

KRAJSKÝ ÚŘAD



JIHOČESKÝ KRAJ

**ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ,
STAVEBNÍHO ŘÁDU A INVESTIC
ODDĚLENÍ STAVEBNÍHO ŘÁDU**

č. j.: KUJCK 143731/2017

datum: 11. 12. 2017

vyřizuje: Ing. Jaroslav Hodina

telefon: 386 720 178

č. spis: OREG/127670/2017/jaho



Ing Martin Duda, Tovární 435, 373 12 Borovany
Ing. Adam Kadleček, Na Zahradách 512, 373 11 Ledenice
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha
Ing. Josef Dvořák, Lidická tř. 446/62, 370 01 České Budějovice
Eva Dvořáková, Okružní 421, 373 65 Dolní Bukovsko
Obec Včelná, Husova 212, 373 82 Včelná
Jan Hronovský, Tikalova 671, 373 82 Včelná
Lenka Hronovská, Tikalova 671, 373 82 Včelná
Jan Török, Tikalova 664, 373 82 Včelná
Leona Töröková, Tikalova 664, 373 82 Včelná
Tomáš Zitterbart, Prachatická 1157/4, 370 05 České Budějovice
Bc. Šárka Zitterbartová, Prachatická 1157/4, 370 05 České Budějovice
Jaroslava Bohdalová, Žižkova tř. 223/9, 370 01 České Budějovice
Veronika Fedorková, Zavadilka 2546, 370 05 České Budějovice
Pavel Valenta, Tikalova 670, 373 82 Včelná
ČEVAK a.s., Severní 2264/8, 370 10 České Budějovice
E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
LuckyNet s.r.o., Žižkova tř. 1321/1, 370 01 České Budějovice
Ing. Bohdan Zronek, Okružní 691, 373 82 Včelná
Mgr. Tomáš Staněk, Tikalova 650, 373 82 Včelná

Odvolací řízení ve věci rozhodnutí Magistrátu města české Budějovice, Stavebního úřadu č.j.:
SU/2644/2017-12, spis.zn.: SU/2644/2017 MI, ze dne 28. 8. 2017

Seznámení s podklady pro rozhodnutí**Výzva účastníkům řízení k uplatnění práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí**

Krajskému úřadu – Jihočeskému kraji, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, jako příslušnému orgánu podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve vazbě na § 11 odst. 1 písm. b) a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, bylo dne 30. 10. 2017 Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem, předáno spolu se spisem odvolání Jana Hronovského, Tikalova 671, 373 82 Včelná, Lenky Hronovské, Tikalova 671, 373 82 Včelná, Jana Töröka, Tikalova 664, 373 82 Včelná, Leony Törökové, Tikalova 664, 373 82 Včelná, Jaroslavy Bohdalové, Žižkova tř. 223/9,

370 01 České Budějovice, Veroniky Fedorkové, Zavadilka 2546, 370 05 České Budějovice, Pavla Valenty, Tikalova 670, 373 82 Včelná, Ing. Bohdana Zronka, Okružní 691, 373 82 Včelná, směřující proti rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, Stavební úřad, č.j. SU/2644/2017-12, spis.zn.: SU/2644/2017 MI, ze dne 28. 8. 2017, jehož výrokem I. bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba rodinného domu“ ulice Jiříčkova, Včelná (novostavba rodinného domu o třech bytech, zpevněné plochy, oplocení) na pozemku parc. č. 723/344 (orná půda), parc. č. 723/355 (orná půda) v katastrálním území Včelná. Dalším výrokem II. bylo vydáno stavební povolení stavby „Novostavba rodinného domu“ ulice Jiříčkova, Včelná (novostavba rodinného domu o třech bytech) na pozemku parc. č. 723/344 (orná půda), parc. č. 723/355 (orná půda) v katastrálním území Včelná. Vedlejšími výroky pak byly stanoveny podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby a nakonec určena posloupnost vykonatelnosti hlavních výroků.

Vzhledem ke skutečnosti, že byl odvolateli zpochybněn soulad stavby se záměry a cíli územního plánu obce Včelná, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (dále jen „odvolací správní orgán“), požádal úřad územního plánování, tj. oddělení územního plánování téhož odboru Krajského úřadu Jihočeského kraje o odborné vyjádření k souladu stavby s platnou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady.

Odvolací správní orgán obdržel dne 7. 12. 2017 požadované odborné vyjádření, ve kterém jsou uvedeny zřejmé rozpory stavby s územním plánem Včelná a Územní studií Včelná – Dlouhé Role II. (viz příloha).

Odvolací správní orgán v souvislosti s výše uvedeným sděluje, že byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí o odvolání, a proto sděluje účastníkům řízení v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu, že se mohou ve lhůtě do 5 **pracovních dnů** ode dne oznámení tohoto opatření vyjádřit k podkladům pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení. Nahlížet do spisu orgánu II. stupně vedeného ve věci přezkoumání odvoláním napadeného rozhodnutí, včetně předaného prvoinstančního spisového materiálu, lze ve shora stanovené lhůtě u odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, Krajského úřadu – Jihočeského kraje, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice, kancelář č. 2059 (doporučuje se předchozí telefonická domluva na tel. 386 720 178).

Současně odvolací orgán vyzývá účastníky řízení k uplatnění jejich práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí s tím, že tak mohou činit do doby vydání rozhodnutí ve věci, poněvadž ze strany krajského úřadu nebylo přistoupeno k omezení koncentrace řízení.

Nechá-li se některý z účastníků řízení zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc.



Ing. Luboš Průcha

vedoucí odboru regionálního rozvoje,
územního plánování, stavebního řádu a investic

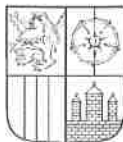
**KRAJSKÝ ÚŘAD
JIHOČESKÝ KRAJ**
odbor regionálního rozvoje, územního
plánování, stavebního řádu a investic
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice (2)

Příloha:

Vyjádření KÚ JČK, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, odd. územního plánování ze dne 7. 12. 2017

Na vědomí:

Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ,
STAVEBNÍHO ŘÁDU A INVESTIC

ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

datum: 7. 12. 2017

vyřizuje: Ing. arch. Ludmila Šnejdová

telefon: 386 720 205



KUCBX000PB97

pro: OREG
Ing. Jaroslav Hodina
oddělení stavebního řádu

z odboru: OREG
Ing. arch. Ludmila Šnejdová
oddělení územního plánování

Posouzení novostavby RD na pozemcích 723/344 a 723/355, k.ú. Včelná z hlediska souladu s územním plánem Včelná

Pro území, na kterém se předmětná stavba nachází, platí Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválená Vládou ČR 15. 4. 2015. Tento závazný materiál je koncepčním materiálem a neřeší takové podrobnosti jako je umístění jednotlivých objektů.

Z hlediska územně plánovací dokumentace je území řešeno:

- a. Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 5. aktualizace (dále též jen „AZÚR“), přičemž 5. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje nabyla účinnosti 9. 3. 2017.
Z hlediska AZÚR se území, na kterém se předmětná stavba nachází, nedotýká žádný konkrétní záměr vymezený AZÚR. Ostatní požadavky kladené na dotčené území touto územně plánovací dokumentací jsou respektovány.
- b. Územním plánem Včelná (dále též jen „ÚP Včelná“), který nabyl účinnosti 22. 2. 2012.

Vyhodnocení souladu navržené novostavby rodinného domu Včelná na pozemcích 723/344 a 723/355, k.ú. Včelná (dále jen „RD“) z hlediska souladu s ÚP Včelná:

1. Dle ÚP Včelná se posuzovaný záměr navrženého RD nachází v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení nízkopodlažní v lokalitě 19B s podmínkou prověření změn územní studii:
 - a) Ve stanovené urbanistické koncepci je mimo jiné uvedeno, že „v nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na **přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Objekty nově navržené zástavby nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.**
 - a) Ve stanovené koncepci dopravní infrastruktury je v odstavci garážování, parkování a odstavování vozidel mimo jiné uvedeno, že garážování, parkování a odstavování osobních vozidel v plochách bydlení bude realizováno na vlastním pozemku v rámci stavby – **minimálně 2 stání na 1 RD a zároveň že nemá být povolena stavba objektu, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu a nároky na parkování a odstavování vozidel pokryty beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby.** Vzhledem k tomu, že se jedná o rodinný dům se 3 byty, je pro zajištění potřeby

parkování navrženo 6 parkovacích stání. Lze tedy usuzovat, že jsou splněny obě uvedené stanovené podmínky.

b) **Podmínky využití pro plochy bydlení – nízkopodlažní** stanovují jako hlavní využití „bydlení v rodinných domech“ a jako přípustné mimo jiné „související dopravní a technická infrastruktura, parkovací stání, odstavňá stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1 RD)“, což **posuzovaný záměr RD splňuje**. Využití uvedené jako **nepřípustné není posuzovanou projektovou dokumentací navrhováno**.

Dále jsou specifikovány **podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky krajinného rázu**, které **s výjimkou podlažnosti** nejsou ÚP Včelná dále upřesňovány a **posuzovaný záměr RD s nimi není v rozporu v případě, že bude vyhodnoceno, že zpevněné plochy svým konstrukčním řešením nejsou „objekty se svislou konstrukcí“ a do zastavěných ploch se tedy skutečně nezapočítávají**.

Pokud se jedná o zmíněné upřesnění obecně připuštěné **podlažnosti pro plochy bydlení – nízkopodlažní** (max.2 NP +- podkroví, místo podkroví lze provést další NP pokud bude odskočené dovnitř půdorysu, max. výška 11,5m nad upravený terén), **je konkrétně pro lokalitu 19B upřesněna** v tabulce „výčet navržených zastavitelných ploch, ploch přestavby, navržených ploch systému sídelní zeleně“ a je upřesněna **na max. 1NP + podkroví. Při stanovení podlažnosti v lokalitě 19B je tedy nutno vycházet z této upřesněné hodnoty, což posuzovaný záměr RD nesplňuje**.

Z hlediska územně plánovacích podkladů je území řešeno:

c. Územní studií Včelná – Dlouhé Role II..

Podmínku zpracování územní studie pro dotčenou lokalitu stanovil ÚP Včelná, jejíž možnost využití jako územně plánovacího podkladu schválil pořizovatel dne 30. 6. 2012 a která je vložena do evidence územně plánovací činnosti. Po posouzení záměru RD s ÚP Včelná bylo přistoupeno k jeho posouzení s uvedenou územní studií:

2. Při posouzení bylo zjištěno, že záměr RD nesplňuje stanovenou podlažnost, kterou tato územní studie stanovuje na „maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví, místo podkroví lze provést další podlaží, pokud bude odskočeno dovnitř půdorysu“, protože posuzovaný RD má navržena 2NP o shodném půdorysu (jeho vnějším obvodu) obou podlaží, tudíž nelze 2. NP hodnotit jako odskočené dovnitř půdorysu.
3. Krom uvedeného v bodě c. 1. při posouzení bylo zjištěno, že územní studie Včelná – Dlouhé Role II není v souladu s územním plánem právě ve stanovení podlažnosti, jelikož územní studie nerespektuje upřesnění podlažnosti ÚP Včelná pro lokalitu 19B na max. 1NP + podkroví (viz b. 1.b)), kdy toto upřesnění nepřipouští nahradit podkroví podlažím odskočeným dovnitř půdorysu.

Jelikož byl shledán výše uvedený **nesoulad územní studie Včelná – Dlouhé Role II s ÚP Včelná, nelze ji využívat do doby uvedení do souladu s ÚP Včelná jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území**.



Dne 7. prosince 2017, Ing. arch. Ludmila Šejdová