



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

č.j.: OREG 27148/2010/lusi
č. spis: OREG/21852/2010/lusi

datum: 17.8.2010

vyřizuje: Bc. Luboš Šikýř, DiS.

telefon: 386 720 420



VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (dále jen "odvolací správní orgán"), jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 28.5.2010 odvolání, které mu postoupil Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen "stavební úřad"). Toto odvolání podal

**Jakub Lebr, nar. 22.1.1976, Svobody 1019, 379 01 Třeboň,
Ondřej Lebr, nar. 19.10.1977, Svobody 1143, 379 01 Třeboň,
které zastupuje společnost Lebr a synové, s.r.o., jejíž jednatelkou je Lebrová Daniela, IČ 25183800,
Budějovická 959, 379 01 Třeboň**

(dále jen "odvolatel"), proti rozhodnutí ze dne 15.4.2010 č.j. METR 798/2010RoMi, spis.zn. METR S 772/2010 ÚPa SŘ, ve věci umístění stavby

Penzion s prodejní plochou a skladem

na pozemku parc. č. 1136/1 v katastrálním území Třeboň.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí, které vydal Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, METR 798/2010RoMi, spis.zn. METR S 772/2010 ÚPa SŘ ze dne 15.4.2010 v rozsahu podle § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a rozhodl takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

r u š í

a věc se

v r a c í

k novému projednání orgánu I. stupně.

Účastníci odvolacího řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Daniel Pešl, nar. 27.2.1967, Krokova 160/2, 370 06 České Budějovice, kterého zastupuje na základě plné moci Ing. Lukáš Kvídera, nar. 19.6.1982, Lužnice 182, 379 01 Třeboň

Odůvodnění:

Krajskému úřadu – Jihočeskému kraji, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, bylo předloženo shora uvedené odvolání spolu se spisovým materiálem a stanoviskem Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Odvolací správní orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Odvolání bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu ust. § 81 odst. 1 správního řádu a bylo podáno včas podle ust. § 83 správního řádu. Bylo proto přípustné a bylo možné o něm rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ust. § 90 správního řádu.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal odvolání spolu se spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu. Z předloženého spisového materiálu vyplývá, že stavební úřad vydal dne 15.4.2010 pod č.j. METR 798/2010RoMi, spis.zn. METR S 772/2010 ÚpaSŘ, rozhodnutí o umístění shora uvedené stavby. Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali v zákonné lhůtě odvolání, ve kterém uvedli, že projektová dokumentace pro územní řízení ani vlastní územní řízení se nezabývaly a neřešily problém stávajícího a navrhovaného využití dosud nezastavěné části pozemku parc.č. 1136/1 v k.ú. Třeboň. Projektová dokumentace pro územní řízení neřeší parkovací stání a odstavné plochy pro stávající prodejnu pečiva a prodejnu textilu. Dále odvolatelé namítají zajištění přístupu zaměstnanců, zásobování a ostatní hospodářské služby restaurace v budově č.p. 1143 přes část pozemku parc.č. 1136/1 a 1135/3 v k.ú. Třeboň; urbanistické a architektonické řešení navrhované stavby a její negativní účinky; vliv navrhované stavby na životní prostředí a z hlediska zachování stávající pohody a kvality prostředí. V další části odvolání pak odvolatelé uvedli, že dosavadní způsob užívání části pozemku parc.č. 1135/3 a 1136/1 v k.ú. Třeboň a provoz restaurace v budově č.p. 1143 trvá od doby kolaudace restaurace, tedy více než 10 let, a proto se dle odvolatelů jedná o věčné břemeno nabyté vydržením podle ust. § 151 zákona č. 40/1965 Sb., občanský zákoník. V této souvislosti tudíž požadují, aby věčné břemeno nabyté vydržením bylo zcela legalizováno věčně i právně před vydáním územního rozhodnutí na předmětnou stavbu. Odvolatelé dále spatřují rozpor urbanistického řešení navržené stavby s deklarovanou chráněnou hodnotou stávající uliční zástavby, přičemž realizací předmětné stavby dojde ke zhoršení rozhledových poměrů na křižovatce ulic Svobody a Riegrova. Zhodnocení shora uvedeného problému stavebním úřadem je podle odvolatelů neobjektivní a celá problematika je postavena do polohy, že při odlišném řešení polohy navrženého objektu proti řešení řadové zástavby je možné cokoliv pokud to bude v souladu s územním plánem. Navržená stavba bude značně omezovat denní osvětlení vnitřních prostorů restaurace, přičemž dojde i k úplnému znemožnění výhledu z oken této budovy č.p. 1143 ve východním průčelí. Toto zhoršení denního osvětlení a výhledu není v dokumentaci vyhodnoceno a ani stavební úřad tyto negativní vlivy stavby neposuzoval.

Dne 3.2.2010 podal ing. Daniel Pešl v zastoupení ing. Lukášem Kvíderou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění shora uvedené stavby. Stavební úřad následně svým opatřením oznámil dne 10.2.2010 zahájení územního řízení, přičemž nařídil v dané věci veřejné ústní jednání spojené s místním šetřením na den 16.3.2010, z jehož průběhu byl pořízen protokol. V rámci veřejného ústního jednání byly proti předmětné stavbě vzneseny námítky účastníků řízení. Byla vznesena námítka pí. Daniely Lebrové jednající za společnost LEBR A SYNOVÉ, s.r.o., námítka Jakuba Lebra, kterého při jednání dne 16.3.2010 na základě plné moci zastupovala shora uvedená Daniela Lebrová a dále námítka Ondřeje Lebra. Námítky shora uvedených účastníků řízení byly totožné. Po datu ústního jednání a místního šetření, které se konalo dne 16.3.2010, tudíž po lhůtě dané stavebním zákonem ke vznesení námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti, bylo na stavební úřad dne 22.3.2010 doručeno vyjádření ing. Kvídery, který zastupuje žadatele ing. Pešla, jímž jmenovaný doplnil své vyjádření z ústního jednání a místního šetření ze dne 16.3.2010. Stavební úřad následně sdělením ze dne 23.3.2010 oznámil účastníkům řízení, že byly v dané věci shromážděny dostatečné podklady pro rozhodnutí a že účastníci řízení mají možnost se k nim vyjádřit, přičemž byla současně účastníkům řízení poskytnuta v dané věci potřebná lhůta. Na sdělení stavebního úřadu reagoval Jakub Lebr, Ondřej Lebr a Daniela Lebrová společným písemným vyjádřením, které bylo na MěÚ Třeboň doručeno dne 30.3.2010. Stavební úřad posoudil předložený návrh, přičemž zjistil, že záměr žadatele je v souladu s požadavky stanovenými v ust. § 90 stavebního zákona, a proto vydal dne 15.4.2010 pod č.j. METR 798/2010 RoMí rozhodnutí o umístění stavby. Proti shora uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu se odvolatelé dne 30.4.2010 odvolali.

Odvolací správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo v rozsahu dle ust. § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, přičemž dospěl k závěru, že postup orgánu I. stupně vykazuje určité vady, které je nezbytné napravit. V souvislosti s tímto závěrem se přitom zabýval i otázkou, zda je možné tyto vady napravit cestou změny napadeného rozhodnutí, nicméně dospěl k závěru, že v daném případě to není možné, a proto přistoupil k jeho úplné negaci a vrácení celé záležitosti zpět orgánu I. stupně k novému projednání. Odvolací orgán by sice před zvolením tohoto způsobu vyřízení odvolání měl vždy zvažovat, zda z důvodů hospodárnosti či účelnosti nelze, aby sám řízení doplnil a pak o odvolání rozhodl některým z ostatních možných způsobů, avšak to je možno pouze za situace, nebude-li takový postup na újmu právům účastníků řízení, řádného zjištění stavu věci, o němž nelze mít pochyby, a nebude-li přesunem podstatnější části nalézacího řízení před odvolacím orgánem porušena zásada dvojinstančnosti správního řízení, k čemuž by v daném případě zcela bezpochyby došlo. Vzhledem k tomu, že v dané věci bylo možno rozhodnout pouze na základě spisového materiálu I. stupně, a především pak s přihlédnutím k výsledku odvolacího řízení, jež má za následek opakované projednání podané žádosti v I. stupni, nesvolával odvolací orgán ústní jednání, přičemž s doplněnými podklady (výkresy příčného řezu – vizualizace, jižní a východní pohledy, severní a západní pohledy opatřené otiskem razítka autorizovaného architekta) v průběhu odvolacího řízení bylo nutno seznámit účastníky řízení, proto odvolací správní orgán svým sdělením ze dne 12.7.2010 vyzval a umožnil všem účastníkům řízení, před vydáním rozhodnutí, vyjádřit se k doplněným podkladům. K doplněným podkladům se žádný z účastníků řízení nevyjádřil. Doplnění podkladů již dříve předložené projektové dokumentace nebyla porušena zásada dvouinstančnosti řízení, neboť předmět návrhu se nezměnil a ani žádný z účastníků řízení proti tomuto postupu nic nenamítal.

Pokud jde o dikci výše uvedeného ustanovení, které stanoví rozsah, v němž odvolací správní orgán přezkoumává odvoláním napadené rozhodnutí a řízení, které vydání tohoto rozhodnutí předcházelo, lze uvést následující. V prvé řadě, že odvolací orgán může v řízení II. stupně přezkoumávat jen to, co bylo předmětem řízení v prvním stupni a dále pak, že v plném rozsahu je povinen přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí, s právními předpisy. Pokud jde o věcnou správnost napadeného rozhodnutí, pak činí tento přezkum pouze v rozsahu námitek uvedených v odvolání, nad jejich rámec pak jen tehdy, pokud to vyžaduje veřejný zájem, neboť je povinností správních orgánů, tj. i orgánu odvolacího, ve smyslu § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů dbát na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními předpisy. Při přezkoumávání řízení, které předcházelo vydání napadeného rozhodnutí je dále pak odvolací orgán povinen respektovat hledisko procesní ekonomie, tj. nepřihlížet k takovým vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popř. na jeho věcnou správnost. Pokud není v odvolání jednoznačně uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, resp. jeho výrokovou část, pak platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Odvolací správní orgán považuje za potřebné, na tomto místě, stručně popsat institut územního řízení. Pravomoc k vydání územního rozhodnutí je svěřena orgánu I. stupně stavebním zákonem, a to na základě jeho ust. § 13. Z tohoto hlediska pak vykonává stavební úřad „správu svěřeného území“, neboť rozhoduje o všech záměrech ve svém správním území. Tato koordinační funkce stavebního úřadu v územním řízení zajišťuje základní cíle a úkoly územního plánování podle zákona.

Účastenství v územním řízení má vždy dvě podmínky. Existenci vlastnického nebo věcného práva jako podmínku základní a druhou podmínku, kterou je přímé dotčení existujícího práva.

Žádost o vydání územního rozhodnutí musí splňovat obecné požadavky na podání podle ust. § 37 správního řádu a žádosti podle ust. § 45 správního řádu. Důsledky podání neúplné žádosti jsou spojeny s výzvou k odstranění nedostatků v přiměřené lhůtě, přičemž stavební úřad může řízení přerušit podle ust. § 64 správního řádu. V případě, že žadatel nedostatky neodstraní, může být řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno. V územním řízení se „soustřeďují“ mimo jiné všechna závazná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, která jsou podkladem pro vydání územního rozhodnutí. Kromě závazných stanovisek dotčených orgánů musí žadatel předložit i stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou bude např. stavba napojena. Podrobnosti obsahu žádosti a jejích příloh, zejména dokumentace záměru, jsou upraveny v prováděcím předpisu.

Stavební úřad po podání žádosti, která je schopna projednání v územní řízení, oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání. Je nutno upozornit na to, že v územním řízení platí koncentrační zásada (ust. § 89 odst. 1 stavebního zákona), tzn. že námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. K racionalizaci průběhu územního řízení byly upraveny podmínky pro vyjadřování jednotlivých subjektů. Věcný rozsah námitek účastníků řízení musí podle stavebního zákona odpovídat jejich postavení a jejich právům, která mohou být v územním řízení dotčena. Tato úprava stavebního zákona má za cíl vyloučit, aby se jedni účastníci osobovali práva jiných nebo se vyjadřovali k projednávanému záměru z hledisek, která se věcně netýkají jejich práv. Stavební úřad při posuzování námitek, o kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, zásadně vychází z obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů a technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Do tohoto okruhu námitek patří zejména námítky týkající se problematiky umístění stavby na pozemku, zastínění pozemku nebo stavby, narušení pohody bydlení apod., která je upravena prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu, nebo při jejíž posouzení lze vycházet ze stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem. Prioritu při posuzování občanskoprávních námitek klade stavební zákon na to, aby si stavební úřad učinil o nich úsudek sám a rozhodl o věci. Samostatný úsudek stavebního úřadu je však vyloučen u těch občanskoprávních námitek, které se týkají existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.

Závazným podkladem pro vydání územního rozhodnutí je územně plánovací dokumentace, a pokud není vydána, resp. schválena, musí stavební úřad vyhodnotit záměr z hlediska splnění cílů a úkolů územního plánování, soulad záměru s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Jedním ze základních informačních zdrojů jsou pro stavební úřad územně plánovací podklady. Významný okruh otázek, které jsou určující pro posuzování žádosti o vydání územního rozhodnutí, představují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu.

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména s ohledem na ochranu životního prostředí je posuzován na základě závazných stanovisek dotčených orgánů.

Rozhodnutí o záměru obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu ve výroku vždy schválení navrženého záměru a podmínky pro využití a ochranu území a pro další přípravu a realizaci záměru zejména pro zpracování projektu. Stavební úřad ve výroku rozhodnutí rozhodne o námitkách účastníků řízení.

Odvolační správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a správní řízení, které jeho vydání předcházelo, ve smyslu výše uvedeného, přičemž zjistil následující vady. Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. K žádosti žadatel připojí dokumentaci podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, jejíž součástí je i řešení vlivu navrhované stavby na životní prostředí a ochranu zvláštních zájmů, jež by mělo obsahovat posouzení vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu (v daném případě zejména objekt restaurace čp. 1143), mimo jiné i za účelem dosažení vyhovujících podmínek zrakové pohody (denní osvětlení) podle ČSN 73 0580.

Podanou žádost a připojené podklady pak stavební úřad přezkoumává z toho hlediska, zda je záměr žadatele v souladu s ust. § 90 stavebního zákona, tj. s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, 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. Stavební úřad však vliv navrhované stavby penzionu na stávající objekt restaurace čp. 1143, v souvislosti s dosažením vyhovujících podmínek zrakové pohody s minimální spotřebou energií ve vnitřních prostorech předmětné restaurace podle ust. § 23 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

v návaznosti na ČSN 73 0580, nikterak neposoudil. V souvislosti se shora popsanou problematikou vlivu navrhované stavby na denní osvětlení stávajícího objektu čp. 1143 odvolací správní orgán dále zjistil, že správní orgán I. stupně ve svém rozhodnutí č.j. METR 798/2010 RoMi ze dne 15.4.2010 řádně neodůvodnil zamítnutí námítky odvolatelů vztahující se k omezení denního osvětlení vnitřních prostor objektu restaurace čp. 1143 vlivem realizace záměru ing. Pešla. Z výkresu „uspořádání parkovacích ploch“ není zcela zřejmé, zda-li návrhem parkovacího místa u vchodu do stávající prodejny textilu bude zachován prostor dle přílohy č. 1 bod 1.6.1. vyhlášky č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. V tomto výkresu není dále zakreslena zásobovací rampa objektu restaurace č.p. 1143, a proto nelze posoudit, zda-li parkování na parkovacím místě „prodejny – 02“ nebude omezeno zásobování popř. odvoz odpadů z restaurace v objektu č.p. 1143.

Vzhledem ke shora uvedenému lze konstatovat, že správní orgán nepřezkoumal dostatečně podanou žádost a připojené podklady, tudíž ani nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti podle ust. § 3 správního řádu.

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně, jako v řízení prvoinstančním, přičemž jejich jmenný výčet je uveden v úvodu tohoto rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků uvedených v odvolání:

Nelze souhlasit s námitkou odvolatelů, že projektová dokumentace neřeší parkovací a odstavné plochy pro stávající prodejnu pečiva a textilu, protože předložená projektová dokumentace obsahuje výpočet parkovacích a odstavných stání podle ČSN 73 6110 jak pro stávající prodejnu pečiva a textilu, tak i pro navrhovanou stavbu. Součástí projektové dokumentace je i výkres uspořádání parkovacích ploch.

K námitce týkající se obavy ze znemožnění přístupu personálu, zásobování a odvozu odpadů ze stávající restaurace v č.p. 1143, Třeboň, krajský úřad uvádí, že stavební úřad na základě svého zjištění a předložené projektové dokumentace dovedl, že mezi navrhovanou stavbou a budovou stávající restaurace v čp. 1143 bude v nejužším místě vzdálenost 3000 mm. Tento třímetrový koridor podle názoru stavebního úřadu umožní i nadále pěší přístup zaměstnanců do zadní části restaurace, činnosti spojené se zásobováním a odvozem odpadků. K obavám odvolatelů z budoucího možného bránění v přístupu do objektu restaurace v čp. 1143 po pozemcích parc.č. 1136/1 a 1135/3, k.ú. Třeboň stavební úřad sdělil, že toto právo je možno řešit např. dohodou, smlouvou o věcném břemeni příp. soudní cestou. Stavební úřad ke shora uvedenému dále uvedl, že navrhovaná stavba není v kolizi se stávajícími přístupy do restaurace a nikterak je nemění. Odvolací správní orgán se s tímto názorem ztotožňuje, přičemž dále uvádí, že součástí spisového materiálu je zápis z ústního jednání ze dne 16.3.2010, do kterého ing. Lukáš Kvídera, jako zplnomocněný zástupce stavebníka ing. Daniela Pešla uvedl: „*Stávající stav zásobování restaurace byl řešen v rámci její kolaudace. Navrhovaná stavba se přesto zabývá upřesněním jejího zásobování a smlouvou vedoucí ke zřízení věcného břemene. Za tím účelem již proběhly jednání zainteresovaných stran*“. Ze shora uvedeného tudíž odvolací správní orgán dovozuje, stejně jako stavební úřad, že obě zainteresované strany našly kompromisní řešení této otázky.

Na „pohodu a kvalitu prostředí“ lze obecně nahlížet jako na souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby naše bezprostřední okolí bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra životního prostředí. „Pohoda a kvalita prostředí“ je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, oslunění apod. Pro zabezpečení „pohody a kvality prostředí“ se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Krajský úřad k námitce porušení „pohody a kvality prostředí“ uvádí, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě „pohoda a kvalita prostředí“ zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na „pohodu a kvalitu prostředí“ je zkoumán, dotýkat. Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na „pohodu a kvalitu prostředí“ nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality. Pokud tudíž byla v řízení vedeném podle stavebního zákona uplatněna námitka tohoto typu a mezi účastníky nedojde k dohodě, rozhodne o ní stavební úřad na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem. Stavební úřad při posuzování „pohody a kvality prostředí“ vycházel zejména z předložené studie oslunění, kterou zpracovaly ing. Jana Dolejší a ing. Jana Stehlíková ze společnosti Studio D – akustika s.r.o., U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice, která je součástí spisového materiálu. Tato studie oslunění byla zpracována podle ČSN 73 4301, přičemž z jejího závěru vyplývá, že novostavba penzionu s komerčním prostorem a skladem na pozemku parc.č. 1136/1, k.ú. Třeboň bude stínit objektu na pozemku parc.č. 1135/1, k.ú. Třeboň od 7.10 hod do 11.00 hod pro datum 1.3. Objekt na shora uvedeném pozemku je využíván jako restaurace s terasou

(tj. stavba občanské vybavenosti), v tomto objektu nejsou žádné obytné místnosti, na které se vztahují požadavky na oslunění podle ČSN 73 4301. Novostavba penzionu s komerčním prostorem a skladem na pozemku parc.č. 1136/1, k.ú. Třeboň tudíž vyhovuje požadavkům ČSN 73 4301, nicméně je nutno souhlasit s námitkou odvolatele, že předložená projektová dokumentace neobsahuje posouzení vlivu navrhované stavby na denní osvětlení vnitřních prostorů budovy čp. 1143, přičemž ani stavební úřad tento vliv navrhované stavby nikterak neposuzoval v souvislosti s ust. § 23 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a ČSN 73 0580.

K námitce urbanistického a architektonického řešení navrhované stavby lze uvést, že navrhovaná stavba není v rozporu s územním plánem města Třeboně, přičemž pozemek určený k realizaci záměru se nachází v zastavěném území obce a jedná se dle územního plánu o pozemek zastavitelný. Přípustnou funkcí v území je v souladu s územním plánem ubytovací zařízení. Ze spisového materiálu vyplývá, že stavební úřad posuzoval umístění stavby a její urbanisticko – architektonické řešení i s přihlédnutím ke kladným závazným stanoviskům dotčených orgánů, a to Správy CHKO Třeboňsko, neboť navrhovaná stavba má být umístěna ve III. zóně CHKO Třeboňsko. Správa CHKO Třeboňsko ve svém závazném stanovisku uvedla, že stavba ve zvažovaném místě z hlediska krajinného rázu splňuje svým ztvárněním požadavky na výstavbu v CHKO Třeboňsko, přičemž navrhovaná stavba nebude mít nepříznivý dopad na další zájmy ochrany přírody a krajiny v CHKO Třeboňsko. Dalším dotčeným orgánem, který se vyjadřoval ke vzhledu a umístění stavby bylo oddělení územního plánování a památkové péče MěÚ Třeboň, které ve svém závazném stanovisku uvedlo, že objekt se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace Třeboň. Navržený záměr je dle tohoto stanoviska přípustný za splnění podmínek taškové krytiny v červeném odstínu provedené shodně s okolní střešní krytinou a fasády, která bude provedena v nekřiklavém, nereflexním odstínu.

Územní plán ve své textové části, v kapitole „Funkční organizace města“ popisuje koncepci hlavní městské obslužné arterie, která sleduje osu města z historického jádra do prostoru U Trojice. Na ní se soustředí hlavní zařízení maloobchodu a služeb celoměstského významu i zařízení místní. Hlavním městským obchodním centrem se má stát úsek od křižovatky s Vrchlického ulicí ke křižovatce s Jablonského ulicí (tzn. včetně ulice Svobody). V kapitole „Prostorové uspořádání města“ je pak uvedeno, že územní plán sice zachovává charakter prostředí v této části, zvyšuje však intenzitu využití území podél páteřní rozvojové osy, a to formou dostaveb a přestaveb s posílením funkce občanského vybavení. Závěrem nelze tudíž souhlasit s tvrzením odvolatelů, že se stavební úřad nezabýval problémem stávajícího a navrhovaného využití dotčeného pozemku, na němž má být záměr realizován. Vzhledem ke shora uvedenému je zcela patrné, že je záměrem města Třeboně celou páteřní osu, tj. i ulici Svobody přeměnit v městský komerční prostor, což se zcela jistě musí projevit i v intenzitě zástavby volných ploch v okolí této rozvojové osy města a v nárůstu podnikatelských aktivit v této oblasti.

Ke shora uvedenému územnímu řízení o umístění stavby lze dále uvést, že v den podání žádosti (3.2.2010) bylo v dané věci zahájeno územní řízení o umístění stavby. Bezprostředně poté dne 15.2.2010 podal vlastník sousedního objektu, společnost Lebr a synové s.r.o., IČ 25183800, Budějovická 959, Třeboň, u stavebního úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Nástavby budovy čp. 1143 a budovy čp. 49“ na pozemku parc.č. 1135/1 a 1140 v k.ú. Třeboň. Toto územní řízení bylo usnesením stavebního úřadu následně přerušeno s výzvou k doplnění podkladů. Obě navrhované stavby budou ve vzájemném odstupu několika málo metrů. Ze spisového materiálu je tudíž zřejmé, že se obě stavby budou vzájemně ovlivňovat (stínění, parkování, výhledy, denní osvětlení atd.). Předmětné stavby tudíž musí stavební úřad řádně posoudit ve vzájemné souvztažnosti tj. posoudit zda předmětné stavby nejsou ve vzájemné kolizi. Uvedené posouzení musí provést stavební úřad na základě doložených dokladů a podkladů od obou žadatelů s přihlédnutím k jejich záměrům, které je nutné koordinovat, tak aby bylo možno oba záměry v průběhu času realizovat.

Správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal bude povinen při novém projednání věci postupovat tak, že v první řadě vyzve stavebníka k doplnění předložené dokumentace o posouzení vlivu navrhované stavby na denní osvětlení vnitřních prostor objektu restaurace v čp. 1143 podle ust. § 23 vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Vzhledem k tomu, že uvedená vyhláška byla zrušena a nahrazena vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (účinnost od 26.8.2009), postupuje se u staveb, pro které byla projektová dokumentace zpracovaná před účinností této vyhlášky podle tehdy platné právní úpravy.

Zároveň posoudí, zda-li předložené projektové dokumentace obou stavebníků řeší v dostatečné míře vzájemné vazby zamýšlených staveb, jak bylo shora popsáno, přičemž bude přihlížet i ke skutečnosti, zda-li lze navrhované řešení podle projektové dokumentace skutečně realizovat nebo jde o účelové řešení bez možnosti reálného provedení.

Vzhledem k výše uvedenému bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Poučení účastníků:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Bc. Ludvík Zíma

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

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce (Krajského úřadu Jihočeského kraje, Městského úřadu Třeboň) a dále zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Po uplynutí lhůty pro vyvěšení budou veřejné vyhlášky s vyznačenými údaji o vyvěšení a sejmutí vráceny zpět na krajský úřad.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Obdrží pro vyvěšení:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, -zde-
Městský úřad Třeboň, útvar tajemníka, Palackého nám. 46, 379 01 Třeboň

Dále se doručí:

- **účastníkům řízení podle § 85 odst. 1 stavebního zákona (dodejky)**

Ing. Lukáš Kvídera, Lužnice 182, 379 01 Třeboň, který na základě plné moci zastupuje ing. Daniela Pešla, Krokova 160/2, 370 06 České Budějovice
Město Třeboň, Palackého nám. 46, 379 01 Třeboň

- **účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona (veřejná vyhláška)**

Jakub Lebr, Svobody 1019, 379 01 Třeboň
Ondřej Lebr, Svobody 1143, 379 01 Třeboň
Lebr a synové, s.r.o., Budějovická 959, 379 01 Třeboň
Mgr. Karel Pešl, Seifertova 1043, 379 01 Třeboň
Mgr. Eva Pešlová, Seifertova 1043, 379 01 Třeboň
Telefónica O2 Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha
E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice
Vodovod Hamr, Palackého nám. 46, 379 01 Třeboň
Vodovody a kanalizace Jižní Čechy, a. s., Boženy Němcové 12/2, 370 80 České Budějovice

Na vědomí:

Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, Palackého nám. 46, 379 01 Třeboň