanovisko Drážní úřad, umístění stavby ze dne 30.5. 2018 sp. zn. DUCR-30867/18/Ks
- vyjádření České dráhy, a.s. ze dne 23.5. 2018, č.j. 1268/2018-RSMPHA
- souhrnné stanovisko SŽDC, státní organizace, ze dne 6.6. 2018 sp. zn. 17898/2018-SŽDC-OŘ-PLZ-ÚPI-533
- závazné stanovisko Ministerstvo obrany ČR, ze dne 24.4. 2018, Sp.zn. 38133/2018-1150-OÚZ-ČB
- vyjádření pro územní (připojovací podmínky) ČEVAK, a.s. ze dne 30.4. 2018 pod zn. O18010023459
- smlouva o připojení E.ON el. č. 12331849, E.ON Distribuce, a.s.

- smlouva o přeložce vedení E.ON el. č. 13011167, E.ON Distribuce, a.s.
- vyjádření E.ON plyn, E.ON Česká republika, s.r.o. ze dne 20.3. 2018
- Souhlas se stavbou v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), vydané E.ON Česká republika, s.r.o. ze dne 12.4. 2018 pod zn. F5269-16244090
- stanovisko veřejné osvětlení vydané DPmČB, a.s., ze dne 16.3. 2018, zn. 43/2018/2228/1517
- stanovisko Povodí Vltavy, s.p., závod Horní Vltava ze dne 17.4. 2018 pod zn. 20581/2018-143
- vyjádření archeologie, vydané Jihočeské muzeum v ČB, ze dne 17.4. 2018, zn. 637/2018

#### Správci sítí:

- vyjádření o existenci sítí v zájmovém území stavby, vydané společností ČEVAK a.s. dne 22.2. 2018 pod zn. O18010010357
- vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. a podmínkách práce v jeho blízkosti, vydané E.ON servisní, s.r.o. ze dne 23.2. 2018 pod zn. H18585-16233318
- vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (plyn), vydané E.ON Česká republika dne 23.2. 2018 pod zn. H18585-16233318
- vyjádření o existenci sítě Teplárna České Budějovice a.s., ze dne 15.2. 2018 pod zn. 2018/0062
- vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací CETIN, vydané společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s. dne 4.4. 2018 pod č. j. 578429/18
- vyjádření o existenci sítí a zařízení Dopravní podnik města České Budějovice ze dne 5.3. 2018 pod zn. 43/2018/1545/1425
- vyjádření o existenci sítí Povodí Vltavy, s.p., závod Horní Vltava ze dne 29.3. 2018 pod zn. 17690/2018-PVL
- vyjádření Jihočeský vodárenský svaz, 2.3. 2018, zn. 2018/561
- vyjádření SWARCO TRAFFIC CZ, s.r.o., ze dne 2.3. 2018
- vyjádření Ministerstvo obrany ČR, ze dne 9.3. 2018, Sp.zn. 37572/2018-1150-OÚZ-ČB
- vyjádření České dráhy, a.s. ze dne 15.4. 2018, č.j. 902/2018-RSMPHA
- vyjádření ČD – Telematika a.s., ze dne 23.2. 2018, č.j. 1201802993
- o existenci technické infrastruktury, sítí a zařízení ŘSD ČR, správa České Budějovice ze dne 12.3.2018 pod zn. 2439/32200/2018/HR
- souhrnné stanovisko SŽDC Plzeň, ze dne 6.6.2018 zn. 17898/2018-SŽDC-OŘ-PLZ-ÚPI-533
- vyjádření České Radiokomunikace, ze dne 20.2. 2018, zn. UPTS/OS/188254/2018
- vyjádření UPC ČR, s.r.o. – InfoTel, spol. s.r.o, ze dne 4.4. 2018
- vyjádření VODAFONE, ze dne 16.2. 2018, zn. 180216-115971075
- vyjádření T-Mobile, ze dne 23.2. 2018, zn. E06737/18
- vyjádření Starnet, ze dne 20.4. 2018, zn. 0069-04/2018
- vyjádření Elsat, ze dne 21.2. 2018, zn. 180216
- vyjádření ČEPS, ze dne 16.2. 2018, zn. 0000018883
- vyjádření MERO, ze dne 16.2. 2018, zn. 2018/02/12878
- vyjádření Jihočeská univerzita v ČB, ze dne 22.2. 2018, zn. PID 011801132
- vyjádření SÚS JčK, ze dne 26.2. 2018,

#### Stanovení okruhu účastníků územního řízení:

Okruh účastníků územního řízení je vymezen v rámci ustanovení § 85 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení účastníky územního řízení jsou účastníky řízení žadatel Mladé s.r.o., IČO 28135954, Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice, kterou zastupuje MAURING spol. s r.o., Michal Frček, IČO 25166514, Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice 1; **dále** 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.

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

Mladé s.r.o., IČO 28135954, Plavská 2166/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1, kterou zastupuje MAURING spol. s r.o., Michal Frček, IČO 25166514, Plavská 2166/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

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

statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátora Ing. Františkem Konečným Ph.D., nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice 1 (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:

parc. č. 2455/32, 2455/35, 2594/1, 2599/1, 2599/3, 2599/11, 2599/12, 2599/17, 2599/18, 2599/26, 2599/49, 2599/50, 2599/51, 2599/52, 2599/53, 2599/54, 2599/55, 2599/56, 2599/57, 2599/58, 2599/59, 2599/60, 2599/61, 2599/63, 2599/64, 2599/65, 2599/67, 2599/68, 2599/69, 2599/70, 2599/71, 2599/72, 2599/74, 2599/75, 2599/76, 2599/78, 2599/79, 2599/80, 2599/81, 2599/82, 2599/83, 2599/84, 2599/85, 2599/86, 2599/87, 2599/88, 2599/89, 2599/90, 2599/91, 2599/92, 2599/93, 2599/94, 2599/95, 2599/96, 2599/97, 2599/98, 2599/99, 2599/100, 2600/3, 2600/4, 2600/6, 2600/10, 2600/11, 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2611/4, 3358/1, 3358/6 v katastrálním území České Budějovice 6

**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 pozemky:

parc. č. 2450/61, 2452/2, 2452/4, 2452/48, 2452/49, 2452/50, 2452/57, 2452/77, 2452/80, 2455/14, 2593/1, 2597, 2598, 2599/9, 2599/10, 2599/13, 2599/19, 2599/62, 2599/66, 2599/73, 2599/77, 2600/5, 2602/1, 2602/2, 2602/3, 2604, 2606, 2610/1, 2612, 2613, 2614, 2650/1 v katastrálním území České Budějovice 6

a správci či vlastníci technické a dopravní infrastruktury.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Mladé s.r.o., Plavská 2166/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

Mladé s.r.o., Plavská 2166/3, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátora Ing. Františkem Konečným Ph.D., nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

SPORT und FREIZEIT, spol. s r.o., Vrbová 1645/1, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

[Redacted text block]

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

ČEVAK a.s., Severní 2264/8, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice 10

E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1  
Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., Novohradská 738/40, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 1

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5

Správa železniční dopravní cesty, oblastní ředitelství Plzeň, Sušická 1168/23, Plzeň 2-Slovany, Lobzy, 326 00 Plzeň 26

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Dne 10.8.2018 podala pod č.j. SU/5772/2018 HI p. [redacted] [redacted], jako účastník řízení na Stavební úřad České Budějovice písemné připomínky k novostavbě ZTV – celkem 5 bodů. Tyto připomínky a námitky – body č. 2. až 5. byly vyřešeny a vysvětleny na místě samém, dne 16.8.2018 při ústním jednání na místě navrhované stavby.

Připomínka – bod č. 1. je ve znění: „*Výrazné zhoršení životních podmínek (hluk, prašnost, výfukové plyny). Dům stojí na Novohradské ulici, která je velmi frekventovaná a zahrada je jedinou klidovou zónou. Výstavbou silnice a parkovacích stání, která bude podél celé zahrady se sníží i hodnota pozemku a tím celé nemovitosti.*“

K této připomínce stavební úřad sděluje, že pozemky pro navrhovanou stavbu jsou určeny územním plánem k zastavění stavbami, jsou součástí zastavitelného území. Pro zmíněnou lokalitu je pro územní rozhodnutí pro umístění nové jakékoli stavby závazný územní plán včetně jeho platných a souvisejících předpisů - pro umístění a prostorové uspořádání staveb, v podmínkách pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Při rozhodování v území musí být samozřejmě v územním řízení přihlédnuto zároveň k obecným technickým požadavkům na výstavbu.

K této stavbě bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu České Budějovice, odboru územního plánování ze dne 10.4. 2018, zn. OÚP/2018/O-960/Pa a souhlasné vyjádření Magistrátu České Budějovice, odboru útvaru hlavního architekta ze dne 27.4. 2018, zn. ÚHA/204/2018/No.

Pro dané území je dále vypracována územní studie Mladé – Nad Potokem III. vydaná 5.3.2018 (dále jen ÚS). Dle vyjádření OÚP i ÚHA záměr parametrům studie vyhovuje a je přípustný.

Na základě všech těchto podkladů dospěl stavební úřad i OÚP k závěru o přípustnosti tohoto stavebního záměru. Dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu a dalších předpisů. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru. „Obecně vzato vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím nepřiměřeně do vlastnictví jiných osob.“

Dotčení na svých právech mohou být všichni účastníci územního řízení o umístění stavby. Již z povahy věci je totiž zřejmé, že rozhodnutí o umístění stavby představuje prakticky vždy zásah do vlastnického

práva na sousedním pozemku, byť samozřejmě v různých skutkových konstelacích a s rozdílnou intenzitou. Již jen samotná skutečnost, že k provedení stavby v budoucnu dojde, totiž pro vlastníka pozemku či stavby přinejmenším znamená nutnost připravit se na to, že na sousedním pozemku bude po určitou dobu pracovat stavební technika, že se změní dosavadní charakter pozemku, jež byl do té doby nezastavěný. Jakkoliv ne vždy tyto změny v území musí být pocíťovány nutně negativně. Je nutno konstatovat, že stavební úřad v územním řízení při posuzování splnění obecných technických požadavků na výstavbu zkoumá možnost vlivu umísťované stavby na sousední pozemek podle skutečného stavu a podle stávajícího využití v době rozhodování.

Po předložení žádosti podle ust. § 90 stavebního zákona posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Architektonickou a urbanistickou vhodnost stavby posuzoval stavební úřad podle limitů uspořádání území zakotvených v územním plánu. Stavební úřad je názoru, že požadavek na zachování kvality prostředí a hodnoty území nebyl umístěním navrhované stavby porušen, neboť odpovídá okolním poměrům. V daném území by dle územního plánu bylo možno umístit stavby i ve větší hustotě zastavění a naplnění lokality, i o větší výšce navrhovaných staveb.

V daném území se jedná o zástavbu předměstského typu, která se postupně může vyvíjet a měnit. Stěžovatelé ani jiné osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, nemají, a ani mít nemohou, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území. Nevybočuje však z limitů daných územním plánem. Výstavba záměru není v rozporu se společenskými zájmy. Vlastník pozemku má právo užívat svůj majetek podle své libosti, pokud se nepřipustně nedotkne práv jiných a pokud nevybočí z mezí přípustné veřejnoprávní regulace. Nově navrhovaná výstavba v navržené podobě ničím takto nepřipustným není.

Stavební úřad v rámci odůvodnění uvedl, že je umísťovaná stavba v souladu s územním plánem, územní studií a stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Námitka týkající se ztráty soukromí, obtěžování prachem, hlukem, pohledem atd. je povahy občanskoprávní. Stávající dům p. [REDAKCE] je historicky umístěn přímo u komunikace Novohradská v řadové zástavbě. Nově navrhovaný záměr je na zcela opačné straně, nově navržená jednosměrná komunikace je od zahrady p. [REDAKCE] vzdálena cca 20 m a mezi zahradou a novou komunikací je ještě jeden volný pozemek, který je určen k zástavbě, ale zatím na něm není navržena žádná konkrétní stavba. Tudíž klidová část zahrady p. [REDAKCE] zůstane zachována, komunikace s ní přímo vůbec nesousedí.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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.

**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, stavebního řádu a investic v Českých Budějovicích podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

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 5 let** – a to z důvodu rozsáhlosti stavby. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Vlastislav Eliáš  
vedoucí Stavebního úřadu  
České Budějovice

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem **25 500 Kč** byl zaplacen dne 16.8.2018.

**Obdrží:**

navrhovatelé (dodejky)  
MAURING spol. s r.o., IDDS: fqykjq

obec (dodejky)  
statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátora Ing. Františkem Konečným Ph.D.,  
nám. Přemysla Otakara II. č.p. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

ostatní účastníci (dodejky)  
Mladé s.r.o., IDDS: 965zjm9  
statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátora Ing. Františkem Konečným Ph.D.,  
nám. Přemysla Otakara II. č.p. 1/1, 370 01 České Budějovice 1  
SPORT und FREIZEIT, spol. s r.o., IDDS: j2g3svy

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

[REDACTED]

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

[REDACTED]

ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

E.ON Česká republika, s. r. o., IDDS: 3534cwz

Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., IDDS: inndrmj

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf

[REDACTED]

Správa železniční dopravní cesty, oblastní ředitelství Plzeň, IDDS: ucchjm

dotčené orgány

HZS Jihočeského kraje, IDDS: ph9aiu3

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -

Magistrát města - odbor územního plánování, - zde -

Magistrát města - odbor dopravy a silničního hospodářství, - zde -

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice, dopravní inspektorát, IDDS: eb8ai73

KHS Jihočeského kraje, IDDS: agzai3c

Drážní úřad, sekce stavební, oblast Plzeň, IDDS: 5mjaatd

Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, IDDS: kdib3rr

ostatní

Magistrát města - odbor správy veřejných statků, - zde -

Magistrát města - odbor majetkový, - zde -

NIPI bezbariérové prostředí o.p.s., IDDS: 5ec62h6

České dráhy, a.s., Regionální organizační jednotka železniční stanice Plzeň, IDDS: e52cdsf

Magistrát města - odbor útvar hlavního architekta, - zde -