

MĚSTSKÝ ÚŘAD KRALOVICE

Markova 2, Kralovice PSČ 331 41

ODBOR VÝSTAVBY

Váš dopis zn.:

Ze dne: 12.1.2015
Spis.zn.: OV/403/2015-Pe
Č.j.: OV/1037/17 Pech
Vyřizuje: Vlastimil Pech
E-mail: pech.vlastimil@kralovice.cz
Tel.: 373 300 270
Fax: 373 300 262

Datum: 20.1.2016

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Kralovice, odbor výstavby, 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 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 12.1.2015 podala

Rezidence 55 s.r.o., IČO 02741121, Husinecká č.p. 903/10, 130 00 Praha 3-Žižkov

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

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

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

Rezidence 55 plus, výstavba komplexního centra

(dále jen "stavba") **na pozemku parc. č. 1131/8 (zahrada), parc. č. 1511/1 (orná půda), parc. č. 1529 (orná půda), parc. č. 1797 (ostatní plocha) v katastrálním území Žihle.**

Druh a účel umísťované stavby:

- Samostatné bytové domky (53 ks) rozmístěné v tzv. sloučeninách na stavebním pozemku, hlavní společenský objekt (komunitní centrum pro účely setkávání obyvatel bytových jednotek, jejich volnočasové aktivity a jako zázemí pro ně), areálové rozvody inženýrských sítí, vnější a vnitřní parkoviště, odstavňá parkovací stání, obslužné komunikace včetně napojení na komunikaci III. třídy, sadové a terénní úpravy, vodovodní přípojka.

Umístění stavby na pozemku:

- Samostatné bytové domky (53ks) umístěné v tzv sloučeninách (bytových domech) na pozemku p.p.č. 1511/1 v k.ú. Žihle takto:
Sloučenina (bytový dům) A je umístěn podél vlastnické hranice pozemků 1511/1 a 1797 v k.ú. Žihle ve vzdálenosti 5,5m až 3,3m od této hranice a 8,3m od společenského objektu (komunitní centrum).

Sloučeniny bytových jednotek jsou umístěny „na koso“ vůči ose komunikace III. třídy v celkové délce 49,8m a jedná se o 4 objekty po dvou bytových jednotkách obdélníkového tvaru 7,8m x 10 m s plochou střechou výšky cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) B je umístěn v neměnné vzdálenosti 4,2 m podél vlastnické hranice pozemků 1511/1 a 1797 v k.ú. Žihle. Jedná se o sloučeninu osmi bytových jednotek v celkové délce 39,4m a šířce 7,8m s plochou střechou a výšky cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) C je umístěn podél vlastnické hranice pozemků 1511/1 a 1509 v k.ú. Žihle ve vzdálenosti 3,1m až 3,5m od této hranice. Sloučeniny bytových jednotek jsou umístěny „na koso“ vůči vlastnické hranici výše uvedených pozemků v celkové délce 49,8m a jedná se o 4 objekty po dvou bytových jednotkách obdélníkového tvaru 7,8m x 10 m s plochou střechou výšky cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) D je umístěna „na koso“ příčně vůči vlastnické hranici pozemků 1511/1 a 1509 v k.ú. Žihle ve vzdálenosti 3,5m od této hranice a 10m od sloučeniny C v celkové délce 29,3 m a šířce 7,8m a jedná se o sloučeninu 6 bytových jednotek o výšce cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) E je umístěna „na koso“ příčně vůči vlastnické hranici pozemků 1511/1 a 1509 v k.ú. Žihle ve vzdálenosti 4,4m od této hranice a 7,1m od sloučeniny D v celkové délce 29,6 m a šířce 7,8m a jedná se o sloučeninu 6 bytových jednotek o výšce cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) F je umístěna „na koso“ příčně vůči vlastnické hranici pozemků 1511/1 a 1509 v k.ú. Žihle ve vzdálenosti 3,6m od této hranice a 12,5m od sloučeniny E v celkové délce 19,8m a šířce 7,8m a jedná se o sloučeninu 4 bytových jednotek o výšce cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) G je umístěna „na koso“ příčně vůči vlastnické hranici pozemků 1511/1 a 1509 v k.ú. Žihle ve vzdálenosti 3,9m od této hranice, 2m od vlastnické hranice pozemků 1511/1 a 1511/2 v k.ú. Žihle a 6,9m od sloučeniny F v celkové délce 20m a šířce 7,8m, jako dva vzájemně posunuté objekty celkem se 4 bytovými jednotkami o výšce cca 4m nad terénem.

Sloučenina (bytový dům) H je umístěna 9,1m jihovýchodně od sloučeniny C a 9,1m severozápadně od sloučeniny A v hloubky pozemku 1511/1. Jedná se o sloučeninu 5 bytových jednotek umístěnou „na koso“ vůči komunikaci III. třídy a objekty této sloučeniny obdélníkového tvaru o rozměrech 6,4 x 7,8m jsou navzájem posunuty a tvoří celek o celkové délce 48,9m.

Sloučenina (bytový dům) J je celek 4 vzájemně posunutých objektů obdélníkového tvaru o rozměrech 6,4 x 7,8m a 4 bytových jednotkách o celkové délce 39,2m umístěných na koso podél komunikace III třídy ve vzdálenosti 4,9m od vlastnické hranice pozemků 1511/1 a 1797 v k.ú. Žihle a 2,4m od hranice pozemků 1511/1 a 1511/2 v k.ú. Žihle.

- Hlavní společenský objekt (komunitní centrum) je umístěn v jihovýchodní části pozemku 1511/1 v k.ú. Žihle a má v půdorysu tvar písmene L se stranami o délce 32,2m a 18,9m s úskokem 6,1m. Objekt je umístěn 15,5m od vlastnické hranice mezi pozemky p.p.č. 1511/1 a 1131/8 v k.ú. Žihle a 4,7m od vlastnické hranice mezi pozemky 1511/1 a 1797 v k.ú. Žihle. Objekt bude mít šikmou střechu (na části sedlovou, na části pultovou) s výškou hřebene cca 6,5m od terénu.
- Areálové rozvody inženýrských sítí jsou umístěné na pozemku 1511/1 v k.ú. Žihle a jsou koncipovány tak aby umožnili napojení jednotlivých bytových jednotek. Tyto rozvody jsou umístěny ve volných nezastavěných prostorech pozemku mezi jednotlivými sloučeninami (bytovými jednotkami). Umístění těchto rozvodů je patrné z koordinační situace C2 projektové dokumentace pro územní řízení kdy se jedná o pátevní elektrické vedení NN, vedení osvětlení areálu, rozvod vnitřního vodovodu PE d90, d63 a rozvodů kanalizace DN 30, DN 200 a DN 150. Rozvody elektrického vedení budou připojeny z rozvaděče nového odběrného místa, rozvody vodovodu a kanalizace budou napojeny z šachty kanalizace a vodovodní přípojky. Optický kabel bude veden v komunikačním prostoru mezi objekty k rozvaděčům pro jednotlivé sloučeniny.
- Umístění obslužných komunikací, parkovacích a odstavných stání a terénních a sadových úprav je na pozemku p.p.č. 1511/1 v k.ú. Žihle s tím, že část parkovací plochy v rámci řešení úpravy napojení na komunikaci III. třídy a provedení vnějšího parkoviště se nachází zčásti na pozemku p.p.č. 1131/8. Navržené umístění obslužných komunikací, parkovacích a odstavných ploch a terénních a sadových úprav je patrné opět z koordinační situace C1 dokumentace pro umístění stavby.
- Vodovodní přípojka je umístěna na pozemcích 1529, 1797 a 1511/1 a je vedena kolmo na osu komunikace III třídy pod tělesem této komunikace v místě mezi komunitním centrem a sloučeninou A, napojená na stávající vodovod a ukončená ve vodoměrné šachtě. Vodovodní přípojka bude dlouhá cca 12m, PE d90.

Určení prostorového řešení stavby:

- Jednotlivé objekty bytových jednotek jsou přízemní s plochou střechou obdélníkového tvaru dle typu jednotky rozměrově 7,8m x 10m či 7,8m x 6,4m, výšky cca 4m rozmístěné v tzv. sloučeninách (bytových domech) tak, aby umožnili tyto sloučeniny umístění obslužných komunikací, parkovacích a odstavných stání a napojení na rozvody sítí na pozemku. Plocha vnitřních komunikací je 2080m² a parkovacích a odstavných ploch 1000 m². Plocha zelených ploch je 4880 m². Společenský objekt (komunitní centrum) je přízemní objekt o výšce hřebene střechy cca 6,5m tvaru písmene L o zastavěné ploše 532 m² a výše uvedených rozměrech prostorově koncipován umístěním u vjezdu do areálu. Areálový vodovod je navržen v dimenzích d90 a d63 o celkové délce 287,6m, materiál PE. Areálová kanalizace je navržena v dimenzích DN 300, 200, 150, v materiálu PVC o celkové délce 557m. Elektro rozvody po areálu včetně osvětlení budou provedeny z rozpojovací skříně na hranici pozemku p.p.č. 1511/1 v k.ú. Žihle většinou mimo zpevněné plochy v celkové délkách – rozvody NN 3080m a rozvody osvětlení 2200m. Optický kabel bude položen v délce cca 1000m jako 24 vláknový a 2 vláknový.
- Veškeré inženýrské sítě v areálu budou vedeny po zemském povrchem, zpevněná komunikace a parkoviště pak na jeho povrchu při respektování stávající konfigurace terénu.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- Pozemky a stavby na pozemcích st.p.č. 303/1, 304, 305, 306, 309, 497, 498, 544, p.p.č 887, 905/3, 1131/5, 1131/7, 1131/8, 1465/2, 1509, 1511/1, 1511/2, 1529, 1539, 1797, 1798, 1892 v katastrálním území Žihle.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí (výkres C.1 a C2 dokumentace pro umístění stavby), která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku 1:500 na podkladě katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb s konkrétními údaji o umístění stavby, uvedenými výše ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

III. Stanoví podmínky pro provedení části stavby, která nevyžaduje vydání stavebního povolení (vodovodní přípojka):

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Petr Dobrý, ČKAIT: 0201530; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: odbornou stavební organizací stanovenou na základě výběrového řízení. Název, sídlo a oprávnění k předmětné činnosti bude předloženo stavebnímu úřadu před zahájením stavebních prací.
5. Při stavbě budou dodržena příslušná ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 23/2008 Sb. a vyhl. č. 268/2009 Sb., upravující požadavky na využívání území, požární bezpečnost, provádění staveb a příslušná ustanovení dotčených technických norem, vztahujících se k povolené stavbě.
6. Budou dodržena příslušná ustanovení nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích vztahující se k povolené stavbě.
7. Před zahájením stavby budou vytýčeny veškeré inženýrské sítě a podzemní vedení a jejich trasy budou respektovány včetně ochranných pásem.
8. Nakládání s odpady a přebytečným materiálem bude po dobu výstavby prováděno v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
9. Vzhledem k tomu, že stavba bude realizována na území s archeologickými nálezy, vztahují se na stavebníka povinnosti vyplývající z ust. § 22-23 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Rezidence 55 s.r.o., Husinecká č.p. 903/10, 130 00 Praha 3-Žižkov

Odůvodnění:

Dne 12.1.2015 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. V rámci zákonné lhůty uplatnili námitky v územním řízení manželé Kozlovi a paní Vorlíčková zastoupená advokátem Mgr. Marianem Francem.

Dne 27.2.2015 stavební úřad obdržel podání žadatele s žádostí o přerušení územního řízení. Na základě tohoto podání správní orgán dne 4.3.2015 usnesením č.j.: OV/4779/15 rozhodl o přerušení řízení. Dne 9.11.2015 žadatel doplnil podklady rozhodnutí, ve kterých došlo ke změnám navrhovaného umístění stavby, a proto správní orgán písemností č.j.: OV//24722/15 Pech ze dne 9.12.2015 oznámil pokračování řízení známým účastníkům a dotčeným orgánům. Toto oznámení však správní orgán opomenul doručit zástupci účastnice řízení paní Vorlíčkové panu advokátu Mgr, Francovi. Po zjištění této procesní chyby správní orgán doručoval výše uvedenou písemnost jako přílohu písemnosti č.j.: OV/746/16 Pech ze dne 13.1.2016, která byla zástupci účastnice řízení doručena dne 14.1.2016 a tímto dnem počal běh lhůty stanovené v oznámení o pokračování řízení pro účastnici řízení paní Vorlíčkovou.

V rámci lhůty pro uplatnění námitek obdržel správní orgán námitky manželů Kozlových a paní Vorlíčkové.

Dne 16.2.2016 vydal správní orgán pod č.j.: OV/2942/16 Pech územní rozhodnutí o umístění předmětné stavby, proti kterému podala účastnice řízení paní Vorlíčková prostřednictvím svého právního zástupce odvolání podáním u správního orgánu ze dne 8.3.2016. Na základě rozhodnutí odvolacího orgánu č.j.: RR/2077/16 ze dne 22.6.2016 bylo vydané územní rozhodnutí zrušeno a věc vrácena prvoinstančnímu správnímu orgánu k novému projednání.

Správní orgán v souladu se závěry rozhodnutí odvolacího správního orgánu vyzval stavebníka opatřením č.j.: OV/15549/16 Pech ze dne 11.8.2016 k doplnění podkladů řízení a řízení usnesením přerušil.

Na základě doplnění podkladů ze strany navrhovatele a na základě skutečnosti, že předmět řízení byl rozšířen o umístění plochy u připojení areálu na komunikaci III. třídy vydal stavební úřad usnesení o povolení změny obsahu podání a dále dne 26.9.2016 oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům doplnění podkladů v řízení a pokračování řízení s tím, že mu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své další námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Dne 14.10.2016 správní orgán obdržel námitky paní Jany Vorlíčkové, zastoupené svým právním zástupcem Mgr. Francem. Na základě podaných námitek, zejména pak na v bodě IV. podaných námitek formulovaný návrh na konání ústního jednání, správní orgán v rámci řádného projednání věci nařídil opatřením č.j.: OV/21254/16 ze dne 3.11.2016 provedení ústního jednání dne 6.12.2016.

Z ústního jednání konaného dne 6.12.2016 byl pořízen protokol, kdy předmětem jednání bylo zejména řešení příjezdu a přístupu k nemovitostem namítající, kdy bylo dohodnuto, že správní orgán vyčká ve lhůtě cca 3 týdnů na stanovisko žadatele a namítající k uzavření případné dohody o vyřešení tohoto problému a k zaujetí jejich další postoje k předmětu řízení.

Správní orgán do konce roku 2016 neobdržel žádné podání ve smyslu předchozího odstavce a tak rozhodoval na základě stávajících podkladů v řízení.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavba vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu, jelikož je v souladu s ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a to zejména s pevnými limity uvedeným v této

vyhláše (zejména odstupy od hranic pozemků). Vzhledem k tomu, že v době vydání rozhodnutí není možné napojit stavbu na všechnu potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu, uzavřel žadatel s obcí Žihle plánovací smlouvu na výstavbu této potřebné infrastruktury a tato smlouva je součástí spisu vedeného správním orgánem. Správní orgán tak považuje za splněné ustanovení § 90 písm d) stavebního zákona.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a to zejména s ohledem na změnu č. 1 územního plánu obce Žihle, kdy stavba splňuje regulativy pro plochu Z 2, plocha BI – bydlení individuální pro umístění staveb a respektuje zastavění s ohledem zejména na zastavěnou plochu a další regule ve vztahu ke schválené územní studii této lokality BI – Z2 z října 2015 (vložená v říjnu 2015 do evidence územně plánovací činnosti na základě jejího schválení), jako dalšího územně plánovacího nástroje a podkladu pro rozhodování v území, která specifikuje rozdělení pozemků v lokalitě a zastavěnost takto rozdělených pozemků a umístění dopravní infrastruktury. Územní studie v návaznosti na územní plán sice v prostorové regulaci požaduje šikmé střechy objektů, tato regulace však s ohledem na přechodná ustanovení čl. II v bodě 4 zákona č. 350/2012 Sb., který, kromě jiného, upravoval i obsah územně plánovací dokumentace, přesahuje právními předpisy stanovený rozsah regulace v územním plánu a nelze takto detailně určovat podrobnosti regulativ ohledně využití ploch (např. půdorysná velikost, podlažnost, výška, objem, tvar stavby atd.). K regulaci těchto vlastností staveb je určen regulační plán, který však v lokalitě vydán není. Územní studie sice zpřesňuje požadavky na využití území, nemůže však nahrazovat územní plán a pro správní orgán je jedním z podkladů pro rozhodování území, nikoliv však slepě závazný. Umístění hlavního společenského objektu (komunitní centrum je dle názoru správního orgánu taktéž v souladu s územním plánem obce Žihle, jelikož umístění objektu tohoto využití je v souladu s přípustným způsobem využití v dané lokalitě. Dle územní studie je koncipováno navržené umístění stavby včetně respektování většiny regulativů a vzhledem k tomu, že objekty pro bydlení v rámci umísťovaného předmětu stavby jsou tvarově (včetně zastřešení) shodně koncipovány, bude tato část plochy BI koncepčně ucelená a vzhledem ke svému umístění na okraji zastavěného území nebude mít negativní vliv na kontext zástavby obce Žihle.

K pozitivnímu posouzení správního orgánu o souladu záměru s územně plánovací dokumentací přispělo i souhlasné vyjádření orgánu územního plánování v této věci.

Správní orgán dále vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně plošně velkou lokalitu s možným vlivem na okolí. Proto přistoupil k poměrně široce pojaté definici sousedního pozemku ve vztahu k § 85 odst.2 písm. b) pro stanovení okruhu účastníků řízení a proto je tento okruh široký což pro řádné projednání záměru považuje správní orgán za potřebné.

Ke stavbě správní orgán obdržel vyjádření a stanoviska dotčených orgánů, kdy žádné stanovisko není pro umístění stavby zamítavé.

Stanoviska a vyjádření sdělili a rozhodnutí vydali:

- MěÚ Kralovice, odbor životního prostředí – č.j. OŽP/1368/2015 Kou ze dne 3.2.2015
- MěÚ Kralovice, odbor dopravy – č.j.: OD/2032/14 Cer ze dne 20.11.2014
- MěÚ Kralovice, odbor životního prostředí – č.j. OŽP/1161/2015 Kou ze dne 4.2.2015
- MěÚ Kralovice, odbor regionálního rozvoje a územního plánu – č.j.: ORP/24812/15/Sap
- KHS Plzeňského kraje - č.j.: KHSPL/25288/21/2015 ze dne 27.11.2015
- KÚ Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – č.j.: ŽP/10583/15 ze dne 12.11.2015
- KÚ Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – č.j.: ŽP/10607/15 ze dne 11.11.2015
- HZS Plzeňského kraje – č.j.: HSPM-209-2/2015 ÚPP ze dne 21.1.2015
- MěÚ Kralovice, odbor dopravy – č.j.: OD4001/16 Cer ze dne 1.3.2016
- MěÚ Kralovice, odbor dopravy – č.j.: OD4045/16 Cer ze dne 2.3.2016

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy v závislosti na jejich relevanci pro územní řízení. Požadavky na provádění zemních prací v souvislosti s požadavky na ochranu ZPF budou podmíněny ve stavebním povolení, požadavky na odpovídající dopravní návaznost na obec od odboru dopravy MěÚ Kralovice jsou součástí podmíněného zřízení dopravní infrastruktury, které je řešeno v rámci veřejnoprávní smlouvy.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Obec Žihle, Jana Vorlíčková, Petr Randa, Anežka Janovská, Marcela Krivošová, Marie Blahožová, Jaromíra Lukešová, Ladislav Kozel, Jana Kozlová, Zdeněk Cink, Ing. Radek Cink, Zdeněk Cink, Jaroslav Mouřenec, Alžběta Mouřencová, Drahůše Hahnová, Jaromír Hahn, Miroslav Holiš, Jana Holišová, Mgr. Vladana Nováková, VODÁRNA PLZEŇ a.s., ČEZ Distribuce, a. s., RWE GasNet, s.r.o., Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Námitky účastníků řízení manželů Ladislava a Jany Kozlových, Žihle 244 podané dne 12.2.2015 a následně v rámci pokračování řízení dne 23.12.2015 ve lhůtě pro podání námitek v tomto věcně shodném znění:

Na základě oznámení o zahájení řízení resp. oznámení o pokračování řízení, které nám bylo doručeno Městským úřadem Kralovice, odbor výstavby, ze dne 27.1.2015 pod č.j. OV/1936/15Pech resp. ze dne 9.12.2015 pod č.j.: OV/24722/15Pech podáváme v zákonné lhůtě námitku.

Námitku směřujeme proti stavbě, která obsahuje Samostatné bytové jednotky (53) rozmístěné v tzv. sloučeninách (9 domů) na stavebním pozemku, hlavní společenský objekt, areálové rozvody inženýrských sítí, vnější a vnitřní parkoviště, odstavná parkovací stání, obslužné komunikace včetně napojení na komunikaci III. třídy, sadové a terénní úpravy, vodovodní přípojku.

Důvodem je obava ze ztráty vody v soukromé domácí studni u rodinného domu čp. 244. Hlavním přítokem do studny jsou podzemní prameny, které vedou přes pozemky parc. č. 1511/1, 1797, 1529 v k.ú. Žihle, na kterých má uvedená stavba stát. Máme velkou obavu, že při realizaci projektu dojde k narušení či přerušení těchto pramenů, které zásobují soukromou studnu u našeho rodinného domu čp. 244.

Správní úřad se námitkou manželů Kozlových zabýval a při jejím posuzování vycházel z několika faktů. Zejména se jedná o skutečnost, že stavba se nachází v lokalitě určené pro zástavbu územním plánem a při jeho projednávání bylo jistě, kromě jiného, řešeno umístění lokalit ve vztahu ke stávajícím vodním zdrojům v území a skutečnost, že v územně plánovací dokumentaci je lokalita pro zastavění umístěna na předemných pozemcích dle správního úřadu značí, že zásadní ovlivnění zdrojů podzemních vod stavbami v této lokalitě není možné. Navrhovanou stavbou není umísťován žádný nový zdroj podzemní vody. Dále správní úřad vychází z podkladů pro řízení, kdy z projektové dokumentace je patrné, že stavbou nedojde k výrazným zásahům do hloubky terénu, kdy nadzemní stavby nebudou hloubkově založeny a hloubka uložení podzemních sítí nebude zásadní vzhledem k možnému ovlivnění studny namítajících – viz dále. Dále byla žadatelem k projektové dokumentaci předložena závěrečná zpráva inženýrsko geologického průzkumu (č.ú. 15/509) z května 2015, kdy je na str. 9 tohoto dokumentu konstatováno, že hladina využívané podzemní vody pro studnu u čp. 244 se pohybuje v hloubce cca 6m, tudíž je patrné, že se této hloubky stavba nedotkne. S výše uvedených důvodů a skutečností správní orgán rozhodl, tak jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí a námitku neakceptoval i s ohledem na to, že nebyla doložena jinými přesvědčivými důkazy či skutečnostmi, než které měl správní orgán k dispozici pro rozhodování a které považuje za dostatečné.

- Námitky účastnice řízení paní Jany Vorlíčkové, Újezdská 581, Město Touškov zastoupené na základě plné moci advokátem Mgr. Marianem Francem se sídlem Škroupova 10, 301 00 Plzeň podané dne 11.2.2015 předáním k poštovní přepravě a doručením správnímu úřadu dne 12.2.2015 na základě oznámení o zahájení územního řízení č.j.: OV/1936/15 ze dne 27.1.2015 v tomto znění:

Námitky do územního řízení týkajícího se společnosti Rezidence 55+ s.r.o., IČ: 2741121, Husinecká čp. 903/10, 130 00 Praha ohledně výstavby komplexního centra na pozemku p.č. 1511/1, 1797, 1529 v k.ú. Žihle

I. Účastníci řízení bylo dne 29.1.2015 doručeno oznámení o zahájení územního řízení, tak jak je shora popsáno s tím, že má možnost ve lhůtě 15 dnů vyjádřit své námitky proti umístění stavby, sestávající z 51 samostatných bytových domků, hlavního společenského objektu, rozvodů inženýrských sítí, vnějšího a vnitřního parkoviště, odstavného parkovacího stání, obslužné komunikace včetně napojení na komunikaci III třídy, sadových a terénních úprav a vodovodní přípojky (dále jen „stavba“). Své námitky vyjadřuje v části tohoto podání II.

II. Účastnice řízení zásadně protestuje proti vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a to z následujících důvodů:

- a) Stavba dle jejího názoru jednoznačně odporuje územnímu plánu obce Žihle, který byl schválen zastupitelstvem v roce 2011 a tak odporuje i § 90 zákona č. 183/2006. Dotčená plocha, kde se má stavba realizovat, je určena svým využitím k zástavbě volně stojícími rodinnými domy, což evidentně nespĺňuje hlavní společenský objekt a nespĺňuje toto využití ani celý záměr. Celou stavbu lze považovat ve svém komplexu za funkční celek, který rozhodně nezapadá do záměru, resp. charakteristiky využití daného území. Celý komplex má být oplocen, má mít jednoznačný účel využití a naruší tak záměr předpokládaný územním plánem. Závaznými ukazateli pro toto území je mimo jiné také velikost zastavěné plochy – 300 m² a minimální velikost pozemku. Stavba tomuto vůbec neodpovídá a dokonce její záměr ani nemá snahu se těmto parametrům přiblížit. Stavba nedodrží ani plánovaný minimální sklon střech 25°.
- b) Žadatelem předpokládané využití daného území zcela odporuje stanovenému územnímu plánu. V daném území je vyloučeno postavit stavbu, která dle záměru prezentovaného žadatelem bude sloužit jako komunitní centrum s pořádáním kulturních představení a společenských událostí. Takové využití daného území je v příkrém rozporu s využitím případného zbytku daného území ostatními vlastníky, kteří budou rušeni takovou činností a bude výrazně snížena kvalita jejich bydlení. Tyto obavy jsou ještě umocněny tím, že žadatel tyto své záměry v podstatě širším měřítkem prezentuje na internetu ve svých komerčních sděleních.
- c) Stavba zcela ignoruje oprávněné zájmy sousedů, tj. je v hrubém rozporu s § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. Účastnice řízení je vlastníkem pozemku p.č. 1509 v k.ú. Žihle, který je v přímém sousedství s pozemky, které mají být pro stavbu využity. Tento pozemek je v územním plánu obce taktéž zamýšlen jako pozemek pro výstavbu volně stojících rodinných domů. Realizací stavby by však došlo ke ztrátě nezbytné cesty, tak jak na ni pamatuje § 1029 zákona č. 89/2012 Sb., tj. pozemek účastníka řízení by byl trvale a nevratně znehodnocen pro budoucí využití. Možnost přístupu přes pozemek p.č. 1511/2 v k.ú. Žihle je v budoucnu s ohledem na blízké vedení železniční tratě a železniční přejezd vyloučen. Účastnice řízení by se tak realizací stavby dostala do naprosto bezvýchodné pozice v řešení svých oprávněných zájmů. Dle zákona č. 89/2012 Sb. musí přístupová cesta odpovídat potřebě vlastníka, tj. pokud budeme uvažovat plánovanou výstavbu na pozemku p.š. 1509 v k.ú. Žihle, tak to musí být cesta umožňující pohyb motorových vozidel a to i velké nosnosti (např. svážení odpadu). Záměr stavby nepočítá ani s možností napojení inženýrských sítí, resp. je zjevné, že stavba žádné ohledy na sousední pozemky a práva jejich vlastníků nebere. Rozvržení komunikací, oplocení atd. dává jasně najevo, že rozhodnutím budoucího stavebníka je možnost plánování výstavby na pozemku p.č. 1509 v k.ú. Žihle zcela vyloučit, resp. jediným možným zájemcem o tento pozemek by se stal právě žadatel.
- d) Je třeba zdůraznit, že rozpor s § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. je tak veliký i díky tomu, že stavba vylučuje současné zemědělské využití, když stavba by bránila přesunům zemědělské techniky.

III. Účastnice řízení má za to, že v danou chvíli nelze vydat rozhodnutí o umístění stavby tak, jak je shora popsáno, když stavba je v rozporu s územním plánem a poškozují oprávněné zájmy sousedních vlastníků. Je na žadateli, aby dospěl k dohodě se sousedními vlastníky, aby jeho záměry nezasahovali do vlastnických práv dalších osob a celý záměr stavby upravil tak, aby odpovídal územnímu plánu.

Správní orgán posoudil výše uvedené námítky s ohledem na podklady řízení, které však byly během řízení změněny, zejména pak co se týče samotné dokumentace, tak také tím, že během řízení po podání výše uvedených námitek byla provedena změna územního plánu, týkající se předmětné lokality a to změna č. 1 územního plánu obce Žihle s účinností od 18.10.2015.

Námítky uvedené v bodě II a) v době podání námitek byly ohledně rozporu s územním plánem zčásti relevantní, ovšem nyní tomu tak dle správního orgánu není a stavba je v souladu s územním plánem a ostatními územně plánovacími podklady vzhledem k výše uvedené a účinné změně územního plánu. V předmětné lokalitě BI Z2 jsou navržené stavby domů a společenského centra navržené v souladu

s účely přípustného a podmíněčně přípustného využití pro danou plochu v tabulce textové části územního plánu při respektování max. rozlohy a zastavěnosti stavebního pozemku (900m² resp. 320m²) stanovené v územním plánu a i s ohledem na respektování členění lokality dle územní studie dané lokality. Požadavek na minimální sklon střech v lokalitě byl po změně územně plánovací dokumentace z regulativů pro tuto plochu vypuštěn.

K námitkám uvedeným v bodě II b) správní orgán znovu uvádí, že tzv. komunitní centrum není v rozporu s podmíněně přípustným využitím plochy dle územního plánu a toto centrum nemůže dle názoru správního orgánu působit rušivě na zbylou lokalitu, jelikož je koncipováno jako servisní objekt k převládající navrhované zástavbě a nikoliv jako samostatně umístěvaný rušivý prvek do lokality s tím, že bude složit převážně a primárně pro potřebu uživatelů bytových domků. Správní orgán i s odkazem na souhlasná stanoviska orgánů státní správy, zejména pak KHS Plzeňského kraje nesdílí názor namítající o možném snížení kvality bydlení důsledkem výstavby komunitního centra a to i vzhledem k jeho lokalizaci na okraji plochy pro bydlení s přímým dopravním napojením na silniční síť.

K námitkám uvedeným v bodě II c) správní orgán uvádí, že stavebník pro umístění svého záměru skutečně využívá pouze část zastavitelné plochy, která však přímo navazuje na komunikaci III. třídy a proto je možné jeho záměr umístit dopravním připojením přímo na tuto komunikaci, k čemuž bylo vydáno silničním správním úřadem rozhodnutí o připojení na tuto komunikaci. Při návrhu realizace záměru však žadatel respektuje členění lokality na základě územního plánu a územně plánovacích podkladů, konkrétně již několikrát zmíněné územní studie lokality BI-Z2 z října 2015, kdy navrženou stavbou respektuje i dopravní řešení dle této studie, tedy i v ní navržený způsob komunikačního napojení budoucích staveb na pozemku namítající včetně napojení na technickou infrastrukturu. Pozemek namítající není ani v současnosti napojen na dopravní a technickou infrastrukturu a pro jeho využití ke stavbám dle územně plánovací dokumentace je samozřejmě nutné toto napojení zřídit a jsou k tomu v územně plánovací dokumentaci a podkladech vytvořeny podmínky, ovšem není předmětem tohoto řízení, které se návrhem zástavby na pozemku namítající nezabývá, toto řešit a tímto rozhodovat. Navrhované napojení pozemku namítající v územně plánovací dokumentaci a územní studii bylo jistě v rámci pořizování a schvalování těchto dokumentů projednáváno s dotčenými orgány a proto správní orgán toto napojení považuje za technicky možné, tedy reálné bez ohledu na blízkost železniční tratě. Získání potřebných práv pro uskutečnění záměru napojení dalších pozemků v lokalitě na dopravní infrastrukturu není předmětem tohoto rozhodování.

K námitkám uvedeným v bodě II d) správní orgán sděluje, že přístup zemědělské techniky na ostatní pozemky mimo pozemek dotčený záměrem je možný z komunikace III třídy jako doposud, jelikož ani v současné době není na pozemek zřízen žádný vjezd a konfigurace terénu v místě tak nebrání vjezdu takové techniky, dále je pak možný vjezd techniky na pozemky z jiných místních a účelových komunikacích v Žihli.

Z výše uvedených důvodů správní orgán rozhodl po posouzení námitek tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

- Námitky účastnice řízení paní Jany Vorlíčkové, Újezdská 581, Město Touškov zastoupené na základě plné moci advokátem Mgr. Marianem Francem se sídlem Škroupova 10, 301 00 Plzeň podané dne 28.1.2016 e-mailem a následně předané poštovní přepravou dne 28.1.2016 a doručeném správnímu úřadu dne 29.1.2016 na základě oznámení o pokračování územního řízení č.j.: OV/24722/15 ze dne 9.12.2015 doručené zástupci účastnice řízení dne 14.1.2016 v tomto znění:

Námitky do územního řízení týkajícího se společnosti Rezidence 55+ s.r.o., IČ: 2741121, Husinecká č.p.903/10, 130 00 Praha (dále jen „žadatel“) ohledně výstavby komplexního centra na pozemku p.č.1511/1, p.č.1797, 1529 v k.ú. Žihle

I. Účastníci řízení bylo dne 14. 1. 2016 doručeno oznámení o pokračování v řízení a o doplnění změny podkladů v rámci územního řízení a stanovení lhůty pro uplatnění námitek a stanovisek v rámci řízení. Účastnice řízení vyjadřuje své námitky v části II. tohoto podání.

II. Účastnice řízení zásadně protestuje proti vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, a to z následujících důvodů:

- a) Stavba dle jejího názoru poškozuje práva ostatních osoba, vlastnická práva přímých sousedů, nevyrovnává se se základními podmínkami pro využití tohoto území. Je třeba si uvědomit, že územní plán obce počítá i s využitím pozemku p.č.1509 v k.ú. Žihle pro výstavbu rodinných domů. Plánovaná stavba však i díky prodeji pozemku p.č.1511/2 v k.ú. Žihle vůbec nepočítá s napojením ostatních pozemků, tj. především pozemku p.č.1509 na komunikaci a inženýrské sítě. Pozemek účastnice řízení se tak stává nevyužitelný, či využitelný velice těžko a právně velice složitě. V tomto směru účastníci řízení překvapuje i ten fakt, že pozemek, kde je v budoucnu plánované napojení jejího pozemku, byl bez odůvodnění ze strany obce prodán. S účastnicí řízení nikdo z investorů nejednal a z prodeje má pocit, že jí v budoucnu bude ve využití pozemku bráněno tak, aby celý areál byl jediným využitým místem, či byla v budoucnosti nucena k nevýhodnému prodeji. Dle názoru účastnice by v rámci územního řízení měla být tato otázka vyřešena a to nejlépe smlouvou mezi ní jako účastnicí řízení a investorem.
- b) Žadatelem předpokládané využití daného území dává tušit, že bude hojně využíváno a záměr vůbec neřeší dostatek parkovacích míst. Účastnice má tak obavu, že právě nedostatek parkovacích míst, spojený s hojnými návštěvami dotčeného komplexu, povede k zatížení páteční komunikace, nedovolenému parkování mimo komplex a v budoucnu ohrozí dopravní obslužnost celého území. Počet parkovacích míst by měl být navýšen a uzpůsoben využití komplexu i s předpokládanými společenskými akcemi a návštěvami. Dostatek parkovacích míst by měl být zajištěn přímo na pozemku dotčeném výstavbou, a to při zachování dostatku zeleně. Celý komplex by měl být odpovídající zástavbě vesnického typu, tj. s dostatkem zelených ploch a rozumnou hustotou zástavby i v poměru k možnostem parkování.
- c) Stavba nadále zcela ignoruje oprávněné zájmy sousedů, tj. je v hrubém rozporu s § 76 odst.2 zákona č. 183/2006 Sb. Účastnice řízení je vlastníkem pozemku p.č.1509 v k.ú. Žihle, který je v přímém sousedství s pozemky, které mají být pro stavbu využity. Realizací stavby by však došlo jednak ke ztrátě nezbytné cesty tak, jak na ni pamatuje §1029 zákona č.89/2012 Sb., tj. pozemek účastníka řízení by byl trvale a nevratně znehodnocen pro budoucí využití. Možnost přístupu přes pozemek p.č.1511/2 v k.ú. Žihle je v budoucnu s ohledem na blízké vedení železniční trati a železniční přejezd vyloučen a jak již je uvedeno shora, je nepochopitelně ve vlastnictví investora. Účastnice řízení také upozorňuje na plánované napojení komplexu chodníky pro pěší, které mají vést přes její pozemky, s čímž bez zásadní dohody o využití celého území nesouhlasí.
- d) Je třeba zdůraznit, že rozpor s §76 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. je tak veliký i díky tomu, že stavba vylučuje současné zemědělské využití, když stavba by bránila přesunům zemědělské techniky.
- e) Pokud účastnice dále rozvede problematiku parkovacích míst, tak je zřejmé, že záměr počítá i s parkovacími místy v prostoru před křižovatkou se silnicí III. tř., což je v rozporu se zákonem (rozhledové pole křižovatek a sjezdů ČSN 73 6101, ČSN 73 6102, ČSN 73 6110). U křižovatky jsou umístěna tři parkovací místa přes pozemek p.č.1131/8 (obecní pozemek a zároveň vjezd k domu č.p.334). Byť se jedná o komplex určený pro starší občany, tak úmyslně s ohledem na míru zastavěnosti zcela chybí parkovací místa pro invalidy, byť jsou s ohledem na kapacitu komplexu potřebná. Celkové vnitřní uspořádání je koncipováno tak, aby byly zachovány předpisy pro plochu zeleně, nicméně účastnice má strach z toho, že to povede logicky k přetížení území a dotkne se to oprávněných zájmů sousedů. Zde si navrhovatelka dovolí akcentovat např. to, že zcela chybějí chodníky pro pěší.
- f) Dále není vůbec řešeno, jak bude nakládáno s odpady v dané lokalitě, což je poměrně zásadní s ohledem na záměr investora.
- g) Komunitní centrum je s ohledem na svoji velikost v rozporu s územním plánem, kdy zastavěná plocha činí 506 m2 a dle regulace zástavby by měla být maximálně jen 320 m2. Celá velikost pak logicky souvisí se shora nastíněnými problémy s parkovacími místy, s obslužností, odpady atd. Navíc způsob využití komunitního centra je zcela v rozporu s územním plánem a veškeré problémy popsané výše tak budou eskalovány provozem, který do této lokality vůbec nezapadá.
- h) Účastnice řízení má i za to, že celá zástavba se protíví záměru navázat na historickou zástavbu, která je charakteristická střechami s podkrovím a má zcela jiný charakter. Estetická stránka věci, tj. vzhled celého komplexu pak bude mít vliv i na možnost využití okolních pozemků.

III. Účastnice řízení má za to, že v danou chvíli nelze vydat územní rozhodnutí o umístění stavby tak, jak je shora popsáno, když stavba je v rozporu s územním plánem a poškozuje oprávněné zájmy sousedních vlastníků. Je na žadateli, aby dospěl k dohodě se sousedními vlastníky, aby jeho záměry

nezasahovaly do vlastnických práv dalších osob a celý záměr stavby upravil tak, aby odpovídal schválenému územnímu plánu a charakteru území.

Správní orgán k bodu II a) námitek opětovně uvádí, že navržená stavba je v souladu s územním plánem obce Žihle a v zásadě akceptuje územní studii, ve které je dotčená plocha řešena, zejména pak členění území včetně dopravního napojení. Správní orgán není příslušný k zasahování do občanskoprávní záležitostí ohledně prodeje jednotlivých pozemků v lokalitě ani v rámci tohoto územního řízení nemůže nutit účastníky k uzavření jakýchkoliv smluv mezi nimi bez jejich svobodné vůle. Dále správní orgán při své argumentaci při posuzování námitek odkazuje výše na své posouzení k bodu II c) předchozích námitek.

Správní orgán k bodu II b) námitek uvádí, že co se týče kapacity parkovacích a odstavných stání v rámci řešení tzv. dopravy v klidu, se jedná o řešení navrhované stavby v souladu s požadavky § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kdy v souladu s normovými hodnotami dle vyhlášky ČSN 73 6110 je kapacita míst dostatečná (pro bytové domky tak jak jsou navrženy je potřeba 31 míst a pro komunitní centrum – v závislosti na způsobu posouzení využití dle tabulky č. 34 citované normy – nepřevyší kapacitu navrhovaných stání pro stavbu – celkem 52 stání). Co se týče podílu zeleně a hustoty navrhované zástavby, tak správní orgán opět konstatuje, že záměr i v těchto ohledech odpovídá požadavkům územního plánu.

Správní orgán k bodu II c) námitek uvádí, že část posouzení námítky uvedené v tomto bodě uvedl v bodě IIIc) výše uvedených námitek. Stavebník uzavřel s obcí Žihle plánovací smlouvu, na základě které se obec zavázala k vybudování potřebné infrastruktury a záležitost chodníku je předmětem dopravní infrastruktury ve smlouvě zmíněné a dále jiného řízení vedeného zdejším správním orgánem a netýká se tak tohoto řízení.

Správní orgán k bodu II d) uvádí, že jeho posuzování argumentoval ve stejném bodě předchozích námitek.

Správní orgán k bodu II e) uvádí, že parkovací stání u křižovatky po změně podkladů jsou předmětem tohoto řízení, stejně tak, jako úprava vjezdu na pozemek. Ve spisovém materiálu je řešeno napojení pozemku na komunikaci III třídy včetně výkresu rozhledů, ze kterého je patrné, že tyto nezasahují do parkovacích míst, k připojení na komunikaci III třídy je vydáno souhlasné stanovisko policie a rozhodnutím silničního správního úřadu je toto připojení povoleno. Správní orgán nezná důvody obavy účastnice z přetížení území, přestože návrh respektuje požadavky územního plánu a územně plánovacích podkladů a z obav o dotčení oprávněných zájmů sousedů. Konkrétní způsob dopravního řešení a úpravy provozu uvnitř umístěvané zástavby bude předmětem návrhu projektového řešení ve stavebním řízení, včetně vymezení parkovacích ploch pro invalidy.

Správní orgán k bodu II f) uvádí, že území je řešeno tak, aby bylo možné splnit ustanovení § 20 odst. 5 písm. b) i) vzhledem k předpokládanému způsobu užívání stavby a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Správní orgán k bodu II g) uvádí, že komunitní centrum je svou zastavěnou plochou navržené přes dva stavební pozemky dle územní studie a svým umístěním splňuje požadavky na zastavěnou plochu jednotlivých pozemků, přestože celková zastavěná plocha pozemků je 532 m². Správní orgán tak má za to, že jsou splněny požadavky územního plánu a územně plánovacích podkladů, stavba komunitního centra je v souladu s podmíněně přípustným využitím dané plochy a celková plocha tohoto podmíněně přípustného využití nepřesahuje hlavní způsob využití plochy. Komunitní centrum je koncipováno primárně pro využití uživateli bytových domků, což je patrné z deklarovaného způsobu užívání v dokumentaci a sekundární využití jinými uživateli tak dle názoru správního orgánu nemůže negativně ovlivnit užívání lokality, včetně dopravní obslužnosti, jejíž požadavky, jak bylo výše uvedeno, splňuje.

Správní orgán k bodu II h) uvádí, že není v územním plánu, ani v jiném územně plánovacím podkladu pro rozhodování v území uveden konkrétní limit pro tvar objektů. Lokalita, ve které je v tomto územním řízení rozhodováno je mimo historické centrum obce na okraji obce, mimo stávající zástavbu a proto dle názoru správního orgánu není nutné navazovat na charakter zástavby v centru obce. Jedná se o využití ucelené části plochy shodně koncipované, ovšem bez toho, aby na podobně ucelené plochy měla navržená koncepce přímý vliv, co se týče podoby jednotlivých staveb v nich.

- Námitky účastnice řízení paní Jany Vorlíčkové, Újezdská 581, Město Touškov zastoupené na základě plné moci advokátem Mgr. Marianem Francem se sídlem Škroupova 10, 301 00 Plzeň doručené dne 14.10.2016 správnímu orgánu a podané k poštovní přepravě dne 13.10.2016 na základě oznámení o doplnění podkladů a pokračování územního řízení č.j.: OV/18425/16 ze dne 29.9.2016 doručené zástupci účastnice řízení dne 7.11.2016 v tomto znění:

Námitky do územního řízení týkajícího se společnosti Rezidence 55 s.r.o., IČ: 02741121, Jusinecká č.p. 903/10, 130 00 Praha (dále jen žadatel) ohledně výstavby komplexního centra na pozemcích p.p.č. 1511/1, 1529, 1797, 1131/8 v k.ú. Žihle

- I. Účastnici řízení bylo dne 29.9.2016 doručeno oznámení o doplnění podkladů řízení a pokračování územního řízení Rezidence 55 s.r.o. o umístění stavby Rezidence 55 plus, výstavba komplexního centra.

Účastnice nadále trvá na všech námitkách, které uváděla ve svých podáních a pro právní jistotu zároveň tyto námitky uvádí

II.

- a) Stavba dle jejího názoru poškozuje práva ostatních osoba, vlastnická práva přímých sousedů, nevyrovnává se se základními podmínkami pro využití tohoto území. Je třeba si uvědomit, že územní plán obce počítá i s využitím pozemku p.č.1509 v k.ú. Žihle pro výstavbu rodinných domů. Plánovaná stavba však i díky prodeji pozemku p.č.1511/2 v k.ú. Žihle vůbec nepočítá s napojením ostatních pozemků, tj. především pozemku p.č.1509 na komunikaci a inženýrské sítě. Pozemek účastnice řízení se tak stává nevyužitelný, či využitelný velice těžko a právně velice složitě. V tomto směru účastnici řízení překvapuje i ten fakt, že pozemek, kde je v budoucnu plánované napojení jejího pozemku, byl bez odůvodnění ze strany obce prodán. S účastnicí řízení nikdo z investorů nejednal a z prodeje má pocit, že jí v budoucnu bude ve využití pozemku bráněno tak, aby celý areál byl jediným využitým místem, či byla v budoucnu nucena k nevýhodnému prodeji. Dle názoru účastnice by v rámci územního řízení měla být tato otázka vyřešena a to nejlépe smlouvou mezi ní jako účastnicí řízení a investorem.
- b) Žadatelem předpokládané využití daného území dává tušit, že bude hojně využíváno a záměr vůbec neřeší dostatek parkovacích míst. Účastnice má tak obavu, že právě nedostatek parkovacích míst, spojený s hojnými návštěvami dotčeného komplexu, povede k zatížení páteřní komunikace, nedovolenému parkování mimo komplex a v budoucnu ohrozí dopravní obslužnost celého území. Počet parkovacích míst by měl být navýšen a uzpůsoben využití komplexu i s předpokládanými společenskými akcemi a návštěvami. Dostatek parkovacích míst by měl být zajištěn přímo na pozemku dotčeném výstavbou, a to při zachování dostatku zeleně. Celý komplex by měl být odpovídající zástavbě vesnického typu, tj. s dostatkem zelených ploch a rozumnou hustotou zástavby i v poměru k možnostem parkování.
- c) Stavba nadále zcela ignoruje oprávněné zájmy sousedů, tj. je v hrubém rozporu s § 76 odst.2 zákona č. 183/2006 Sb. Účastnice řízení je vlastníkem pozemku p.č.1509 v k.ú. Žihle, který je v přímém sousedství s pozemky, které mají být pro stavbu využity. Realizací stavby by však došlo jednak ke ztrátě nezbytné cesty tak, jak na ni pamatuje §1029 zákona č.89/2012 Sb., tj. pozemek účastníka řízení by byl trvale a nevratně znehodnocen pro budoucí využití. Možnost přístupu přes pozemek p.č.1511/2 v k.ú. Žihle je v budoucnu s ohledem na blízké vedení železniční trati a železniční přejezd vyloučen a jak již je uvedeno shora, je nepochopitelně ve vlastnictví investora. Účastnice řízení také upozorňuje na plánované napojení komplexu chodníky pro pěší, které mají vést přes její pozemky, s čímž bez zásadní dohody o využití celého území nesouhlasí.
- d) Je třeba zdůraznit, že rozpor s §76 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. je tak veliký i díky tomu, že stavba vylučuje současné zemědělské využití, když stavba by bránila přesunům zemědělské techniky.
- e) Pokud účastnice dále rozvede problematiku parkovacích míst, tak je zřejmé, že záměr počítá i s parkovacími místy v prostoru před křižovatkou se silnicí III. tř., což je v rozporu se zákonem (rozhledové pole křižovatek a sjezdů ČSN 73 6101, ČSN 73 6102, ČSN 73 6110). U křižovatky jsou umístěna tři parkovací místa přes pozemek p.č.1131/8 (obecní pozemek a zároveň vjezd k domu č.p.334). Byť se jedná o komplex určený pro starší občany, tak úmyslně s ohledem na míru zastavěnosti zcela chybí parkovací místa pro invalidy, byť jsou s ohledem na kapacitu komplexu potřebná. Celkové vnitřní uspořádání je koncipováno tak,

aby byly zachovány předpisy pro plochu zeleně, nicméně účastnice má strach z toho, že to povede logicky k přetížení území a dotkne se to oprávněných zájmů sousedů. Zde si navrhovatelka dovolí akcentovat např. to, že zcela chybějí chodníky pro pěší.

- f) Dále není vůbec řešeno, jak bude nakládáno s odpady v dané lokalitě, což je poměrně zásadní s ohledem na záměr investora.
- g) Komunitní centrum je s ohledem na svoji velikost v rozporu s územním plánem, kdy zastavěná plocha činí 506 m² a dle regulace zástavby by měla být maximálně jen 320 m². Celá velikost pak logicky souvisí se shora nastíněnými problémy s parkovacími místy, s obslužností, odpady atd. Navíc způsob využití komunitního centra je zcela v rozporu s územním plánem a veškeré problémy popsané výše tak budou eskalovány provozem, který do této lokality vůbec nezapadá.
- h) Účastnice řízení má i za to, že celá zástavba se protíví záměru navázat na historickou zástavbu, která je charakteristická střechami s podkrovím a má zcela jiný charakter. Estetická stránka věci, tj. vzhled celého komplexu pak bude mít vliv i na možnost využití okolních pozemků.

III. Nad rámec již uvedených námitek si účastnice řízení dovolí akcentovat tu skutečnost, že nově dodané podklady neřeší její námítky proti územnímu řízení. Nově uvedená parkovací místa problém parkování neřeší, dokonce brání v rozhledu a technické zprávě je uvedeno, že nový sjezd nebude sloužit ke komerčnímu účelu. V tomto bodě je nutné zdůraznit, že se jedná o jediný výjezd z objektu, který zcela jistě bude komerčně využíván a má zastavěnou plochu celých 532 m². Účastnice řízení pokládá tyto změny za účelové, vedené snahou formálně vyhovět, aniž by však byl kladen důraz na faktickou situaci v území a faktické využití. Účastnice dále upozorňuje na to, že ve spise nově založená plánovací smlouva mezi obcí Žihle a Rezidencí 55 s.r.o., stejně tak jako smlouva o provedení stavby mezi obcí Žihle a Rezidencí 55 s.r.o., nepřinášejí do věci žádné nové skutečnosti, jsou více dílem stále se opakující účelovosti, kdy je zřejmé, že obec Žihle má na realizaci celé věci eminentní zájem a hodlá v tomto směru z formálního hlediska odstraňovat překážky, bránící vyhovění.

IV. Účastnice řízení je přesvědčena, že by odbor výstavby měl přistoupit k ústnímu jednání tak, aby se důkladně za účasti všech seznámil s poměry v daném území, především pak s tím, jaký vliv bude mít záměr na využití pozemku parc. č. 1509 v k.ú. Žihle. Účastnice řízení je přesvědčena, že by také došlo v mnohých směrech k vyjasnění stanovisek promítnutím dokladů do reálného stavu území, případně zrychlení procesu územního řízení. Závěrem si účastnice řízení dovolí poukázat na to, že stále není dostatečný podklad pro posouzení záměru, tj. nemělo by dojít k vydání územního rozhodnutí. Za realizaci ústního jednání v dané věci si dovolí účastnice předem poděkovat.

Správní orgán k bodu I. a II. podaných námitek konstatuje, že se jedná, tak jak je v textu uvedeno, o uvedený shodných námitek z předchozím podání v rámci řízení a proto k jejich posouzení odkazuje výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Správní orgán k bodu III. námitek uvádí, že rozšíření předmětu umístované stavby nemá vliv na dostatečnou kapacitu parkování dle normových hodnot, jelikož z kapacitou „venkovního parkoviště“ bylo počítáno na základě uzavřené plánovací smlouvy. Jak již bylo uvedeno, tak k připojení pozemku na komunikaci bylo vydáno rozhodnutí o připojení, který navržený stav akceptuje včetně souhlasného stanoviska Policie ČR a podmínky tohoto připojení nejsou vázány na v námitkách zmiňované „komerční“ připojení, pouze na užívání sjezdu vozidly skupiny 2 dle ČSN 736102, bez ohledu na nespécifikovaný výklad samotného významu výrazu „komerční připojení“, který je pro správní řízení v tomto smyslu obtížně uchopitelný. Zmíněná úprava smluv mezi žadatelem a obcí, případně jejich samotná existence nemají za účel přinášet do věci nové skutečnosti, ale jedná se o nezbytné dokumenty vyžadované stavebním zákonem, kromě jiných, k vydání územního rozhodnutí. O zájmu obce Žihle na vydání územního rozhodnutí nepřisluší správnímu orgánu spekulovat.

Správní orgán k bodu IV. námitek sděluje, že v zájmu řádného projednání žádosti a potenciální možnosti vyjasnění stanovisek, vyjádření a námitek přistoupil na návrh namítají a svolal ústní jednání v rámci územního řízení na den 6.12.2016. K vyjasnění stanovisek a námitek zejména mezi namítající a stavebníkem, ovšem v protokolu z tohoto jednání avizovanou dohodu o námitkách ve stanovené lhůtě

neobdržel a proto rozhodoval dle podkladů, které měl k dispozici v rámci řízení a které považuje za dostatečné pro rozhodování.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Nebyly vzneseny

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Ostatní účastníci, kromě namítajících, se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili, případně se vyjádřili souhlasně.

Vzhledem ke změně organizační struktury MěÚ Kralovice, kdy silniční správní úřad byl začleněn pod odbor výstavby MěÚ Kralovice, není rozhodnutí doručováno odboru dopravy MěÚ Kralovice, pod nějž byl silniční správní úřad začleněn do 31.12.2016.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje 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 nepřípustné.

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

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

otisk úředního
razítka

Vlastimil Pech
vedoucí odboru výstavby

Příloha:

Ověřená situace C1 a C2 dokumentace pro územní řízení ze srpna 2016 (projektant Ing. Petr Dobrý).

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, celkem 5500 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Účastníci

Rezidence 55 s.r.o., IDDS: yi7eki5

sídlo: Husinecká č.p. 903/10, 130 00 Praha 3-Žižkov

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, IDDS: qbep485

sídlo: Škroupova č.p. 1760/18, Jižní Předměstí, 306 13 Plzeň 1

Obec Žihle, IDDS: 39pb5wx

sídlo: Žihle č.p. 53, 331 65 Žihle

Jana Vorlíčková, Újezdská č.p. 581, 330 33 Město Touškov

Mgr. Marian Franc, IDDS: qnphn9w

trvalý pobyt: Škroupova č.p. 796/10, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Petr Randa, Žihle č.p. 147, 331 65 Žihle

Anežka Janovská, Žihle č.p. 256, 331 65 Žihle

Marcela Krivošová, Vysoká Libyně č.p. 44, 331 41 Kralovice

Marie Blahožová, Žihle č.p. 256, 331 65 Žihle

Jaromíra Lukešová, Pod Nemocnicí č.p. 2345, Rakovník II, 269 01 Rakovník 1

Ladislav Kozel, Žihle č.p. 244, 331 65 Žihle

Jana Kozlová, Žihle č.p. 244, 331 65 Žihle

Zdeněk Cink, Žihle č.p. 262, 331 65 Žihle

Ing. Radek Cink, Zlatá č.p. 102, 250 83 Škvorec

Zdeněk Cink, Hradní č.p. 343, 270 33 Jesenice u Rakovníka

Jaroslav Mouřenec, Žihle č.p. 240, 331 65 Žihle

Alžběta Mouřencová, Žihle č.p. 240, 331 65 Žihle

Drahuše Hahnová, Žihle č.p. 243, 331 65 Žihle

Jaromír Hahn, Žihle č.p. 243, 331 65 Žihle

Miroslav Holiš, Žihle č.p. 334, 331 65 Žihle

Jana Holišová, Žihle č.p. 334, 331 65 Žihle

Mgr. Vladana Nováková, Žihle č.p. 327, 331 65 Žihle

VODÁRNA PLZEŇ a.s., IDDS: ktuciif

sídlo: Malostranská č.p. 143/2, Doudlevec, 326 00 Plzeň 26

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

RWE GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

Dotčené orgány

Městský úřad Kralovice, odbor regionálního rozvoje a územního plánu, Markova tř. č.p. 2, 331 41 Kralovice

Městský úřad Kralovice, odbor životního prostředí, Markova tř. č.p. 2, 331 41 Kralovice

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, IDDS: p36ab6k

sídlo: Kaplířova č.p. 2726/9, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a

sídlo: Skrétova č.p. 1188/15, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, IDDS: zzejbr3p

sídlo: Škroupova č.p. 1760/18, 301 00 Plzeň