

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra práva

Studijní program: Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



DIPLOMOVÁ PRÁCE

ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY VENKOVA

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Věra Švejdová

Autor:

Jana Jabůrková

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Rozšíření zástavby venkova vypracovala samostatně a použila jen pramenů, které cituji a uvádím v příložené bibliografii.

V Českých Budějovicích 30.dubna 2007

.....
Jana Jabůrková

Poděkování

Děkuji JUDr. Věře Švejdové za odborné vedení a připomínky při konzultacích. Dále děkuji současným i bývalým pracovníkům Obecního úřadu v Boršově nad Vltavou a pracovníkům stavební firmy MON CB, s.r.o. za poskytnutí potřebných materiálů.

OBSAH:

1 ÚVOD.....	7
2 ZÁSTAVBA – VÝVOJ A HISTORIE	8
2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ VESNICE	8
2.2 VENKOVSKÉ STAVENÍ A JEHO VÝVOJ.....	9
2.3 HISTORIE ČESKÉHO STAVEBNÍHO PRÁVA.....	10
2.4 HISTORIE OBCE BORŠOV NAD VLTAVOU.....	11
3 SOUČASNÉ TRENDY, ÚZEMNÍ PLÁNY, PROVÁDĚNÍ.....	14
3.1 SOUČASNÉ TRENDY V POROVNÁNÍ S HISTORICKÝM VÝVOJEM.....	14
3.2 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BORŠOV NAD VLTAVOU.....	16
3.2.1 Souborné stanovisko.....	16
3.2.2 Řešení územního plánu.....	17
3.3 ÚZEMNÍ PLÁN	26
3.4 PROVÁDĚNÍ ZÁSTAVBY.....	32
3.4.1 Oprávnění k provádění staveb.....	32
3.4.2 Zvláštní způsobilost k některým činnostem ve výstavbě.....	33
3.4.3 Staveniště.....	34
3.4.4 Dozory na stavbě.....	35
4 USKUTEČŇOVÁNÍ ZÁSTAVBY, PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ.....	36
4.1 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	36
4.2 STAVEBNÍ ŘÍZENÍ.....	39
4.3 KOLAUDAČNÍ ŘÍZENÍ.....	43
4.4 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	45
4.5 VLASTNICTVÍ	47
5 ZÁVAZKY VZNIKAJÍCÍ PŘI VÝSTAVBĚ.....	50
5.1 SMLOUVA O DÍLO	50
5.2 ZÁVAZKY VZNIKAJÍCÍ STAVEBNÍ FIRMĚ.....	54

5.2.1 Životní prostředí.....	54
5.2.2 Likvidace odpadů.....	55
5.2.3 Zajištění bezpečnosti.....	58
5.2.4 Zápis do katastru nemovitostí.....	59
5.3 ZÁVAZKY VZNIKAJÍCÍ VLASTNÍKOVÍ.....	59
5.3.1 Zápis do katastru nemovitostí.....	59
5.3.2 Daň z nemovitosti.....	60
5.3.3 Smlouvy o dodávkách energií.....	60
6 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ VLIVY ROZŠÍŘOVÁNÍ ZÁSTAVBY VENKOVA	
.....	62
6.1 POZITIVNÍ VLIVY ZÁSTAVBY.....	62
6.1.1 Pozitivní vlivy zástavby v Boršově nad Vltavou.....	62
6.2 NEGATIVNÍ VLIVY ZÁSTAVBY.....	63
6.2.1 Negativní vlivy zástavby v Boršově nad Vltavou	63
7 ZÁVĚR.....	66
8 SEZNAM LITERATURY.....	67
9 PŘÍLOHY.....	69

1 ÚVOD

Jako téma své diplomové práce jsem si vybrala Rozšíření zástavby venkova. Toto téma jsem zvolila proto, že jsem měla možnost sledovat průběh zástavby v obci Boršov nad Vltavou v lokalitě Na Křižovatkách. Přípravné práce, týkající se výstavby v dané lokalitě, probíhaly již v době mého studia na střední škole a zaujaly mě natolik, že ovlivnily proces rozhodování o dalším vzdělávání.

Při sledování uskutečňování zástavby přímo v terénu jsem měla možnost, vyzkoušet si, zda na základě svých teoretických znalostí dokáži posoudit, v jaké míře jsou obecně platné předpisy dodržovány v praktické stavební činnosti.

Jako cíl své práce jsem si stanovila poukázat na množství administrativních úkonů provázejících zahájení a uskutečňování zástavby. Při pohledu na územní plán obce Boršov nad Vltavou mě zaujal objem plánované zástavby. Překvapilo mě, v jak krátkém časovém intervalu byla vybudována první etapa zástavby. Proto jsem se začala zajímat také o rozšiřování zástavby obce z historického hlediska.

V první části práce zmiňuji historický vývoj osidlování a vznik vesnic na území našeho státu, vývoj a proměny vesnických stavení a historii českého stavebního práva. Věnuji se též historii zvolené obce Boršov nad Vltavou.

Druhá část práce je věnována současným trendům bydlení v porovnání s historií, územnímu plánu obce a provádění výstavby.

V další části se věnuji realizaci zástavby. Postihuji problémy spojené s výstavbou a závazky vznikající při výstavbě.

Závěrečná část je věnována pozitivním a negativním vlivům rozšíření zástavby na současném venkově.

Práce je doplněna přílohami. Pro porovnání rozlohy obce je přiložena část územního plánu obce současného a historicky prvního známého. Dále jsou přiloženy kopie některých dokladů vztahujících se k realizaci výstavby.

2 ZÁSTAVBA – VÝVOJ A HISTORIE

2.1 Historický vývoj vesnice

Historie a vývoj architektury vesnice prošel od svých prvopočátků dlouhým a složitým vývojem. Většina našich vesnic založených původním obyvatelstvem doznala během svého staletého vývoje od svého založení vlivem válek, živelných pohrom a sociálních přeměn mnoha změn. Z historických pramenů se dozvídáme, že obyvatelé našeho státu, Slované, přicházeli na naše území ze svých původních zakarpatských sídlišť. Odtud odcházeli pod tlakem úživnosti a vytlačování mongolskými kmeny.

Základní obživou našich slovanských předků bylo sbírání lesních plodů, lov zvěře a později i obdělávání půdy, spojené s chovem dobytka a jeho pasením. Pozdější nedostatek lovné zvěře nutil obyvatele k výraznějšímu chovu dobytka. Postupem času si vyšší forma zemědělství vynucovala pevné a neměnné osídlení. Slované v této době ještě nepracovali racionálně a používali v kratších lhůtách vždy jiné části krajiny. Již nevyhledávali nová sídliště, ale jen se posouvali z místa na místo v obvodu určitých okrsků.

Obrat postupně nastal teprve před koncem doby pohanské. Z historických pramenů je dokázáno, že v rozmezí pátého až desátého století již existovala pevná sídliště. Teprve pevné osídlení vedlo k vytváření soustavy polností – plužiny. Prvotním typem pevného sídliště byl jeden dvorec – sídliště jedné rodiny, který se rozrůstal v rodovou osadu. Dvorcový systém se postupným rozmnožováním a narůstáním rodin měnil ve vesnici. V důsledku potřeby obrany před nepřítelem se vyvinul první typ vesnice - okrouhlice. Je to vesnice s návší okrouhlého tvaru, v níž jsou budovy umístěny štítem do návsi. Takto byl vytvořen obraný celek s jedním uzavíratelným přístupem. Tento typ vesnice se u nás nacházel jen ojediněle. Okrouhlé vesnice v českých zemích měly na rozdíl od pravých okrouhlic více východů a jinak organizovanou plužinu. Pro naše vesnice jsou charakteristické útvary více organizované v podélném směru – silniční nebo ulicové vesnice. Zástavba bývá seřazena podél silnice, ulice nebo vodního toku. Časem se vytváří náves s rybníkem nebo kostelem uprostřed. V hornatých částech našeho území se nacházel vesnický útvar rozptýlený nebo roztroušený.

Od počátku 13. století vznikaly v našich zemích i tzv. vesnice kolonizační, osidlované cizími přistěhovalci. Formy těchto vesnic bývají podobné našim silnicovkám. Vznik kolonizačních vesnic končí zhruba počátkem 15. století. Mnohé změny ve vývoji vesnic na našem území vnesla i třicetiletá válka, během níž byla řada usedlostí opuštěna a zničena. Půda pak byla scelena ve prospěch cizí vítězné šlechty. V době tereziánské a josefínské pokračoval nezadržitelně úpadek státního finančního hospodářství a to vyvolalo tzv. „Raabovu reformu“. Ta umožňovala rozdělení panské půdy mezi poddané za smluvený poplatek. Vznikaly tak nové vesnice – raabizační vesnice. Měly pravidelnou a jasně utvářenou plůžinu.

2.2 Venkovské stavení a jeho vývoj

Dům zemědělce tvořil odedávna skladebnou jednotku vesnice. Prvotní formou lidského příbytku byly tzv. zemnice. Obydlí částečně zapuštěné do země a sestávající se z jediné místnosti. Postupem času se příbytek povznáší nad terén a před vchodem se vytváří přístřešek sloužící k ochraně proti povětrnosti a nepohodě. Tento přístřešek se postupně mění v předsíň, která se stává místností pro uložení věcí, prostorem pro pobyt a práci člověka. Mluvíme o dvoudílném domě. Další vývoj se projevuje přičleněním dalšího prostoru, který slouží jako skladiště domácích potřeb a ke spaní svobodné mládeže či novomanželů. Tato třetí místnost může být přistavěna k domu nebo tvoří samostatnou jednotku. Takto vzniká další vývojový typ – dům trojdílný. Pro značnou část slovanského obyvatelstva je tento typ domu základní formou. Postupným přičleněním dalších místností (seníky, stodoly, chlévy, sýpky...), které sloužily jen účelům zemědělské výroby, vznikl dvůr.

Rozšiřováním objemu hospodářství a zvyšováním počtu chovaného dobytka si vynucuje vývoj přičleňování dalších článků a určuje tak velikost usedlostí. Podle majetnosti hospodáře přibývaly k základním prvkům usedlosti nové články- další chlévy, sýpka nebo obydlí výměnkáře. Obestavením dvoru ze tří stran vznikl trojstranný dům. Ten dává hospodáři pocit vlastnictví a zamezuje pozorování jeho činnosti ve dvoře. Tento typ staveb se na našich vesnicích nachází do současnosti. Tato vesnická stavení bývají nyní často vyhledávána jak k trvalému bydlení, tak k rekreačním účelům. Zatímco exteriér bývá zachován a jen šetrně rekonstruován, interiéry procházejí celkovou rekonstrukcí a modernizací. Některé z těchto typů staveb jsou zanesené na seznamu UNESCO jako kulturní památka.

2.3 Historie českého stavebního práva

První právní předpisy pro úpravu výstavby domů byly zavedeny koncem 19. století. Historie stavebního práva měla několik etap.

První etapa byla od roku 1886 do konce 40. let 20. století. V tomto období platilo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku celkem pět stavebních řádů. V Čechách byl vydán zákon z 10. 4. 1886 č. 40 z.z. platný pro Prahu, Plzeň a České Budějovice a zákon ze dne 8. 1. 1889 č. 5 z.z. pro všechny ostatní obce v Čechách. Na Moravě byly vydány zákony pro města Brno a Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich obce předměstské stavební řád ze dne 16. 6. 1894 č. 63 z.z., stavební řád pro ostatní obce ze dne 16. 6. 1894 č. 64 z.z. Pro celé Slezsko platil stavební řád z 2. 6. 1883 č. 26 z.z. České a moravské stavební řády si byly velmi blízké.

Důležitým doplňkem stavebních řádů byly dále zákony o stavebním ruchu, od roku 1919 téměř každý rok opakované, které obsahovaly značné úlevy po stránce technické i procesní.

Charakteristika uvedených stavebních řádů hovoří o převážně policejním rázu stavebních předpisů při odvracení škod a nebezpečí hrozících ze stavebních činností.

Stavební řády z r. 1886 a let následujících založily základní principy veřejného stavebního práva v moderním pojetí, zakotvily jeho základní právní instituty a stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Po celou dobu platnosti byl zákon jediným předpisem, který upravoval meritorně tyto otázky a vedle toho ještě řešil technické náležitosti staveb a konečně stanovil i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravil správní trestání za přestupky ve věcech stavebních.

V období první republiky nebyly - přes značné úsilí věnované této otázce - soustavné legislativní práce na novém celostátním stavebním řádu dovedeny do konce. Byly přerušeny světovou válkou.

První stavební novela byla provedena v době německé okupace vládním nařízením č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů, které upravilo některé dílčí otázky - např. omezilo věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech, při současném upřesnění stavebních záležitostí projednávaných obcemi a stanovení působnosti dozorčích úřadů ve stavebních věcech. V samostatné kapitole byly nově upraveny některé otázky, které dosud upraveny nebyly vůbec. Šlo zejména o požadavky na silniční ochranná pásma

a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem.

V druhé etapě, která trvala od konce 40. let 20 století do roku 1958 byly vydány nové předpisy stavebního práva, zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí a vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú.l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby. Navíc došlo k oddělení technických požadavků ze zákona a k jejich úpravě v prováděcí vyhlášce.

V další etapě od roku 1958 do roku 1976 byly novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu. Formálně došlo k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu a byly postupně vydány tyto základní zákony a jejich prováděcí předpisy: zákon č. 84/1970 Sb., o územním plánování, zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu; vyhláška č. 144/1959 Ú.l., kterou se provádí zákon o stavebním řádu, vyhláška č. 153/1959 Ú.l., o územním plánování.

V roce 1976 byl vydán zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon byl několikrát novelizován a platil až do roku 2006, kdy byl schválen zcela nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. s účinností od 1.1. 2007.

3.4 Historie obce Boršov nad Vltavou

Obec Boršov se rozkládá na okraji Českobudějovické kotliny, 8 km od Českých Budějovic na levém břehu řeky Vltavy. Původní Obec byla založena pravděpodobně již v 11. století stejným způsobem, jako byly zakládány slovanské osady.

Půdorys staré obce poukazuje na to, že obec byla tvořena dvěma, různě starými částmi. Horní část je typu slovanské vesnice – okrouhlý půdorys a široká náves, dolní část byla pravděpodobně podélného půdorysu.

První dochovaná zpráva o existenci Boršova nad Vltavou pochází z roku 1261. Jedná se o listinu, ve které svědčí pan Albert z Boršova panu Vokovi z Rožmberka při obdarování kláštera vyšebrodského právem kostela ve Veselí.

Zakladatelem obce byl, podle názorů shodných v různých spisech, pan Boreš. Žádná listina, která by tento fakt potvrzovala, se nezachovala, proto není ani známo, kdy žil. Dle dohadů by mohl být otcem již zmíněného Alberta z Boršova.

Páni z Boršova vyšli z mocného rodu pánů ze Strakonice, v erbu měli šíp, což svědčí o bojovnickém původu.

Z mnohých listin vyplývá poznatek, že páni z Boršova udržovali styky s rody Vítkovců a Rožmberků. To mnohdy značně ovlivnilo život a vývoj nejen obce Boršova, ale i okolních vsí.

V letech 1304 a 1306 táhla přes Boršov rakouská vojska. To se nepříjemně odrazilo v životě obce i celého jejího okolí.

Další útrapy nastaly v době husitských válek. K nim se připojil také mor a epidemická onemocnění, jež měla za následek značný počet úmrtí.

Významným mezníkem ve vývoji nejen obce, ale možná i celého panství Rožmberků bylo vymření tohoto rodu Petrem Vokem v roce 1611. Po jeho smrti zdělili většinu majetku Rožmberků Švamberkové, jen panství krumlovské, se svrchovaností nad klášteřem vyšebrodským, připadlo císaři. Dále následovalo období třicetileté války, kdy vojska přešla přímo přes Boršov. Dne 18. června 1620 vtrhla při mši do kostela a následovalo vyvraždění lidí přítomných v kostele. Tímto běsnění vojska neskončilo, byla vypálena nejen obec Boršov, ale i několik obcí sousedních (Homole, Planá, Roudné a Rožnov). Obdobně byl švédským vojskem vypleněn klášter ve Vyšším Brodě.

Od roku 1622 patřilo krumlovské panství knížeti Janu Oldřichovi z Eggenberka, který převzal ochranu nad panstvím vyšebrodským. Po vymření rodu Eggenberků připadlo panství krumlovské dědictvím Schwarzenberkům.

V 18. století měla obec pouze 15 čísel popisných, a to včetně školy a fary. K rozvoji obce došlo po vydání patentu o zrušení nevolnictví císařem Josefem II. v roce 1781. V této době změnami procházela celá monarchie, pro naši lokalitu bylo důležité vydání Dvorního dekretu 28. 2. 1822. Tímto dekretem bylo panství vyšebrodského kláštera vymaněno z ochrany a svrchovanosti Schwarzenberků a bylo samostatně zapsáno do Zemských desek. Zároveň bylo u kláštera zřízeno zvláštní vrchnostenské soudnictví, jemuž podléhal i Boršov. V této době je již podle kroniky v Boršově 21 stavení s číslem popisným. Své změny přinesl i rok 1848. Byla zrušena robota, desátek i vrchnostenské soudnictví. V roce 1850 bylo zřízeno okresní hejtmanství a okresní soudy a v roce 1862 bylo zřízeno okresní zastupitelství. K rozvoji lokality přispěla i koňská dráha z Českých Budějovic do Lince. V roce 1872 byla přebudována na dráhu s parním pohonem a v roce 1892 po vzoru této dráhy byla vystavěna dráha z Českých Budějovic do Českého Krumlova. Tato dráha vedla přímo přes Boršov, což později značně usnadňovalo migraci obyvatelstva, přineslo do této lokality nové pracovní příležitosti i možnost cestovat za prací a vzděláním. Při budování železniční tratě musel být

vybudován i železný most přes řeku Vltavu. Pro silniční spojení s druhým břehem řeky byl vybudován most až v roce 1917, v době 1. světové války. V této době se rozvoj obce pozastavil.

K dalšímu rozvoji došlo až po ukončení války. První poválečný doklad o počtu obyvatel a stavení v obci, pocházející z roku 1921, dokládá 41 stavení s číslem popisným a 289 obyvatel. V tomto období se obec začíná rozrůstat o novostavby na volných pozemcích. Zájem stavět vlastní domy měly převážně zaměstnanci z místního mlýna a těstárny nebo rodinní příslušníci původních obyvatel. Boršov nad Vltavou se do začátku 2. světové války rozrostl zhruba o 35 domů, což představovalo značný rozmach, který válka zastavila. Další stavby mohly být budovány až po jejím skončení.

V poválečném období byly dobudovány ty stavby, které byly započaty během války. Politická situace po roce 1948 neumožňovala další soukromé stavby.

V 70. – 80. letech se změnil pohled na soukromé vlastnictví. Aby se zabránilo odlivu obyvatel z vesnice, bylo schváleno zastavení pozemků přímo přilehlých k původním hospodářským stavením. V této etapě přibylo v Boršově nad Vltavou 20 nových domů. S tím, že přibylo obyvatel, převážně mladšího věku, vzrostl i počet dětí umístěvaných v předškolním zařízení. Kapacita stávajícího zařízení již nedostačovala a bylo potřeba vybudovat nový areál jeslí a mateřské školy.

V 90. letech nebyl velký zájem o novou výstavbu ve zdejší lokalitě, zejména v souvislosti s nejasnými plány využití vojenského letiště v sousední Plané. Při sčítání lidu k 31. 12 1996 měl Boršov nad Vltavou 894 trvale bydlících obyvatel, počet domů byl 283 a počet bytů 332. Poté, co se situace kolem provozu letiště vyjasnila, vzrostl zájem o bydlení v Boršově, neboť je tato obec nejen nedaleko Českých Budějovic, ale i v krásné přírodě.

3 SOUČASNÉ TRENDY, ÚZEMNÍ PLÁNY, PROVÁDĚNÍ

3.1 Současné trendy v porovnání s historickým vývojem

V poválečném období docházelo k zastavení rozvoje vesnic. Podílela se na tom zejména politická situace. V této době bylo potřeba budovat národní hospodářství, velké, zejména strojírenské, podniky potřebovaly pracovní síly, a proto se lidé z venkova stěhovaly do měst za prací. Stát neměl na nové stavby dostatečné finanční prostředky a soukromé již být nemohly. Potřeba najít ubytování pro tyto lidi vedla tedy k přebudování bytů ve znárodněných domech. Z velkoplošných bytů vznikaly malé, mnohdy neúčelné byty bez sociálního zařízení, WC byly většinou společné na chodbách a pitná voda se donášela od pumpiček.

V 60. a 70. letech docházelo k demolicím staré zástavby na okrajích větších měst. Na těchto místech pak vznikala sídliště převážně panelových domů. Na vesnicích docházelo ke stavbám nových hospodářských velkokapacitních objektů, neboť původní, využívané po znárodnění, již nevyhovovaly svou kapacitou. Pro nově příchozí pracovní síly bylo potřeba zajistit ubytování. Pro svobodné se stavěli ubytovny, pro rodiny bytové domy. Začaly se využívat nové prvky – montované panelové konstrukce.

V 80. letech se zlepšila dopravní obslužnost a docházelo k návratu lidí na vesnice do původních rodinných domů. Tyto domy nebyly většinou v nejlepším stavu a byly třeba zrekonstruovat. Na vesnicích se nestavěly klasické venkovské stavby, ale budovaly se především domy s plochou střechou a řadové montované domy typu „okál“, které většinou sloužily jako podnikové byty. Politická situace již umožňovala budování malých prostorů pro drobné soukromé podnikání.

Po roce 1989 se změnila nejen politická situace, ale celkový způsob života v naší společnosti. Přestaly se stavět státní byty, ale potřeba bydlet zůstala. Začaly se opět rekonstruovat staré domy (různé přístavby, vikýře, patra). Došlo také ke změnám v bankovníctví. Byly dostupnější půjčky a úvěry, začaly se poskytovat hypotéky a vznikala různá stavební spoření. Protože se začaly potraviny a zemědělské produkty dovážet ze zahraničí, snížila se potřeba pěstovat zemědělské plodiny. V souvislosti s tím

mohly být vypisovány pozemky ze zemědělského půdního fondu pro stavební účely. Pomalu docházelo opět k rozvoji venkova. Začaly se opět stavět klasické rodinné domy převážně se sedlovou střechou a montované dřevostavby.

V současné době je velký zájem o bydlení v osobním vlastnictví. Nejedná se vždy jen o rodinné domy, ale také o byty v různých, nově stavěných, bytových domech v atraktivních lokalitách většinou, v blízkosti centra měst. V Českých Budějovicích jsou to například domy v Otakarově a Riegrově ulici a v lokalitě Luční jez. U solventnější části populace a rodin s dětmi je především zájem o bydlení v rodinných domech s vlastním pozemkem. Stále důležitější se stává konkrétní lokalita. S ohledem na ceny a omezený počet pozemků přímo ve městech se poptávka přesunuje i do okolních obcí. Velký důraz je zde kladen na fungující infrastrukturu. V okolí Českých Budějovic je celá řada takovýchto lokalit, například Rudolfovo – Na Kodetce, Srubec, Boršov nad Vltavou – Na Křižovatkách a Na mlýnských polích a další.

V současné době se staví místo, velkých vícegeneračních domů, domy s menší zastavěnou plochou. Tyto domy bývají přízemní, nepodsklepené, s obytným podkrovím. Zájem je také o domy s balkony, trasami, venkovním sezením přístupným přímo z obytných místností francouzskými dveřmi. Trendem jsou také velké prosklené plochy kryté vnitřními nebo venkovními žaluziemi. Moderní jsou také domy řadové, které tvoří jednotlivé ulice.

Objem výstavby svépomocí nyní klesá, souvisí to hlavně s pracovní a časovou vytížeností většiny stavebníků, proto je většina staveb realizována dodavatelsky.

Zvyšuje se informovanost stavebníků a pomalu začíná odklon od stylu „podnikatelského baroka“ k jednodušším a funkčnějším stavbám.

V porovnání s okolními zeměmi přetrvává u nás zájem o tradiční materiály a technologie. Domy jsou většinou zděné, vytápěné elektrickou energií nebo plynem. Velký zájem je také o krby. Na rozdíl od okolních zemí je u nás malý zájem o využívání solární energie, a to jak na vytápění a ohřev vody, tak i na výrobu elektrické energie.

Vzhledem k cenám domů a pozemků, nemá většina stavebníků dostatek vlastních finančních zdrojů, a proto výrazně roste podíl financování těchto investic formou hypoték a úvěrů ze stavebního spoření, často je to i 100%.

3.2 Územní plán obce Boršov nad Vltavou

Územní plán obce řeší funkční využití ploch, zásady organizace území, koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Bude sloužit k trvalému souladu všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí. Zastavěná část sídla Boršov leží v území nízkého radonového rizika. Územní plánování má velký vliv na život v obci, úroveň životního prostředí, sociální kvalitu i ekonomické důsledky rozvoje. Cílem je zajistit soulad všech dotčených stran. Územní plán je nejdůležitějším podkladem pro rozhodování o území, zejména pro vydání územních rozhodnutí. Návrhový horizont územního plánu obce se stanovuje k roku 2011.

3.2.1 Souborné stanovisko

Okresní úřad České Budějovice vydal 7. 11. 1999 souborné stanovisko pro zpracování konečného návrhu územního plánu obce Boršov nad Vltavou za těchto podmínek:

- Bytová výstavba, občanská vybavenost: Výstavba rodinných domů bude podmíněna vybudováním technické infrastruktury a geometrickým zaměřením jednotlivých stavebních pozemků dle konečného návrhu územního plánu obce. V regulativech, stanovených pro nově navrženou výstavbu, bude požadováno zajištění parkování a garážování na pozemcích budoucích investorů. Zvláštní ochrana bude věnována památkově chráněným objektům. Jakýkoliv návrh na výstavbu, přestavbu či stavební úpravy bude konzultovaný s Památkovým ústavem České Budějovice. Budou navržena příslušná aktivní i pasivní protihluková opatření, jak k ochraně bytové zástavby a chráněných území před nadlimitním hlukem jak z pozemních komunikací, ze železnic a vlivů Střediska obchodu a služeb, tak jako opatření podmiňující novou výstavbu.
- Výroba a podnikání: Pro podnikatelské aktivity v obci budou definovány maximální limity a regulativy. Podnikatelské aktivity slučující se s podmínkami bytové výstavby bude možné umístit v lokalitách navrhovaných k bytové výstavbě. V lokalitě Panské pole budou plochy pro podnikání umístěny mimo nadregionální biokoridor řeky Vltavy. Stavby v lokalitě Panské pole nepřesáhnou svou výškou nadmořskou výšku 440m.

- Doprava: V lokalitách nové výstavby bude řešena komunikační kostra včetně kapacity parkovacích míst. Součástí dopravního řešení bude vyhodnocení hlukové zátěže v řešeném území.
- Technická infrastruktura: Odkanalizování stávající bytové zástavby v obci je řešeno jednotnou kanalizací na stávající ČOV obce Boršov nad Vltavou. Podnikatelské objekty mají vlastní zařízení na čištění odpadních vod. Pro novou výstavbu je navržena oddílná kanalizace s odvedením splaškových vod na ČOV Boršov. V souvislosti s ochranou povrchových a podzemních zdrojů vody budou respektovány zásady schválené pásmem hygienické ochrany dotčených zdrojů. Pro vytápění sídla bude sledováno více variant – především plyn, elektrická energie, dřevní hmota apod.
- Krajina: Sportoviště u řeky Vltavy bude vypuštěno z důvodu nesouhlasu s výstavbou v nadregionálním biokoridoru řeky Vltavy. Výstavba nebude směřována do zátopových území.
- V územním plánu budou číselně označeny jednotlivé lokality a k těmto lokalitám budou stanovena konkrétní regulativa pro novou výstavbu a vymezeny veřejně prospěšné stavby dle parcelního čísla. Bude přehledně vymezeno současně zastavěné území obce a zastavitelné území obce. Součástí návrhu územního plánu bude zpracovaný plán ÚSES.

3.2.2 Řešení územního plánu

Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území

- Charakteristika sídla

Obec Boršov nad Vltavou je součástí VÚC českobudějovické sídelní regionální aglomerace, je situována jižně od Českých Budějovic. Všechny vnější vztahy je nutno řešit v návaznosti na ÚPN města České Budějovice a ÚP VÚC českobudějovické sídelní regionální aglomerace. Boršov nad Vltavou tvoří především obytný satelit pro regionální centrum pracovních příležitostí v Českých Budějovicích. Vlastní sídlo Boršov nad Vltavou je kompaktně přiblíženo dalšímu předměstí Českých Budějovic sídlu Včelná, se kterým má společnou jihovýchodní katastrální hranici a řadu zařízení technické infrastruktury. Infrastrukturu je nutno

řešit společně s konkrétní znalostí sídla Včelná. Zastavěná plocha obou sídel tvoří prakticky jeden celek.

Nejstarší a zároveň základní část sídla Boršov nad Vltavou vznikala okolo návsi u kostela a dále podél hlavní průjezdné silnice III. třídy ze Včelné na Černý Dub. Boršov nad Vltavou má dnes nejen obytnou, ale i výrobní funkci.

Většina obyvatel za zaměstnáním dojíždí do Českých Budějovic. Místním větším zdrojem pracovních příležitostí je Mlýn Boršov s.r.o. – Bratři Zátkové, Osiva, Bohemia color, Bratři Zátkové s.r.o.- Březí.

➤ Přírodní podmínky

Okolní terén Boršova nad Vltavou je dán reliéfem toku Vltavy. Kopcovitý terén je prostorově poměrně členitý četnými remízky, alejemi a lesíky. Průměrná nadmořská výška Boršova je 413 m n. m. Okolní krajina má zemědělsko-výrobní charakter. Klimaticky patří Boršov do oblasti mírně teplé.

➤ Urbanistická struktura

Nejstarší a zároveň základní část sídla Boršov nad Vltavou vznikala okolo návsi u kostela a dále podél hlavní průjezdné silnice III. třídy ze Včelné na Černý Dub. Provoz není velký, komunikace jsou frekventovány pouze obyvateli z okolí, do budoucna není předpokládán nárůst dopravy. Na této trase je několik bodových dopravních závad. Především jsou to dvě ostré zatáčky na návsi. Dalším problémem je nízký profil podjezdu pod tratí směr Kájov a úroňové křížení kolejiště zastávky Boršov. Rovněž nedostatečné jsou parkovací plochy např. u obecního úřadu.

Hlavní architektonicko-urbanistické závady jsou objekt sila a objekt veliké haly v areálu Osiva. Naopak pozitivní a cennou dominantou obce je kostel.

➤ Obyvatelstvo, bytový fond, zaměstnanost

Nejvíce obyvatel mělo sídlo v šedesátých letech 20. století. Při sčítání lidu k 31. 12. 1996 měl Boršov nad Vltavou 894 trvale bydlících obyvatel, počet domů byl 283 a počet bytů 332.

Za zaměstnáním vyjíždí 65% ekonomicky aktivních obyvatel.

Největším místním zdrojem pracovních příležitostí je Mlýn Boršov s.r.o. – Bratři Zátkové a Bratři Zátkové s.r.o. – Březí těstárna.

Po zvážení těchto hledisek je územní podklad sídelního útvaru Boršov nad Vltavou zpracován do roku 2011 pro výhledový počet 1200 obyvatel, přičemž je zde další prostorová rezerva pro bydlení ve výhledově naznačených plochách.

Z uvedeného vyplývá, že počet obyvatel se ve vlastním sídle zvýší maximálně o 300 osob, vše v rodinných domcích.

Návrh urbanistické studie

Hlavním cílem je nalezení optimálních prostorových a funkčních vztahů mezi stávajícími a nově navrhovanými funkcemi a stanovení hranice zastavitelného území, případně etapovitosti. Respektovány jsou stávající hlavní architektonické dominanty a kvalitní prostory, jsou navrženy přestavbové plochy. Dále je nutné respektovat stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké zeleně.

Koncepce řešení je podkladem pro optimální využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním sídle, jeho blízkém okolí a celém katastru. Časová realizace je předpokládána na dalších 10 – 15 let. Jedná se zejména o vymezení ploch pro čisté obytnou funkci, určení ploch či objektů pro funkci služeb občanské vybavenosti, určení ploch či objektů pro smíšenou funkci bydlení a řemesel, či drobného podnikání, určení ploch pro podnikatelskou činnost, zemědělskou výrobu, sportoviště, technickou vybavenost.

Velkou pozornost je nutno věnovat úpravě parteru, prvkům drobné architektury a uličnímu mobiliáři. Velice důležité je také uplatnění vodních prvků.

Pěší propojení v zastavěných částech sídel je nutné zachovat a nadále nechat průchodné, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení sídla a zajišťují maximální bezpečnost chodců. Ve volné krajině jsou doplněny o nově navržené pěší trasy, polní a lesní cesty a cyklistická propojení. Velice důležité je respektovat prostorové rezervy, kde jsou naznačena místa výhledového komunikačního napojení. Jejich zastavěním by vznikly potíže pro další optimální rozvoj sídel a propojenosti volné přírody se zástavbou.

Obytné plochy jsou vybaveny přiměřeně občanskou a sportovní vybaveností.

Je zde naznačená plošná rezerva pro občanskou vybavenost nadmístního charakteru, dále jsou navrženy plochy pro služby, bydlení, plochy pro hřiště.

Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Z hlediska funkčního využití jsou v řešeném územním plánu obce Boršov nad Vltavou rozlišovány zóny:

- Urbanizované – v souhrnu tvoří zastavěné a zastavitelné plochy – plochy pro bydlení, smíšené území pro bydlení a podnikání, plochy pro občanskou vybavenost, výrobu a podnikání, zemědělskou výrobu, rekreační a sportovní plochy, plochy technického vybavení, dopravního vybavení, plochy pro rekreační bydlení, soukromá zeleň (zahrady, sady).
- Neurbanizované – nezastavitelná území (lze zde realizovat pouze liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny) – plochy lesního půdního fondu, plochy zemědělského půdního fondu, vodní plochy a toky, plochy pro veřejnou, vyhrazenou a ochrannou zeleň, prvky územního systému ekologické stability, ostatní plochy.

Obytná funkce a její rozvoj

V územním plánu jsou vtypovány plochy pro novou obytnou zástavbu izolovaných obytných rodinných domů. Počty objektů, které jsou na těchto lokalitách uvedeny jsou maximální. Celkem by mělo v Boršově nad Vltavou být postaveno 233 rodinných domů, z toho 37 v lokalitách Na Křižovatkách a Na mlýnských polích. Pokud by investoři požadovali větší parcely, je možná úprava parcelace, charakter zástavby a uliční čára bude zachována.

Předpokládá se, že v návrhovém období budou nové plochy pro rodinné domy využity pouze z 60 %. Obytné plochy jsou vyznačeny na všech lokalitách vhodných pro obytnou zástavbu, ale veškeré tyto plochy jsou v soukromém vlastnictví. Územní plán počítá i s neochotou majitelů těchto pozemků poskytnout je pro zástavbu. Realizace obytné zástavby závisí na zainvestování inženýrských sítí. V budoucnu lze předpokládat, že vzniknou nové pozemkové nároky drobných podnikatelů, kteří chtějí bydlet v těsné blízkosti svého pracoviště. Pro smíšenou zástavbu bydlení a podnikání jsou vymezeny tři lokality.

Občanská vybavenost v době výstavby

- Objekt obecního úřadu je mimo hlavní náves. Objekt je jednopatrová vila, jejíž architektura ani okolí nemají znaky veřejné budovy.
- Požární zbrojnice je umístěna nedaleko obecního úřadu.

- Kulturní místnost a lidová knihovna je v objektu služeb na návsi (bývalá škola)
- Prodejna potravin je soukromá, umístěna naproti škole v Poříčí.
- Hostinec je na návsi a na pravém břehu u řeky.
- Školka je obecní, jsou tu 2 třídy a školní jídelna
- Škola 1. – 5. třída, u podjezdu tratě na Kájov, od 6. třídy chodí děti do školy v Rožnově nebo jinam do Českých Budějovic.
- Pošta je na východním okraji obce nedaleko vlakového nádraží Boršov nad Vltavou.
- Policie má objekt jihovýchodně od silnice E55.

Nová návrhová plocha pro občasnou vybavenost je na severním okraji řešeného území.

Sport, rekreace a cestovní ruch

- Sokolovna je severně za podjezdem trati, nedaleko školy.
- Dětské hřiště bude vybudováno u školy.
- Malé dětské hřiště bude v obytné zóně na ploše veřejné zeleně
- Fotbalové hřiště je na jihozápadním okraji sídla.
- Pro vodáky slouží vodácké tábořiště.

Bydlení a podnikání

Pro podnikatele, kteří chtějí bydlet v těsné blízkosti svého pracoviště a jejichž výroba nenaruší širší okolí, jsou ideální rekonstrukce stávajících stodol.

Výroba většího rozsahu, která by narušovala sousedské soužití, v obci není. Doporučuje se podpora drobných tradičních řemesel.

Nové výrobní objekty pro podnikatelskou činnost musí mít vnější vzhled přizpůsobený tradiční venkovské zástavbě.

Zemědělská výroba

Silo je nejvyšší stavbou v Boršově. Tato negativní dominanta je vidět z dalekého okolí. V části areálu je skladováno obilí, další objekty v areálu jsou pronajímány různým podnikatelským firmám. V Boršově bývaly 2 haly a kravín využívané zemědělským obchodně výrobním družstvem Planá se sídlem v Homolích. Velká část objektů je ve stavebně neúnosném stavu. Do budoucna je pozemek tohoto areálu určen pro bydlení a služby.

V obci hospodaří jen několik soukromníků. Další budoucí možné zájemce je třeba upozornit, že bývalé statky jsou dnes součástí obytné zóny a musí tedy respektovat

hygienické podmínky okolní obytné zóny. Kapacita živočišné výroby bude tedy jako v minulosti omezená. Ostatní zemědělské objekty v obytné zástavbě, kde nelze pro značné hygienické závady provozovat živočišnou výrobu, je možno využít jako skladovací objekty nebo pro přidruženou činnost, která nebude obtěžovat okolí.

Podél komunikace, na terénních zlomech a podél cest lze doporučit výsadbu stromů. Tím by okolní krajina získala nové meze a remízky, které navrátí krajině lidské měřítko a půvab. Zároveň jsou významným stabilizačním prvkem pro ekologickou stabilitu místní fauny.

Meliorace lze považovat za ukončené. Pokud by měly být některé stavby realizovány, musí být schváleny orgány ochrany krajiny.

Požadavky ochrany zemědělského půdního fondu

Navrhované plochy pro obytnou zástavbu budou vznikat v ucelených etapách. Bude preferováno oboustranné obestavění komunikací. Zábory by měly v minimální míře narušit systém organizace obhospodařování zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry.

Lesní hospodářství

Hlavní zaměření lesního hospodářství bude orientováno na změnu druhové skladby lesů ve prospěch více odolných původních listnatých dřevin a na vyšší kvalitu pěstebních a sadebních prací na obnově lesa.

Bude koordinována produkce dřevní hmoty s ostatními mimo-produkčními funkcemi lesa. Zásadou hospodaření musí být zajištění trvalosti produkce a využití rezerv ke zvyšování produkční schopnosti.

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nebudou novým návrhem rozvojových ploch dotčeny. Pokud zástavba bude realizována v ochranném pásmu lesa, bude tato skutečnost schválena příslušným orgánem.

Zeleň

V obci je zeleň poměrně četná a v dobrém stavu. Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat.

Nová výsadba by měla vyloučit jehličnaté stromy, doporučen je jasan, lípy, hlohy, javor mléč.

Koncepce zeleně vychází ze zpracovaného plánu místního ÚSES. Je povinnou součástí závazné části. Plochy ÚSES jsou nezastavitelné, zakazuje se zde měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm.

Navrhovaná opatření doporučují chránit stávající zeleň, podporovat členění zemědělských pozemků na menší plochy, vytvářet nové protierozní meze, zakládat vegetační doprovody komunikací a vodních toků.

Požadavky tvorby a ochrany životního prostředí

Veškeré splaškové odpadní vody v sídle budou svedeny do sběračů a převedeny na čištění do čistírny odpadních vod. Bude realizována nová výsadba zeleně okolo areálů ZD a ČOV.

Nadměrný hluk je produkován především autobusovou, vlakovou a těžkou nákladní, dopravou. Zlepšení hlukových zátěží bude dosaženo protihlukovými opatřeními.

Likvidace odpadů

Svoz pevného domovního odpadu zajišťují technické služby České Budějovice. Kontejnery na tříděný odpad jsou umístěny na několika místech v obci. Sběrný dvůr pro závadný odpad je u areálu Osiva a kontejner je umístěn u hřbitova. Žádná likvidační zařízení se na území obce nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěna.

Doprava a dopravní zařízení

Komunikační osu Boršova tvoří průtah silnice III. třídy III/14325 Včelná - Boršov – Černý Dub a největší význam má průtah silnice I/3 Praha – České Budějovice – Dolní Dvořiště, zařazená do sítě mezinárodních silnic jako E-55.

Průtahy silnic tvoří komunikační kostru sídla, která je doplněna sítí místních a účelových komunikací. Rozvoj jejich sítě vyplývá z urbanistického návrhu. U těch z nich, které zpřístupňují objekty bydlení či podnikání, je v převážné části nutno počítat s šířkou 6 m a s vybudováním alespoň jednostranného chodníku. Do doby, kdy bude toto možné, je nutno pro ně respektovat alespoň územní rezervu.

Garážování vozidel obyvatel Boršova se předpokládá důsledně na vlastních pozemcích obytných objektů. Stavební úřad by neměl povolit ani jednoho obytného domu, či souboru, který by neměl svou garážovací potřebu pokrytou beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby.

V obci je v současné době několik menších parkovišť. Dopravní návrh musí předpokládat zřízení dalších parkovišť především, v centru sídla. U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili, potřebný počet parkovacích stání pro své zaměstnance a zákazníky na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby.

Řešeným územím probíhá dvojice tratí ČD, trať České Budějovice – Horní Dvořiště a trať České Budějovice – Kájov – Volary. Železnice nepředpokládá s žádnou územní exploatací v řešeném území. V současné době má železnice pro osobní dopravu pro obyvatele Boršova malý význam.

Do Boršova je přivedena jedna linka MHD, která má dvě konečné zastávky a jedna vnější autobusová linka.

Zásobování elektrickou energií

V současné době má Boršov nad Vltavou celkem 15 trafostanic. Tyto trafostanice jsou v dobrém technickém stavu a některé mají ještě rezervu výkonu. V souvislosti s novou výstavbou je nutné zahuštění sítě i výstavba nové trafostanice a provést posílení stávající elektrizační soustavy.

Ochranná pásma u navrhovaných elektrických zařízení jsou dána energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. Ochranné pásmo venkovního vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení. Šířka ochranného pásma je závislá na velikosti napětí ve vedení. V ochranném pásmu venkovního vedení se nesmí zřizovat stavby či umisťovat konstrukce či jiná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky, provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob. Ochranné pásmo podzemního vedení u napětí 22 kV činí 1 m po obou stranách krajního kabelu. V tomto ochranném pásmu je zakázáno provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umisťovat konstrukce nebo podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožnily nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu, vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanismy o celkové hmotnosti nad 3 tuny. V ochranném pásmu transformoven je zakázáno provádět činnosti, které by mohly mít za následek ohrožení životů, zdraví či majetku osob, bezpečnosti a spolehlivosti provozu stanice, nebo znemožňující či podstatně znesnadňující její údržbu.

Veřejné osvětlení bude provedeno podle charakteru komunikace. Průjezdne komunikace jsou navrženy osvětlit vysokými stožáry, obslužné komunikace, odlehlé lokality s rodinnými domy a pěší trasy sadovými sloupy. Spínání bude v závislosti na potřebě večerního a nočního osvětlení.

Zásobování teplem a plynem

Pro zajištění výroby potřebného tepla pro novou výstavbu bude využíván zemní plyn. Nutné je rozšíření sítě plynovodů. V návrhu je uvažována postupná plynofikace nové zástavby. Tepelné zdroje budou v individuálním provedení. Na plochách pro podnikání je doporučeno sledovat možnost osazení kogeneračních zařízení. Další rozšíření plynofikace v rozsahu správního území obce se pro navrhované období jeví jako nereálné.

Vodovody a vodní zdroje

Provozovatelem vodovodu na území sídla Boršov nad Vltavou jsou Vodovody a kanalizace Jižní Čechy a.s., divize České Budějovice.

V Boršově je vodovodní síť vybudována po celém území zástavby, převážná část je nověji vybudována a plně odpovídá nárokům na provoz vodovodní sítě a má i kapacitní rezervy. Na vodovodní síť jsou připojeny i průmyslové a zemědělské podniky v celém řešeném území.

Ze stávajícího vodovodního systému je pro Boršov nad Vltavou zajištěn dostatečný vodní zdroj i pro další výhled. Je nutné vybudovat nové vodovodní řady s napojením na stávající vodovodní síť, dále je nutné dokončit stávající síť, doplnit systém hlavních řadů a zaokruhování vodovodní sítě.

Pro část nově navrhované zástavby rodinných domů v Boršově v území Na Křižovatkách bude nutné posilovat vodovodní tlak. Pro první etapu výstavby je navržena hydroforová čerpací stanice mezi prvním a druhým tlakovým pásmem.

Kanalizace a čistírna odpadních vod

Ze všech zpracovaných studií na kanalizační systém a čištění odpadních vod z Boršova, byla vybrána varianta samostatné čistírny odpadních vod pro převážnou část stávající i nově uvažované zástavby na území Boršova a převážně jednotná kanalizační síť pro stávající zástavbu. Tento systém kanalizační sítě je v současné době již realizován.

Provozovatelem kanalizace a čistírny odpadních vod na území sídla Boršov nad Vltavou jsou Vodovody a kanalizace Jižní Čechy, divize České Budějovice. Stávající kanalizace je jednotného systému, kanalizační síť je vybudována v převážné části zástavby, větší část je nově vybudovaná a plně vyhovuje, část je starší a bude vyžadovat postupnou rekonstrukci. Čistění splaškových vod je z převážné části zástavby Boršova zajištěno centrální čistírnou odpadních vod.

V současné době je na celém území stávající zástavby Boršova zachována jednotná kanalizace, s odlehčováním do řeky Vltavy. V rámci nové výstavby kanalizace se uvažuje s rekonstrukcí i některých částí stávající nevyhovující kanalizace.

Průmyslové podniky v obci mají ve většině případů vybudovanou vlastní kanalizační síť a vlastní čištění odpadních vod.

Vodní toky a plochy

Přirozeným vodním recipientem řešeného území Boršova nad Vltavou je řeka Vltava. Koryto řeky je regulováno, při větších průtocích dochází k rozlivům velkých vod údolní nivy řeky. Kvalita vody v řece se po dostavbě čistírny odpadních vod Český Krumlov a čistírny odpadních vod Boršov nad Vltavou podstatně zlepšila a je možnost řeku využívat pro rekreaci, včetně koupání.

V rámci řešení územního plánu obce Boršov jsou zachovány stávající trasy vodotečí a stávající malé vodní plochy v celém řešeném území Boršova.

3.3 Územní plán

Při vytváření územního plánu obce Boršov nad Vltavou pro zástavbu lokality „Na Křižovatkách“ postupoval zpracovatel územního plánu podle § 10, § 17, § 19 - § 23, § 25, § 26, § 28 - § 31a v té době platného zákona č. 50/1976 sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán obce

Územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce se vyznačí hranice současně zastavěného území obce.

Územní plán obce se zpracovává pro celé území obce nebo po dohodě schvalujících orgánů společně pro území více obcí.

Pořizování územně plánovací dokumentace

Orgány územního plánování jsou povinny pořizovat územně plánovací dokumentaci v souladu s potřebami rozvoje území.

O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje z vlastního nebo jiného podnětu ten orgán, který je příslušný k jejímu schválení.

Náklady pořízení

Náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů hradí orgán územního plánování, který je pořizuje, nebo obec, na jejíž žádost jsou pořizovány. Orgán územního plánování však může požadovat částečnou nebo úplnou úhradu nákladů na pořízení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů od fyzických nebo právnických osob, jejichž výhradní potřebou bylo pořízení vyvoláno.

Zadání

Orgán územního plánování, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, (dále jen "pořizovatel") navrhne její hlavní cíle a požadavky pro její vypracování v zadání na základě přípravných prací, vyhodnocení dokumentů zpracovaných pro dané území a průzkumů a rozborů území.

Místo a den projednávání návrhu zadání územně plánovací dokumentace oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Návrh zadání územně plánovací dokumentace musí být vystaven u pořizovatele, popřípadě na dalších ve vyhlášce uvedených místech po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Do 15 dnů od posledního dne vystavení může každý uplatnit své podněty.

Návrh zadání zašle pořizovatel dotčeným orgánům státní správy vždy jednotlivě. Tyto orgány do 30 dnů po obdržení návrhu uplatní svá stanoviska. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Návrh zadání musí být s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily svá stanoviska ve stanovené lhůtě, dohodnut.

S návrhem zadání územně plánovací dokumentace pořizovatel vždy seznámí orgány územního plánování sousedních územních obvodů a na základě jejich požadavků je informuje o dalším průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Návrh zadání územně plánovací dokumentace musí být projednán s nadřízeným orgánem územního plánování.

Návrh zadání schvaluje ten orgán, který bude schvalovat územně plánovací dokumentaci.

Koncept

Na základě schváleného zadání územně plánovací dokumentace zajistí pořizovatel zpracování konceptu řešení územně plánovací dokumentace.

Koncept řešení se projednává na veřejném jednání. Jeho součástí je odborný výklad, který zajistí pořizovatel. Místo a dobu konání veřejného jednání pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou nejméně 30 dnů předem a zajistí, aby byl v této lhůtě koncept řešení vystaven k veřejnému nahlédnutí. Dotčené orgány státní správy a nadřízený orgán územního plánování vyrozumí pořizovatel o veřejném jednání ve stejné lhůtě jednotlivě a vyzve je, aby sdělily svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne veřejného jednání. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit své připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

Oznámení o veřejném jednání při projednávání konceptu řešení územního plánu velkého územního celku zašle pořizovatel každému dotčenému orgánu územního plánování, který může podat své námitky do 30 dnů ode dne veřejného jednání.

Vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva jsou dotčena konceptem řešení regulačního plánu, územního plánu obce a veřejně prospěšnými stavbami, které jsou vymezeny v konceptu řešení územního plánu velkého územního celku, mohou podat své námitky do 30 dnů od veřejného jednání. K námitkám podaným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Na základě výsledků projednání konceptu řešení zpracuje pořizovatel souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu územně plánovací dokumentace. Souborné stanovisko dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě. Pořizovatel je předloží spolu s vyjádřením nadřízeného orgánu územního plánování ke schválení (§ 26). Součástí souborného stanoviska je návrh rozhodnutí o podaných námitkách. Obcím a vlastníkům, kteří podali včas námitky, sdělí pořizovatel do 30 dnů od schválení souborného stanoviska, že bylo námitkám vyhověno, nebo důvody, pro které námitkám vyhověno nebylo.

Od zpracování konceptu řešení územního plánu obce a regulačního plánu může být na návrh pořizovatele při schválení zadání upuštěno, jestliže bylo řešení prověřeno urbanistickou studií projednanou podle odstavců 2 a 4. Od zpracování konceptu řešení územního plánu velkého územního celku může být na návrh pořizovatele při schválení zadání upuštěno, jestliže řešení bylo prověřeno územní prognózou projednanou podle

odstavců 2, 3 a 4. Zadání musí splňovat v těchto případech funkce souborného stanoviska podle odstavce 5.

Návrh

Návrh územně plánovací dokumentace musí být vystaven u pořizovatele, popřípadě na dalších určených místech po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí, což oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Ve lhůtě do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu může každý uplatnit své připomínky.

O vystavení návrhu vyrozumí pořizovatel písemně dotčené orgány státní správy vždy jednotlivě nejméně 15 dnů přede dnem vystavení. Tyto orgány mohou uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu své stanovisko. Návrh územně plánovací dokumentace pořizovatel dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily stanoviska ve stanovené lhůtě. Při řešení rozporů se postupuje podle § 136.

Oznámení o vystavení návrhu územního plánu velkého územního celku zašle pořizovatel každému dotčenému orgánu územního plánování 15 dnů přede dnem vystavení. Dotčený orgán územního plánování může uplatnit námítky k návrhu nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení do 30 dnů od posledního dne vystavení.

K návrhu regulačního plánu, územního plánu obce a k vymezení veřejně prospěšných staveb v návrhu územního plánu velkého územního celku mohou vlastníci dotčených pozemků a staveb uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu námítky nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení.

Pokud dotčené orgány státní správy nesdělí své stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2, vyzve je pořizovatel ke splnění této povinnosti. Pokud ani do 15 dnů po doručení výzvy neobdrží pořizovatel stanovisko dotčeného orgánu státní správy, platí, že proti návrhu územně plánovací dokumentace nemá námitek.

Pořizovatel předloží schvalujícímu orgánu zprávu o projednání územně plánovací dokumentace spolu s vyhodnocením všech stanovisek a připomínek a s návrhem na rozhodnutí o námitkách a o nesouhlasech s vyřízením námitek.

Dotčeným orgánům územního plánování a vlastníkům, kteří uplatnili námítky k návrhu územně plánovací dokumentace nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení, sdělí pořizovatel do 30 dnů po schválení, že jim bylo vyhověno, nebo důvody, pro které jim vyhověno nebylo.

Návrh územně plánovací dokumentace posuzuje před schválením nadřízený orgán územního plánování s ohledem na uplatnění zájmů přesahujících území kraje nebo obce, koordinaci využívání navazujících území a z hlediska souladu obsahu návrhu a postupu při jeho projednání s tímto zákonem a s ostatními právními předpisy včetně prověření souladu:

- a) územního plánu obce s územním plánem velkého územního celku,
- b) regulačního plánu s územním plánem obce a s územním plánem velkého územního celku.

Výsledek posouzení sdělí nadřízený orgán územního plánování pořizovateli do 30 dnů. V případě, že shledá nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 1, lze územně plánovací dokumentaci schválit teprve na základě potvrzení nadřízeného orgánu územního plánování, že zjištěné nedostatky pořizovatel odstraní.

Pokud nadřízený orgán nesdělí své stanovisko ve lhůtě uvedené v odstavci 2, platí, že s posuzovanou dokumentací souhlasí.

Schvalování územně plánovací dokumentace

Územní plány velkých územních celků pro svá území schvaluje kraj.

Územní plány obcí a regulační plány pro svá území schvaluje obec.

Územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů schvaluje Ministerstvo obrany.

Vláda si může vyhradit schválení územně plánovací dokumentace uvedené v odstavci 3.

Na projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů se nevztahují obecné předpisy o správním řízení.

Závaznost územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení. Závazné jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech; ostatní části řešení jsou směrné.

Schvalující orgán vymezí závaznou část územně plánovací dokumentace včetně veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit [§ 108 odst. 2 písm. a) a odst. 3].

Závaznou část územně plánovací dokumentace a její změny, které schvaluje kraj nebo obec v samostatné působnosti, vyhláší jejich orgány obecně závaznou vyhláškou. Závazná část územně plánovací dokumentace je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Orgán územního plánování, který je příslušný k pořízení územně plánovací dokumentace, soustavně sleduje, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace schválena. Dojde-li ke změně těchto podmínek, orgán územního plánování pořídí změnu územně plánovací dokumentace. Přitom musí brát zřetel na využití dosud vymezeného zastavitelného území. Orgán územního plánování je povinen uvést do souladu územní plán obce s následně schváleným územním plánem velkého územního celku nebo regulační plán s následně schváleným územním plánem obce a územním plánem velkého územního celku. Do té doby nelze rozhodovat podle těch částí navazující územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s následně schválenou územně plánovací dokumentací.

Změnu závazné části územně plánovací dokumentace schvaluje orgán, který je příslušný ke schválení územně plánovací dokumentace.

Na návrh pořizovatele schvalující orgán schvaluje pořízení změn územně plánovací dokumentace, jejich zadání a stanoví postup při jejich pořízení. V odůvodněných případech může spojit zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu změn územně plánovací dokumentace. Na obsah zadání, konceptu a návrhu změn územně plánovací dokumentace stejně jako na jejich projednávání se přiměřeně vztahují ustanovení § 20 až 29. Před schválením změn územně plánovací dokumentace si pořizovatel vždy vyžádá stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování.

O úpravě směrné části územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán, který je příslušný tuto územně plánovací dokumentaci pořídít.

V případě vzniku záplav může orgán územního plánování, který je příslušný ke schválení územně plánovací dokumentace, zrušit územně plánovací dokumentaci pro území dotčené záplavami (dále jen "vymezené dotčené území"). Orgán územního plánování současně rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace, která ve vymezeném dotčeném území zohlední důsledky záplav. Na zrušení územně plánovací dokumentace pro vymezené dotčené území se ustanovení § 31 odst. 2 nepoužije.

Pokud nadřízený orgán územního plánování má za to, že orgán územního plánování, který je příslušný ke schválení územně plánovací dokumentace, měl podle odstavce 1 zrušit územně plánovací dokumentaci, a neučinil tak, vyzve jej, aby do 30 dnů územně plánovací dokumentaci zrušil a současně rozhodl o pořízení její změny. Pokud tak orgán územního plánování, který je příslušný ke schválení územně plánovací dokumentace, v uvedené lhůtě neučiní, nadřízený orgán územního plánování platnost územně plánovací dokumentace pozastaví. Na základě toho orgán územního plánování, který je příslušný ke schválení územně plánovací dokumentace, neprodleně rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace.

3.4 Provádění zástavby

Provádění staveb je upraveno zákonem č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu č. 131/1998 Sb. a 132/1998 Sb., zákonem č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník a zákonem č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník.

3.4.1 Oprávnění k provádění staveb

Oprávnění k provádění staveb upravuje § 44 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Stavbu a její změnu může provádět jen právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů; při provádění stavby musí být zabezpečeno odborné vedení realizace stavby [§ 46a odst. 1 a § 46a odst. 3 písm. b)].

Jednoduché stavby a jejich změny, s výjimkou staveb uvedených v § 139b odst. 5 písm. b), c) a d), včetně jejich změn, může stavebník provádět sám pro sebe svépomocí, jestliže zabezpečí odborné vedení jejich realizace oprávněnou osobou

Jednoduché stavby uvedené v § 139b odst. 5 písm. b), c) a d), drobné stavby, změny těchto staveb a udržovací práce na stavbě může stavebník provádět sám pro sebe svépomocí, jestliže zabezpečí odborný dozor nad prováděním stavby osobou, která má odborné vysokoškolské nebo středoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického

směru a alespoň tři roky praxe v oboru, (dále jen "kvalifikovaná osoba"), pokud sám není odborně způsobilý dozor provádět.

3.4.2 Zvláštní způsobilost k některým činnostem ve výstavbě

Zvláštní způsobilost k některým činnostem ve výstavbě upravuje § 46a, § 46b zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Vybrané činnosti ve výstavbě

Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě (dále jen "vybrané činnosti ve výstavbě"), mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k výkonu těchto činností podle zvláštního předpisu.

Právnícké osoby mohou vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě, jen pokud zabezpečí jejich výkon osobami uvedenými v odstavci 1.

Za vybrané činnosti se pro účely tohoto zákona považují

- a) projektová činnost, kterou se rozumí zpracování územně plánovací dokumentace a dále zpracování dokumentace staveb pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, včetně statických a dynamických výpočtů konstrukcí staveb. S výjimkou staveb pro bydlení, staveb podzemních, opěrných zdí a změn těchto staveb se za vybrané činnosti nepovažuje zpracování dokumentace drobných staveb a jednoduchých staveb a jejich změn; dokumentaci těchto staveb zpracovává kvalifikovaná osoba,
- b) vedení realizace staveb, s výjimkou vedení realizace jednoduchých staveb uvedených v § 139b odst. 5 písm. b), c) a d), drobných staveb a změn těchto staveb.

Osoby, jejichž odborná způsobilost byla ověřena, jsou povinny při své odborné činnosti chránit veřejné zájmy.

Osoba vykonávající činnost uvedenou v § 46a odst. 3 písm. a) (dále jen "projektant") odpovídá za správnost, úplnost a proveditelnost zpracované projektové dokumentace. Statický výpočet musí být zpracován v takové formě, aby byl kontrolovatelný. Projektant odpovídá za správnost a úplnost zpracování konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace. Projektant je povinen přizvat ke zpracování dílčích částí projektové dokumentace další oprávněné projektanty s příslušnou specializací, není-li způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám.

Osoba, která vede realizaci stavby, je v rozsahu předmětu svého podnikání (činnosti) odpovědná za řádné provedení prací v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení, za dodržení podmínek stavebního povolení, povinností k ochraně života a zdraví osob a bezpečnosti práce vyplývajících z ostatních právních předpisů. Nemá-li osoba, která vede realizaci stavby, pro jednotlivé druhy prací odbornou způsobilost v příslušném oboru, je povinna přizvat jinou odborně způsobilou osobu.

3.4.3 Staveniště

Při provádění každé stavby musí být zřízeno staveniště. Staveniště je místo určené k uskutečňování stavby nebo udržovacích prací. Zahrnuje stavební pozemek, popřípadě ve stanoveném rozsahu též jiné pozemky nebo jejich části. Pozemkovou plochu dává stavebník pro účely staveniště bezplatně k dispozici zhotoviteli díla.

Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přístupovými cestami tak, aby se stavby mohly řádně a bezpečně provádět, upravovat nebo odstraňovat. Nesmí přitom docházet k ohrožování a nadměrnému nebo zbytečnému obtěžování okolí staveb, ke znečišťování komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupů k přilehlým stavbám nebo pozemkům a k porušení podmínek ochranných pásem nebo chráněných území.

Zařízení staveniště, pomocné konstrukce a jiná technická zařízení musí být bezpečná.

Staveniště, popřípadě jeho oddělená pracoviště se vhodným způsobem oplotí nebo jinak zajistí, vyžadují-li to bezpečnost osob, ochrana majetku nebo jiné zájmy společnosti.

Stavby, veřejná prostranství, komunikace a zeleň, které jsou v dosahu účinků zařízení staveniště se musí po dobu provádění nebo odstraňování stavby bezpečně ochránit.

Veřejná prostranství a pozemní komunikace se pro staveniště použijí jen v nezbytném rozsahu a době. Před ukončením jejich užívání se musí uvést do původního stavu.

Nebezpečná místa staveniště se podle potřeby zabezpečí nebo označí výstražnými nápisy a zajistí proti přístupu nepovolaných osob.

Staveništní zařízení nesmí svými účinky, zejména exhalacemi, hlukem, otřesy, prachem, zápachem, oslňováním, zastíněním působit na okolí nepřipustnou mírou. Nelze-li účinky na okolí omezit na tuto míru, smí se tato zařízení provozovat jen ve vymezené době.

3.4.4 Dozory na stavbě

Povaha staveb, jejich nákladnost, délka trvání, způsob provádění a další důvody vedly k tomu, že právní předpisy upravují v té či oné míře i oprávnění objednatelů staveb a jejich změn kontrolovat průběh provádění staveb u jejich zhotovitelů.

Odborný dozor

U výstavby rodinných domů to musí být autorizovaná osoba, která je v kontaktu se stavebníkem. Kontroluje stavbu většinou jedenkrát za 14 dnů. Před kolaudací musí podepsat prohlášení, že stavba proběhla ve shodě s pravidly a normami, a že byly využity materiály z dokumentace.

Technický dozor

Zastupuje fyzickou nebo právnickou osobu při výstavbě. Investor ze své iniciativy vybere technický dozor, který přebírá celou zodpovědnost za stavbu. Tento dozor musí být na stavbě každý den.

Stavbyvedoucí

Řídí stavbu z hlediska personálního. Má hmotnou zodpovědnost za zařízení stavby. Zodpovídá za zhotovení stavby podle schválené projektové dokumentace. Zapisuje do stavebního deníku a koordinuje nástup dodavatelů.

4 USKUTEČŇOVÁNÍ ZÁSTAVBY, PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ

Pro uskutečňování každé nové zástavby většího rozsahu by měla v době plánování stavby společnost, která chce stavbu realizovat, mít přehled o vlastnících dotčených pozemků a mít jejich předběžný souhlas k prodeji těchto pozemků. Tím se eliminuje riziko komplikací s realizací plánované zástavby.

V případě výstavby rodinných domů v lokalitě Na Křižovatkách stavební firma postupovala právě tímto způsobem. Oslovila vlastníky pozemků v dané lokalitě, dala návrh cen za m² nezasířovaného pozemku. Připravila smlouvy o budoucí kupní smlouvě. U většiny vlastníků došlo po vzájemné dohodě k podpisu těchto smluv.

V případě jednoho prodejce se po dohodě uskutečnila výměna výměry v této lokalitě za výměru v lokalitě sousední. K těmto smlouvám nelze doložit více skutečností z důvodu ochrany osobních dat zúčastněných stran.

4.1 Územní řízení

Pokud všechny strany dospějí k dohodě, nechá stavební firma zhotovit patřičnou dokumentaci, kterou předloží místně příslušnému stavebnímu úřadu. Stavební úřad posuzuje návrh na základě platného stavebního zákona v územním řízení.

Stavbu lze v území umístit v zásadě pouze na základě územního rozhodnutí. Ve stavebním zákoně jsou ovšem i výjimky, kdy se rozhodnutí o umístění některých staveb nemusí vůbec vydávat nebo může být sloučeno územní a stavební řízení, případně může stavební úřad od vydání územního rozhodnutí upustit. Je dáno volné úvaze stavebního úřadu rozhodnout o sloučení stavebního a územního řízení nebo upustit od vydání územního rozhodnutí. Jedná se především o umístění drobné stavby nebo její přístavby nebo nástavby, kdy může v případě jednoznačného umístění stavby v území stavební úřad sloučit územní a stavební řízení a dále o umístění stavby na pozemcích v uzavřených prostorách existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání a vnější vzhled stavby a u liniových staveb,

jejichž podmínky umístění jsou podrobně řešeny územním plánem zóny nebo územním projektem zóny. Rozhodnutí o umístění stavby nevyžadují mj. drobné stavby.

Územní řízení se zahajuje na písemný návrh účastníka, může být též zahájeno z podnětu stavebního úřadu nebo jiného orgánu státní správy.

Návrh musí obsahovat vedle jména (názvu) a adresy navrhovatele (některé stavební úřady požadují i rodná čísla, případně IČO pro zjednodušení evidence), předmět územního rozhodnutí se stručnou charakteristikou území a způsobu dosavadního využití, seznam a adresy všech známých účastníků územního řízení a druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí s uvedením vlastnických práv.

K tomuto návrhu je třeba přiložit ve smyslu §3 odst. 3 vyhl. č. 132/1998 Sb. situační výkres současného stavu území na podkladu katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením předmětu územního rozhodnutí a jeho polohy s vyznačením vazeb (účinků) na okolí; týká-li se návrh území zvláště rozsáhlého s velkým počtem účastníků územního řízení nebo umístění liniové stavby, též mapový podklad v měřítku 1:10 000 až 1:50 000 s vyznačením širších vztahů (účinků) k okolí; situační výkres a mapový podklad se přikládá ve dvojím vyhotovení; není-li stavebním úřadem obecní úřad v místě, ve třech vyhotoveních, doklady o jednání s účastníky územního řízení, pokud byla předem o návrhu vedena, a rozhodnutí, stanoviska, vyjádření, souhlasy, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy (zvláště vyjádření orgánů státní správy na úseku ochrany životního prostředí – referáty a odbory ochrany životního prostředí městských, případně okresních úřadů – a podle povahy věci i vodního a lesního hospodářství, při změně v použití pozemku orgány hygienické služby a při povolování umístění staveb pro zvířata, skladování živočišných produktů a krmiv, veterinárních léčiv a přípravků závazný posudek veterinární hygieny, v případě umístění stavby v ochranných pásmech silničních komunikací a drážních těles silniční správní orgán a drážní správní orgán, v případě křížení spojovacích kabelů a zařízení spojů orgány a organizace spojů, v případě provozních objektů živnostenský úřad.

Dále je návrh nutno doplnit o navrhované umístění stavby na pozemku z hlediska jejího odstupu od hranic pozemků a sousedních staveb, o architektonické a urbanistické začlenění stavby do území, případně podle povahy stavby o údaje o provozu a vlivu na životní prostředí.

Stavební úřad předložený návrh na vydání územního rozhodnutí přezkoumá

a v případě, kdy je návrh nedostatečný, stavební úřad vyzve navrhovatele k doplnění návrhu v přiměřené lhůtě a upozorní navrhovatele, že nebude-li návrh doplněn v požadovaném rozsahu a lhůtě, bude územní řízení zastaveno. Uvedení lhůty pro doplnění je důležité. V případě, že stavební úřad tuto lhůtu opomene uvést, nemůže zastavit územní řízení.

Vycházejme ovšem z předpokladu, že návrh na vydání územního rozhodnutí obsahuje všechny předepsané náležitosti. Potom stavební úřad zahájí územní řízení, a to tak, že oznámí zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. Současně nařídí ústní jednání. Toto jednání může být spojeno s místním šetřením. (viz příloha č .7)

V oznámení o zahájení územního řízení dále stavební úřad upozorní, že námitky a připomínky mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Toto upozornění je důležité nejenom pro navrhovatele, ale i pro účastníky řízení, kteří mají nejzazší možnost uplatnit námitky při ústním jednání nebo v termínu určeném stavebním úřadem, upustil-li tento od ústního jednání.

Po posouzení návrhu na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, jeho projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány státní správy stavební úřad vydá, jsou-li splněny všechny zákonné požadavky, územní rozhodnutí, ve kterém vymezí území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky pro přípravu stavby. (viz příloha č. 8)

Územní rozhodnutí o umístění stavby platí dva roky ode dne nabytí právní moci. Nepozbývá platnosti, jestliže navrhovatel požádal v tomto období o vydání stavebního povolení. Stavební úřad může v odůvodněných případech stanovit dobu platnosti územního rozhodnutí o umístění stavby i delší než dva roky, ne však kratší. Stejně tak může stavební úřad prodloužit platnost územního rozhodnutí na žádost navrhovatele, ale jen před uplynutím platnosti územního rozhodnutí.

Odkladný účinek odvolání proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby nelze vyloučit.

Účastníky všech územních řízení pro lokalitu Na Křižovatkách byli vlastníci sousedních parcel, Správa a údržba silnic České Budějovice, Krajský úřad Jihočeského kraje – ekonomický odbor – oddělení majetkové, Jihočeská energetika, a.s., Jihočeská plynárenská, a.s., Český TELECOM, a.s. a VAK JČ, a.s. Dotčené orgány vyjadřující se v těchto řízeních byly Obecní úřad Boršov nad Vltavou, Okresní úřad České Budějovice – referát životního prostředí, Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany

životního prostředí, Okresní úřad České Budějovice – referát dopravy a SH, Hasičský záchranný sbor kraje České Budějovice.

Při realizaci zástavby Na Křižovatkách bylo vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu základního technického vybavení pro výstavbu rodinných domů, pro výstavbu komunikace a veřejného osvětlení. Následovala územní rozhodnutí pro STL plynovod a STL plynovodní přípojky pro výstavbu rodinných domů, trafostanici a kabelové vedení NN.

4.2 Stavební řízení

Poté co stavební firma získala všechna potřebná územní rozhodnutí, následoval prodej pozemků určených pro stavební účely. Uskutečnil se na základě kupních smluv. Po vykoupení pozemků mohlo následovat zažádání o stavební povolení na jednotlivé již zmiňované stavby. Stavební povolení vydá místně příslušný stavební úřad ve stavebním řízení. Pro obec Boršov nad Vltavou je to stavební a dopravní úřad, Magistrát města České Budějovice.

Povolování staveb, jejich změn a udržovacích prací na nich je kontrolováno státem prostřednictvím stavebních úřadů před zahájením prací. Aby byl tento požadavek naplněn, stavební zákon ukládá stavebníkovi požádat stavební úřad o vydání stavebního povolení, případně provést ohlášení stavebních prací stavebnímu úřadu před zahájením stavby, a to i v případě změn staveb, včetně změny v užívání.

Platí proto, že veškeré stavby, včetně udržovacích prací na těchto stavbách, mohou být prováděny jen na základě projednání se stavebním úřadem a na základě stavebního povolení, případně ohlášení stavebnímu úřadu.

Kdy je vyžadováno stavební povolení a kdy postačuje ohlášení stavebnímu úřadu je uvedeno v § 55 stavebního zákona. V § 56 stavebního zákona jsou potom uvedeny případy, kdy není požadováno ani stavební povolení, ani ohlášení.

Prakticky lze říci, že stavební povolení je požadováno u všech staveb mimo drobných staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, u stavebních úprav, kterými se nemění vzhled stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a u udržovacích prací, jejichž provádění neovlivní stabilitu stavby, požární bezpečnost stavby, její vzhled a která není kulturní památkou a pochopitelně nejsou-li ohroženy zájmy společnosti a životní prostředí, což platí obecně pro všechny činnosti prováděné na ohlášení.

Jako navrhovatel stavebních řízení vystupovala stavební firma MON CB, s.r.o. Účastníky všech stavebních řízení pro výše jmenované stavby v lokalitě Na Křižovatkách byly vlastníci sousedních parcel, Krajský úřad Jihočeského kraje – ekonomický odbor – oddělení majetkové, Jihočeská energetika, a.s., Jihočeská plynárenská, a.s., VAK JČ, a.s. Dotčené orgány vyjadřující se v těchto řízeních byly IBP, OHS, Hasičský záchranný sbor kraje České Budějovice, Okresní úřad České Budějovice – referát dopravy, Policie ČR, Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí.

Stavební povolení

Stejně jako v případě územního řízení je i stavební řízení zahájeno na základě písemné žádosti s předepsanými náležitostmi a předepsanou dokumentací, podané u místně příslušného stavebního úřadu (podle místa stavby – i v tomto případě platí, stejně jako v územním řízení, že zasahuje-li stavba do odvodu dvou nebo více stavebních úřadů, vydá stavební rozhodnutí nadřízený orgán, který ale může rozhodnout, že stavební povolení vydá jeden ze stavebních úřadů).

Žádost o vydání stavebního povolení musí obsahovat vedle jména (názvu) a adresy stavebníka (u právnické osoby její sídlo), druh, účel, místo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a u dočasné stavby dobu jejího trvání, druhy a parcelní čísla stavebního pozemku, popřípadě pozemků, které se mají použít jako staveniště (například část veřejného prostranství) a dále parcelní čísla sousedních pozemků a staveb na nich s uvedením vlastnických práv podle katastru nemovitostí, dále zpracovatele projektové dokumentace stavby a způsob provedení stavby (dodavatelsky, svépomocí), základní údaje o stavbě, jejím členění, technickém nebo výrobním zařízení, budoucím provozu a jeho vlivu na zdraví a životní prostředí a o souvisejících opatřeních, adresy všech účastníků stavebního řízení.

K žádosti je třeba připojit ve smyslu ust. §58 odst. 2 – 6 stavebního zákona a § 16 odst. 2 vyhl. č. 132/1998 Sb. doklady, jimiž stavebník prokazuje vlastnická práva k pozemkům určeným územním rozhodnutím k zastavění a k stavbám, na kterých mají být stavební práce provedeny. Žádá-li o povolení nástavby, stavební úpravy nebo udržovacích prací na stavbě nájemce, musí připojit písemnou dohodu s vlastníkem o provedení stavby.

K žádosti je nutno doložit dále projektovou dokumentaci ve dvojím vyhotovení

a doklady o jednání s orgány státní správy a s účastníky stavebního řízení, pokud byla předem o stavbě vedena a dále stanoviska, souhlasy a rozhodnutí dotčených orgánů státní správy, jestliže je předepisují zvláštní předpisy.

V neposlední řadě je nutno předložit prohlášení autorizované osoby že bude zabezpečovat odborné vedení stavby nebo prohlášení odborného dozoru u staveb budovaných svépomocí fyzickými osobami.

Stavební úřad předloženou žádost o vydání stavebního povolení přezkoumá a v případě, kdy je nedostatečná, zejména projektová dokumentace není zpracována podle podmínek územního rozhodnutí, stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti v přiměřené lhůtě, případně k uvedení projektové dokumentace do souladu s podmínkami územního rozhodnutí a upozorní navrhovatele, že nebude-li žádost doplněna v požadovaném rozsahu a lhůtě, bude stavební řízení zastaveno (§ 60 odst. 1 stavebního zákona). V případě, že stavební úřad opomene tuto lhůtu uvést, nemůže zastavit stavební řízení.

Stavební řízení musí stavební úřad zastavit, zjistí-li že projektová dokumentace nebyla zpracována oprávněnou organizací nebo oprávněným občanem, nebylo-li doloženo vlastnické nebo jiné právo k pozemkům a stavbám podle § 58 odst. 2 – 6 stavebního zákona.

Vycházejme ovšem z předpokladu, že žádost o stavební povolení obsahuje všechny předepsané náležitosti. Potom stavební úřad zahájí stavební řízení, a to tak, že oznámí zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. Účastníkem stavebního řízení je také osoba, která bude na návrh stavebníka vykonávat odborný dozor. (viz příloha č.3 a 9)

Stavební úřad může ke stavebnímu řízení přizvat mj. i projektanta, dodavatele apod., ale tito nejsou účastníky řízení. Účastníky řízení také ze zákona nejsou uživatelé bytů a nebytových prostor - § 59 stavebního zákona.

Současně nařídí ústní jednání. Toto jednání může být spojeno s místním šetřením.

V oznámení o zahájení stavebního řízení dále stavební úřad upozorní, že námítky a připomínky mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto, stejně jako k připomínkám a námítkám, které byly, nebo mohly být uplatněny v územním řízení nebo při projednávání územního plánu zóny nebo územního projektu zóny. Toto upozornění je důležité nejen pro navrhovatele, ale i pro účastníky řízení, kteří mají nejzazší možnost uplatnit námítky při ústním jednání nebo v termínu určeném stavebním úřadem, upustil-li tento od ústního jednání.

Po posouzení žádosti o stavební povolení a po projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány státní správy stavební úřad vydá, jsou-li splněny všechny zákonné požadavky, stavební povolení (viz příloha č. 4 a 10), ve kterém stanoví závazné podmínky pro provedení a užívání stavby a co je důležité, rozhodne o námitkách účastníků řízení. Současně u samostatných staveb občanů, které spočívají z části na sobě a nejsou vzájemně propojeny, vznikne právní mocí stavebního povolení ve prospěch povolované stavby věcné břemeno vůči stavbě, na které spočívá. Obsah věcného břemene musí být vymezen ve stavebním povolení (§ 66 odst. 2 stavebního zákona).

Spolu se stavebním povolením obdrží stavebník po zaplacení správních poplatků jedno vyhotovení projektové dokumentace ověřené razítkem stavebního úřadu a štítek, na kterém je uvedeno označení stavby a jejího stavebníka, kdo bude stavbu provádět, případně odborný dozor a dále, který orgán stavbu povolil. Tento štítek musí být vyvěšen na viditelném místě u vstupu.

Stavební povolení platí dva roky ode dne nabytí právní moci. Stavební úřad může v odůvodněných případech stanovit dobu platnosti stavebního povolení i delší než dva roky, ne však kratší.

Je zcela zřejmé, že v průběhu výstavby může dojít k potřebě změny stavby před jejím dokončením. V odůvodněných případech proto může stavební úřad na žádost stavebníka povolit takovou změnu.

Žádost o změnu stavby před jejím dokončením musí obsahovat, kromě označení stavby a části, které se změna dotýká, i popis změn a jejich porovnání s původní projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem a zdůvodnění navrhovaných změn. Jako přílohu je nutno doložit dokumentaci změn.

Projednání této změny ve stavebním řízení je obdobné jako při projednávání stavebního povolení.

Stavební povolení a rozhodnutí o prodloužení jeho platnosti jsou závazná i pro právní nástupce účastníků - § 70 stavebního zákona.

Radonový průzkum

Před zahájením stavby je nezbytným podkladem u nových staveb pro účely stavebního povolení (územního řízení) a zejména pro návrh přiměřených protiradonových opatření v kombinaci s hydrogeologickými a geotechnickými poměry stanovení kategorie radonového indexu na stavebním pozemku, které je

výsledkem detailního radonového průzkumu. Postup stanovení radonového indexu vychází z jednotné metodiky SÚJB. Podle kategorií radonového indexu jsou odstupňována jednotlivá protiradonová opatření.

Podle vyhlášky Státního úřadu pro jadernou bezpečnost (SÚJB) č. 307/2002 Sb. je směrná hodnota objemové aktivity radonu (dále jen OARn) u novostaveb rovna 200 Bq/m³ a u stávajících staveb 400 Bq/m³. Zjištěnému radonovému riziku je nutné přizpůsobit projekt a vlastní provedení stavby. Návrh protiradonových opatření u nových staveb vychází z kategorie radonového rizika pozemku zjištěné při radonovém průzkumu. Za dostatečné protiradonové opatření se považuje provedení všech konstrukcí v přímém kontaktu se zeminou s protiradonovou izolací, která plní zároveň i funkci hydroizolace. Protiradonová izolace musí být položena spojitě v celé ploše kontaktní konstrukce, tj. i pod stěnami.

Stavební úřad zpravidla účinnost navržených opatření nechává dokladovat kolaudačním měřením OARn v novostavbě, kdy musí být OARn menší než 200 Bq/m³.

4.3 Kolaudační řízení

Realizace výše uvedených staveb proběhla bez větších komplikací, v termínu a podle schválené dokumentace. Po dokončení každé stavby žádá stavebník o kolaudační rozhodnutí. Kolaudační rozhodnutí vydává místně příslušný stavební úřad v kolaudačním řízení.

Podle platné právní úpravy lze dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, za předpokladu, že tyto stavby vyžadovaly stavební povolení užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Orgánem příslušným ke kolaudačnímu řízení je stejný stavební úřad, který vydal stavební povolení. Toto řešení odstraňuje jakékoli pochybnosti i pro případ, že by došlo ke změně v územní organizaci stavebních úřadů, a vylučuje současně i případný problém eventuálního kompetenčního konfliktu.

V tomto případě je účastníkem řízení jen stavebník. Mimo něj může být účastníkem řízení v některých případech také uživatel stavby, je-li odlišný od stavebníka, pokud je ovšem v době zahájení kolaudačního řízení znám.

Kolaudační řízení se zásadně zahajuje na návrh stavebníka. Pokud by jako účastník

řízení vystupoval odlišný uživatel stavby, může návrh na provedení kolaudačního řízení podat i on. V takovém případě musí současně s návrhem předložit stavebnímu úřadu písemnou dohodu se stavebníkem o budoucím užívání stavby. Návrh na provedení kolaudačního řízení se podává vždy písemně, a z jeho obsahu musí být zřejmý předpokládaný termín dokončení stavby.

Stavební úřad oznamuje účastníkům kolaudačního řízení a dotčeným orgánům státní správy zahájení kolaudačního řízení nejméně 7 dní před ústním jednáním spojeným s místním šetřením (viz příloha č. 5). V oznámení o zahájení kolaudačního řízení musí stavební úřad upozornit účastníky a dotčené orgány státní správy na to, že námítky a stanoviska mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

V průběhu kolaudačního řízení stavební úřad zkoumá, za byla stavba provedena v souladu se stavební dokumentací, a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení. Pokud stavební úřad v kolaudačním řízení zjistí na stavbě závady, které brání jejímu užívání, stanoví stavebníkovi lhůtu pro jejich odstranění, a na tuto dobu také přerušuje kolaudační řízení. Drobné nedostatky, které neohrožují zdraví a bezpečnost osob a nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby k určenému účelu, překážkou pro provedení kolaudace a vydání kolaudačního rozhodnutí nejsou. Stavební úřad však i v tomto případě stanoví stavebníkovi lhůtu k jejich odstranění.

Platná právní úprava počítá i s tím, že s kolaudačním řízením může být spojeno řízení o změně stavby, pokud se skutečné provedení stavby podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení.

Kolaudačním rozhodnutím se povoluje užívání stavby k určenému účelu. Proto musí kolaudační rozhodnutí především obsahovat přesné označení stavby a vymezení účelu užívání stavby. Pokud je to v tom kterém konkrétním případě třeba, v kolaudačním rozhodnutí stavební úřad stanoví i podmínky pro užívání kolaudované stavby. Má-li být stavba užívána jako provozovna, plní kolaudační rozhodnutí zároveň i funkci osvědčení, že provozovna je způsobilá k předmětnému provozu. (viz příloha č. 6 a 11)

Obecně platí, že stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Pokud by stavebník zamýšlel změnit rozšíření výroby, potom takové změny jsou přípustné jen po předchozím ohlášení.

Jako navrhovatel stavebních řízení vystupovala stavební firma MON CB, s.r.o. Účastníky kolaudačních řízení na stavbu komunikace a inženýrských sítí v lokalitě

Na Křižovatkách byly vlastníci sousedních parcel, Jihočeská energetika, a.s., Jihočeská plynárenská, a.s., VAK JČ, a.s., Obec Boršov nad Vltavou a Správa a údržba silnic. Dotčené orgány vyjadřující se v těchto řízeních byly IBP, OHS, Hasičský záchranný sbor kraje České Budějovice, Policie ČR, Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí.

Stavby komunikace a inženýrských sítí byly v lokalitě Na Křižovatkách zkolaudovány bez připomínek a předány k užívání.

Samostatným režimem prochází vodohospodářské stavby. O budování kanalizace a vodovodu nerozhoduje stavební úřad, ale referát životního prostředí. V době stavby to byl okresní úřad České Budějovice. V průběhu budování kanalizace zažádala stavební firma o změnu stavby před jejím dokončením (viz příloha č. 12). Změna spočívala v tom, aby kanalizace, která byla původně plánovaná jako oddílná, mohla být nahrazena kanalizací jednotnou. Této žádosti bylo bez námitek vyhověno. (viz příloha č. 13)

Stejný postup musí zachovávat každý stavebník. Při stavbě rodinného domu musí stavebník zažádat o zaměření základů stavby podle předložené projektové dokumentace.

4.4 Katastr nemovitostí

Po vybudování stavby do výšky jednoho nadzemního podlaží se provádí další geodetické zaměření. Vyhotoví se geometrický plán a podle toho se rozestavěná stavba zapíše do katastru nemovitostí označením pozemku na němž je stavba rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou stavbu.

Po dokončení a zkolaudování stavby podá stavebník na katastrální úřad návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Zápisy vlastnických práv do katastru nemovitostí upravují § 2 - § 6 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem.

Vklad

Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen "vklad"), pokud tento zákon nestanoví jinak.

Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

Vklad podle § 2 lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.

Účastníky řízení o povolení vkladu (dále jen "účastníci řízení") jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.

Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.

Návrh na vklad

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Přílohou návrhu musí být

- a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- d) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny,
- e) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě návrh zamítne.

Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.

Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti stanovené v § 4 odst. 3 a 4, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu; současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Pokud navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.

Katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na přezkoumávané listině dobu podání návrhu a skutečnost, že ke vkladu nebo výmazu došlo.

4.5 Vlastnictví

Dnem vkladu do katastru nemovitostí se stavebník stává vlastníkem vložené nemovitosti. Vlastnické právo upravují § 123 - §128, nabývání vlastnictví upravují § 132 a § 133 zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník.

Vlastnické právo

Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.

Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.

Zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob.

Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.

Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.

Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.

Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.

Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.

Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

Nabývání vlastnictví

Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

5 ZÁVAZKY VZNIKAJÍCÍ PŘI VÝSTAVBĚ

Při každé výstavbě vznikají závazky všem zúčastněným stranám. Při výstavbě dodavatelským způsobem vznikají zhotoviteli závazky vůči objednateli. Všem stavebníkům vznikají závazky vůči životnímu prostředí. Musí zajistit bezpečnost práce i ochranu staveniště.

V lokalitě Na Křižovatkách byla převážná část výstavby realizována dodavatelsky firmou MON CB, s.r.o.

5.1 Smlouva o dílo

Závazky vznikající stavební firmě MON CB, s.r.o při výstavbě dodavatelským způsobem vyplývaly ze smlouvy o dílo. Smlouva o dílo musí být vyhotovena v souladu s § 633 - § 651 zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník.

Smlouvou o dílo zavazuje se objednateli ten, komu bylo dílo zadáno (zhotovitel díla), že je za sjednanou cenu provede na své nebezpečí.

Nedojde-li ke zhotovení díla na počkání, zhotovitel je povinen vydat objednateli písemné potvrzení o převzetí objednávky. Potvrzení musí obsahovat označení předmětu díla, a dále jeho rozsah, jakost, cenu za provedení díla a dobu jeho zhotovení.

Zhotovitel je povinen dílo provést podle smlouvy, řádně a v dohodnuté době. Je-li pro provedení díla stanovena závazná technická norma, musí provedení odpovídat této normě.

Na obsahu smlouvy a povaze díla závisí, zda je zhotovitel povinen provést je osobně nebo zda je oprávněn dát dílo provést na svoji odpovědnost.

Není-li výše ceny sjednána smlouvou nebo stanovena zvláštními předpisy, je třeba poskytnout cenu přiměřenou.

Není-li dohodnuto jinak, platí se cena až po skončení díla. Provádí-li se však dílo po částech nebo vyžaduje-li provedení díla značných nákladů, je ten, komu bylo zadáno, oprávněn požadovat již během provádění díla od objednatele přiměřené zálohy.

Byla-li cena dohodnuta podle rozpočtu, nesmí být bez souhlasu objednatele zvýšena. Práce a náklady do rozpočtu nezahrnuté lze účtovat pouze tehdy, schválil-li je objednatel písemně nebo jestliže práce dodatečně písemně objednal.

Došlo-li v době od uzavření smlouvy do jejího splnění ke změně cenového předpisu, podle kterého byla cena dohodnuta, je zhotovitel na to povinen objednatele bez prodlení písemně upozornit a oznámit mu novou cenu.

Objednatel je oprávněn po oznámení nové ceny od smlouvy odstoupit; neodstoupí-li bez zbytečného odkladu od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli cenu novou, ledaže ke zvýšení ceny došlo po překročení dohodnuté doby provedení díla.

Odstoupí-li objednatel od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně dohodnuté ceny, pouze měl-li z částečného plnění smlouvy majetkový prospěch.

Nelze-li cenu při uzavření smlouvy sjednat pevnou částkou, musí se určit alespoň odhadem. Zjistí-li zhotovitel dodatečně, že bude třeba cenu určenou odhadem podstatně překročit, je povinen na to objednatele bez prodlení písemně upozornit a oznámit mu nově určenou cenu; jinak nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně.

Objednatel je oprávněn po oznámení nově určené ceny od smlouvy odstoupit; odstoupí-li od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně určené ceny, jen pokud měl z částečného plnění smlouvy majetkový prospěch. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo objednatele na náhradu škody.

Neodstoupí-li objednatel od smlouvy bez zbytečného odkladu, je povinen zaplatit za poskytnutou službu nově určenou vyšší cenu.

Má-li objednatelem dodaný materiál nedostatky, které brání řádnému vyhotovení díla, zhotovitel je povinen na to objednatele bez zbytečného odkladu upozornit. Stejnou povinnost má zhotovitel i tehdy, žádá-li objednatel, aby dílo bylo provedeno podle pokynů, které jsou nevhodné.

Trvá-li objednatel přes upozornění zhotovitele na objednávce, zhotovitel může od smlouvy odstoupit.

Je-li k provedení díla nutná součinnost objednatele, je zhotovitel oprávněn určit k tomu přiměřenou lhůtu a po jejím marném uplynutí může od smlouvy odstoupit, upozorní-li na takový následek.

Totéž platí, provádí-li se dílo u objednatele a ten nevykoná potřebná zdravotní a bezpečnostní opatření pro osoby provádějící dílo.

Poskytne-li objednatel řádně a včas potřebnou součinnost, avšak zhotovitel v určenou dobu nepřistoupí k provedení díla, náleží mu právo na náhradu nutných nákladů, které mu tím vznikly. Toto právo musí uplatnit u zhotovitele nejpozději

do jednoho měsíce od převzetí věci; odstoupí-li z tohoto důvodu od smlouvy, musí je uplatnit nejpozději do jednoho měsíce od odstoupení; jinak právo zanikne.

Bylo-li dílo zmařeno náhodou před dobou splnění, ztrácí zhotovitel nárok na odměnu.

I když dílo nebylo provedeno, náleží zhotoviteli sjednaná cena, byl-li ochoten dílo provést a zabránily-li mu v tom okolnosti na straně objednatele. Je však povinen dát si započíst to, co ušetřil neprovedením díla, co vydělal jinak, nebo co úmyslně zameškal vydělat.

Byl-li zhotovitel zdržen v provádění díla okolnostmi na straně objednatele, náleží mu za to přiměřená náhrada.

Až do zhotovení díla může objednatel od smlouvy odstoupit; je však povinen zaplatit zhotoviteli částku, která připadá na práce již vykonané, pokud zhotovitel nemůže jejich výsledek použít jinak a nahradit mu účelně vynaložené náklady.

Objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy i tehdy, je-li zřejmé, že dílo nebude včas hotovo nebo nebude provedeno řádně a jestliže zhotovitel neučiní nápravu ani v poskytnuté přiměřené lhůtě.

Záleží-li provedení díla ve zvláštních osobních vlastnostech zhotovitele, ruší se smlouva jeho smrtí. Dědici zhotovitele se mohou domáhat pouze zaplacení upotřebitelné hmoty připravené na dílo a části odměny přiměřené upotřebitelným výsledkům vykonané práce.

Smrt objednatele sama o sobě smlouvu neruší.

Jde-li o zhotovení věci na zakázku, vznikne objednateli právo, aby mu zhotovitel podle jeho objednávky věc zhotovil a povinnost zaplatit zhotoviteli cenu za zhotovení věci.

Zhotovitel odpovídá za vady, které má věc na zakázku zhotovená při převzetí objednatelem, jakož i za vady, které se vyskytnou po převzetí věci v záruční době. Stejně odpovídá za to, že věc má vlastnosti objednatelem při zakázce vymíněné.

Zhotovitel odpovídá za vady provedené zakázky, jejichž příčinou je vadnost materiálu dodaného objednatelem či nevhodnost jeho pokynů, jestliže objednatel na vadnost materiálu či nevhodnost jeho pokynů neupozornil.

Záruční doba je šest měsíců.

U věcí, které jsou určeny k tomu, aby se jich užívalo po delší dobu, stanoví zvláštní předpisy záruční dobu delší než šest měsíců; záruční doba přesahující šest měsíců se může týkat i jen některé součástky. Zhotovitel je povinen vydat objednateli záruční list s vyznačením záruční doby.

U zhotovení stavby je záruční doba tři roky. Prováděcí předpis může stanovit, že u některých částí staveb může být záruční doba kratší, nejméně však osmnáct měsíců.

Záruční doba začíná běžet ode dne převzetí věci. Převzal-li objednatel věc až po dni, do kterého měl povinnost ji převzít, běží záruční doba již ode dne, kdy měl tuto povinnost.

Jde-li o vadu, kterou lze odstranit, je objednatel oprávněn požadovat bezplatné odstranění vady. Zhotovitel je povinen odstranit vadu bez zbytečného odkladu.

Jde-li o vadu, kterou nelze odstranit a která brání tomu, aby věc mohla být podle objednávky řádně užívána jako věc bez vady, má objednatel právo na zrušení smlouvy. Totéž právo mu přísluší u vad odstranitelných, jestliže pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší počet vad nemůže věc řádně užívat. Jde-li o vadu neodstranitelnou, která však nebrání řádnému užívání věci podle objednávky, má objednatel právo na přiměřenou slevu.

Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna u zhotovitele v záruční době; jinak práva zaniknou. Doba od uplatnění práva ze záruky až do provedení opravy se do záruční doby nepočítá. Zhotovitel je povinen vydat objednateli potvrzení o tom, kdy právo uplatnil, jakož i o provedení opravy a době jejího trvání.

Objednavatel je povinen převzít věc nejpozději do jednoho měsíce od uplynutí doby, kdy věc měla být zhotovena, a byla-li věc zhotovena později, do jednoho měsíce od jejího zhotovení. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit dohodnutý poplatek za uskladnění.

Po uplynutí šesti měsíců ode dne, kdy byla věc zhotovena, může zhotovitel s věcí volně nakládat. Pokud se mu nepodaří věc zpeněžit nebo jiným způsobem s ní účelně naložit, má zhotovitel právo, aby mu objednatel zaplatil cenu zhotovení díla. Objednatel má právo na vrácení ceny za použitý materiál, který dodal na zhotovení věci. V případě zhotovení stavby má zhotovitel vždy právo na zaplacení ceny za zhotovenou stavbu.

Zhotovuje-li se objednateli stavba na objednávku, odpovídá zhotovitel za poškození nebo zničení stavby až do převzetí zhotovené stavby, ledaže by ke škodě došlo i jinak.

Obecně shrnuto platí pro objednatele závazek včasného finančního plnění a pro zhotovitele je hlavním závazkem zhotovení zadaného díla v termínu, podle schválené dokumentace a v souladu se smlouvou o dílo.

5.2 Závazky vznikající stavební firmě

5.2.1 Životní prostředí

Stavebním firmám však vznikají v průběhu realizace stavby ještě další závazky. Při realizaci stavby se musí chovat v souladu s § 8, § 9, § 18 zákona č. 17/1992 Sb. o životním prostředí.

Znečišťování a poškozování životního prostředí

Znečišťování životního prostředí je vnášení takových fyzikálních, chemických nebo biologických činitelů do životního prostředí v důsledku lidské činnosti, které jsou svou podstatou nebo množstvím cizorodé pro dané prostředí.

Poškozování životního prostředí je zhoršování jeho stavu znečišťováním nebo jinou lidskou činností nad míru stanovenou zvláštními předpisy.

Ochrana životního prostředí

Ochrana životního prostředí zahrnuje činnosti, jimiž se předchází znečišťování nebo poškozování životního prostředí, nebo se toto znečišťování nebo poškozování omezuje a odstraňuje. Zahrnuje ochranu jeho jednotlivých složek, druhů organismů nebo konkrétních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb, ale i ochranu životního prostředí jako celku

Každý, kdo svou činností znečišťuje nebo poškozuje životní prostředí, nebo kdo využívá přírodní zdroje, je povinen na vlastní náklady zajišťovat sledování tohoto působení a znát jeho možné důsledky.

Právnícké osoby a fyzické osoby oprávněné k podnikání jsou povinny v rozsahu a za podmínek stanovených zvláštními předpisy poskytovat informace o svém působení na životní prostředí.

Stavební firma nesmí okolí obtěžovat nadměrnou prašností, hlučností, zápachem. Dále vyplývají další závazky z provozu na pozemních komunikacích. V případě,

že dojde ke znečištění komunikace, musí znečištění neprodleně odstranit na vlastní náklady.

5.2.2 Likvidace odpadů

V souladu s § 10, § 12, § 16 zákona č. 185/2001 sb. o odpadech musí stavební firma ekologicky likvidovat všechny vyprodukované odpady.

Předcházení vzniku odpadů

Každý má při své činnosti nebo v rozsahu své působnosti povinnost předcházet vzniku odpadů, omezovat jejich množství a nebezpečné vlastnosti; odpady, jejichž vzniku nelze zabránit, musí být využity, případně odstraněny způsobem, který neohrožuje lidské zdraví a životní prostředí a který je v souladu s tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.

Právnícká osoba a fyzická osoba oprávněná k podnikání, která vyrábí výrobky, je povinna tyto výrobky vyrábět tak, aby omezila vznik nevyužitelných odpadů z těchto výrobků, zejména pak nebezpečných odpadů.

Právnícká osoba a fyzická osoba oprávněná k podnikání, která uvádí na trh výrobky, je povinna uvádět v průvodní dokumentaci výrobku, na obalu, v návodu na použití nebo jinou vhodnou formou informace o způsobu využití nebo odstranění nespotřebovaných částí výrobků.

Každý je povinen nakládat s odpady a zbavovat se jich pouze způsobem stanoveným tímto zákonem a ostatními právními předpisy vydanými na ochranu životního prostředí. Nakládání s nebezpečnými odpady se řídí též zvláštními právními předpisy platnými pro výrobky, látky a přípravky se stejnými nebezpečnými vlastnostmi, pokud není v tomto zákoně nebo prováděcích právních předpisech k němu stanoveno jinak.

Pokud dále není stanoveno jinak, lze s odpady podle tohoto zákona nakládat pouze v zařízeních, která jsou k nakládání s odpady podle tohoto zákona určena. Při tomto nakládání s odpady nesmí být ohroženo lidské zdraví ani ohrožováno nebo poškozováno životní prostředí a nesmějí být překročeny limity znečišťování stanovené zvláštními právními předpisy.

K převzetí odpadu do svého vlastnictví je oprávněna pouze právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k podnikání, která je provozovatelem zařízení k využití nebo k odstranění nebo ke sběru nebo k výkupu určeného druhu odpadu, nebo osoba, která je provozovatelem zařízení podle § 14 odst. 2, nebo za podmínek stanovených v § 17 též obec.

Každý je povinen zjistit, zda osoba, které předává odpady, je k jejich převzetí podle tohoto zákona oprávněna. V případě, že se tato osoba oprávněním neprokáže, nesmí jí být odpad předán.

Ředění nebo míšení odpadů za účelem splnění kritérií pro jejich přijetí na skládku a míšení nebezpečných odpadů navzájem nebo s ostatními odpady je zakázáno. Ve výjimečných případech je míšení nebezpečných odpadů navzájem nebo s ostatními odpady přípustné pouze se souhlasem krajského úřadu příslušného podle místa nakládání s odpady. Krajský úřad tento souhlas udělí pouze tehdy, pokud míšením nebezpečných odpadů nedojde k ohrožení zdraví lidí nebo životního prostředí a je-li účelem míšení nebezpečných odpadů splnění požadavků technologie využití nebo odstranění odpadů a zvýšení bezpečnosti při nakládání s nimi.

Pokud již došlo ke smíšení nebezpečných odpadů navzájem nebo s ostatními odpady, musí být provedeno jejich rozřídění, je-li to technicky a ekonomicky proveditelné a je-li to nezbytné pro zajištění ochrany životního prostředí a zdraví lidu. Tato povinnost se nevztahuje na míšení nebezpečných odpadů, pro které je vydán souhlas krajského úřadu podle odstavce 5.

Na jednotky požární ochrany a další právnické osoby a fyzické osoby oprávněné k podnikání, které jsou zvláštními právními předpisy určeny k řešení havárií a zdolávání požárů, se při této činnosti nevztahují povinnosti původců odpadů a oprávněných osob.

Povinnosti původců odpadů

Původce odpadů je povinen

- a) odpady zařazovat podle druhů a kategorií podle § 5 a 6,
- b) zajistit přednostní využití odpadů v souladu s § 11,
- c) odpady, které sám nemůže využít nebo odstranit v souladu s tímto zákonem a prováděcími právními předpisy, převést do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 12 odst. 3, a to buď přímo, nebo prostřednictvím k tomu zřízené právnické osoby,

- d) ověřovat nebezpečné vlastnosti odpadů podle § 6 odst. 4 a nakládat s nimi podle jejich skutečných vlastností,
- e) shromažďovat odpady utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií,
- f) zabezpečit odpady před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem,
- g) vést průběžnou evidenci o odpadech a způsobech nakládání s nimi, ohlašovat odpady a zasílat příslušnému správnímu úřadu další údaje v rozsahu stanoveném tímto zákonem a prováděcím právním předpisem včetně evidencí a ohlašování PCB a zařízení obsahujících PCB a podléhajících evidenci vymezených v § 26. Tuto evidenci archivovat po dobu stanovenou tímto zákonem nebo prováděcím právním předpisem,
- h) umožnit kontrolním orgánům přístup do objektů, prostorů a zařízení a na vyžádání předložit dokumentaci a poskytnout pravdivé a úplné informace související s nakládáním s odpady,
- i) zpracovat plán odpadového hospodářství v souladu s tímto zákonem a prováděcím právním předpisem a zajišťovat jeho plnění,
- j) vykonávat kontrolu vlivů nakládání s odpady na zdraví lidí a životní prostředí v souladu se zvláštními právními předpisy a plánem odpadového hospodářství,
- k) ustanovit odpadového hospodáře za podmínek stanovených tímto zákonem podle § 15,
- l) platit poplatky za ukládání odpadů na skládky způsobem a v rozsahu stanoveném v tomto zákoně.

Pokud vzhledem k následnému způsobu využití nebo odstranění odpadů není třídění nebo oddělené shromažďování nutné, může od něj původce upustit se souhlasem místně příslušného orgánu státní správy s navazujícími změnami v kompetencích.

S nebezpečnými odpady může původce nakládat pouze na základě souhlasu věcně a místně příslušného orgánu státní správy, s navazujícími změnami v kompetencích, pokud na tuto činnost již nemá souhlas k provozování zařízení podle § 14. Přeprava nebezpečných odpadů nepodléhá souhlasu.

Původce odpadů je odpovědný za nakládání s odpady do doby jejich využití nebo odstranění, pokud toto zajišťuje sám jako oprávněná osoba, nebo do doby jejich převedení do vlastnictví osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 12 odst. 3. Za dopravu odpadů odpovídá dopravce. Na každou oprávněnou osobu, která převezme do svého vlastnictví odpady od původce, přecházejí povinnosti původce podle odstavce 1, s výjimkou písmen i) a j).

Ministerstvo stanoví vyhláškou náležitosti žádosti o souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady.

Stavební firma MON CB s.r.o. po počátečních problémech s likvidací dořešila smluvně vztah s firmou likvidující odpady. Odpady byly odváženy vždy v dohodnutém množství a termínu k odborné likvidaci tak, aby nezůstávaly volně uložené na staveništi.

5.2.3 Zajištění bezpečnosti

Stavební materiál používaný ke stavbě musí být uskladněný pouze na místech k tomu určených a nesmí ohrožovat bezpečnost pracovníků a bránit provozu po pozemní komunikaci. V případě, že je uskladněn na neoplocených, volně přístupných parcelách musí být zabezpečen tak, aby neohrožoval osoby pohybující se v okolí stavby.

Nezbytným závazkem zhotovitele by mělo být zabezpečení veškerého stavebního materiálu proti poškození a odcizení. Dále by měla být zabezpečena rozestavěná stavba proti vniknutí nežádoucích osob. A v neposlední řadě by mělo být zajištěno zabezpečení stavby v době vnitřních úprav a kompletací.

Při zahájení prací byly pozemky v lokalitě Na Křižovatkách volně přístupné ze všech stran. Bylo velmi těžké zamezit vstupu na staveniště, zejména zvědavým spoluobčanům. Jediné možné zabezpečení staveniště bylo prostřednictvím rozmístění značení „Zákaz vstupu na staveniště“. Po vybudování komunikace vznikl přístup k pozemkům a na nich uloženému stavebnímu materiálu pro budování prvních rodinných domů. Vjezd na komunikaci byl mimo pracovní dobu sice uzavřen závorou, ale pěší se tam snadno mohli pohybovat kdykoli. V důsledku snadného přístupu docházelo k drobným krádežím stavebního materiálu, neboť pozemky nebyly ani provizorně oploceny. Aby se zabránilo rozkrádání stavebního materiálu stavební firma prováděla namátkové obhlídky staveniště, aby měla přehled o osobách pohybujících se na staveništi. Obhlídky prováděli pracovníci stavební firmy ve dne i v noci.

5.2.4 Zápis do katastru nemovitostí

Po vybudování stavby do výšky jednoho nadzemního podlaží musí zhotovitel zadat geodetické zaměření rozestavěné budovy. Vyhotoví se geometrický plán a podle toho se rozestavěná stavba zapíše do katastru nemovitostí označením pozemku na němž je stavba rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou stavbu.

Pro stavební firmu MON CB tuto činnost prováděla oprávněná osoba, která ručila za včasné zaměření a zapsání rozestavěné budovy.

5.3 Závazky vznikající vlastníkov

5.3.1 Zápis do katastru nemovitostí

Po dokončení a zkolaudování stavby podá stavebník na katastrální úřad návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad musí obsahovat:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Přílohou návrhu musí být :

- a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- d) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

5.3.2 Daň z nemovitosti

Všem vlastníkům nemovitostí vzniká povinnost podle zákona č. 338/1992 o dani z nemovitosti, podat daňové přiznání k dani z nemovitosti (viz příloha č. 14). Daňové přiznání k dani z nemovitosti podává poplatník příslušnému finančnímu úřadu do 31. ledna zdaňovacího období, a to v případě pokud mu daňová povinnost nově vznikne, nebo dojde ke změně v okolnostech rozhodných pro vyměření daně.

Přiznání k dani z nemovitosti obsahuje z údaje o poplatníkovi daně, údaje k dani z pozemků, údaje k dani ze staveb, údaje k dani z nemovitosti. Pro výpočet daně z pozemku je rozhodující druh pozemku, výměra pozemku a počet obyvatel v obci, pro výpočet daně ze staveb pak druh stavby, výměra zastavěné plochy a také počet obyvatel v obci. Daň z nemovitosti je součtem daně z pozemku a stavby.

Od daně ze staveb jsou osvobozeny nové stavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob nebo byty ve vlastnictví fyzických osob v nových stavbách obytných domů, pokud tyto stavby nebo byty slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých, a to na dobu 15 let počínaje rokem následujícím po roce, v němž nové stavby začaly být způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, nebo pro nové stavby bylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

Na pozemky, které tvoří jeden funkční celek s novostavbou se osvobození od daně z nemovitosti nevztahuje.

5.3.3 Smlouvy o dodávkách energií

Smlouvy o dodávkách energií uzavírá vlastník nebo jeden ze spoluvlastníků na základě obchodních podmínek dané společnosti.

Smlouva o dodávce elektřiny

Smlouva o dodávce elektřiny se uzavírá písemně na základě žádosti odběratele o uzavření smlouvy samostatně pro každé odběrné místo.

Před připojením nového odběrného místa, nejpozději 30 dnů před požadovaným termínem zahájení odběru, se předkládají dodavateli následující podklady:

- a) žádost o uzavření smlouvy o dodávce elektřiny,
- b) platnou zprávu o revizi odběrného elektrického zařízení u nově zřízeného odběrného místa,
- c) souhlas vlastníka dotčené nemovitosti nebo doklad o vlastnictví nemovitosti,

- d) doklad o úhradě podílu odběratele na oprávněných nákladech dodavatele spojených s připojením a se zajištěním požadovaného příkonu,
- e) doklad totožnosti

Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod

Pro uzavření smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod se společností Vodovody a kanalizace Jižní Čechy, a.s. je odběratel povinen před uzavřením smlouvy prokázat vlastnictví k pozemku nebo stavbě připojené na vodovod nebo kanalizaci. Dále je povinen poskytnout dodavateli potřebné údaje v souvislosti se smlouvou, jakož i údaje o rozdělení spotřeby vody na domácnosti a ostatní a výměru odkanalizovaných ploch pro srážkovou vodu. Odběratel je také povinen chránit vodoměr před poškozením a bez zbytečného odkladu oznámit dodavateli závady v měření.

Smlouva o dodávce plynu

Smlouvu uzavírá majitel nemovitosti s dodavatelskou společností na základě smluvního ujednání dodávky zemního plynu. Pro obec Boršov nad Vltavou je dodavatelem Jihočeská plynárenská a.s.

Likvidace komunálního odpadu

Smlouvu se společností likvidující odpad uzavírá obec. Každý vlastník je povinen platit poplatky obecnímu úřadu ve výši stanovené platnou obecní vyhláškou č. 1/2007 o místních poplatcích. V Boršově nad Vltavou je poplatek stanoven ve výši 480 Kč za trvale přihlášenou osobu a rok. Osvobození od poplatku lze čerpat na třetí a každé další nezaopatřené dítě ve věku do 18 let. Danou skutečnost je nutno doložit rodným listem dítěte. Dále je možno čerpat osvobození na každé dítě po dobu, kdy některý z rodičů o něj pečuje a pobírá rodičovský příspěvek. Toto je nutné doložit oznámením o přiznání dávky státní sociální podpory. Dále o osvobození může žádat občan s trvalým bydlištěm v obci, dlouhodobě žijící mimo obec, a to více než 300 dní v roce. Tuto skutečnost je nutno doložit čestným prohlášením.

6 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ VLIVY ROZŠIŘOVÁNÍ ZÁSTAVBY VENKOVA

Většina obcí má zájem o novou výstavbu a o nové obyvatele. Často se vnímají převážně pozitiva související s rozvojem obce, ale podceňují vznikající negativa.

6.1 Pozitivní vlivy zástavby

Pozitivní stránkou je vždy omlazení vesnice. Tím, že obyvatelé přicházejí z různých míst a různě velkých měst, přinášejí nový pohled na život v obci.

6.1.1 Pozitivní vlivy zástavby v Boršově nad Vltavou

Většina obyvatel přichozích do Boršova nad Vltavou je mladšího věku, převážně rodiny s malými dětmi či se školní mládeží. Starší občané se stěhují výjimečně. Noví obyvatelé se zapojují do dobrovolných spolků v obci, čímž se může činnost těchto spolků rozvíjet. Ke stavebním účelům se v obci využili pozemky, které by jako zemědělské nebyly v budoucnu efektivně využívány. Většina venkovských škol se potýká s nedostatkem žáků. Stejná situace je i v Boršově nad Vltavou. Po příchodu nových obyvatel se předpokládá dostatečné naplnění této školy, aby nemusela být zrušena.

Některé vlivy, které se jeví z pohledu nových obyvatel jako negativní, mohou být ve své podstatě z pohledu původních pozitivní. V minulosti mateřská škola z důvodu nedostatku dětí, snížila kapacitu a využívala jen jednu část komplexu Jesle a mateřská škola. V současné době, s nárůstem počtu dětí předškolního věku, vyvstala potřeba opět využívat celý komplex. A tak zpustlá část komplexu ke spokojenosti všech projde rekonstrukcí. Ještě byla na žádost nových obyvatel upravena provozní doba mateřské školy i školní družiny.

Lidé přicházející z větších měst jsou zvyklí na dětská hřiště a sportoviště. I když je v obci několik volných ploch vhodných pro pobyt v přírodě, nejsou ničím vybaveny, ani lavičkami na odpočinek, natož atrakcemi pro děti. Na základě požadavků nových obyvatel již obec uvažuje o jejich úpravě a vybavení.

Další sporným vlivem je využívání městské hromadné dopravy. Na žádost všech obyvatel obce se začal obecní úřad zajímat o možnost prodloužení tras, vybudování nových zastávek a také o možnost úpravy frekvence spojů. V současné době již existují tři varianty možného řešení.

6.2 Negativní vlivy zástavby

Jako negativní vliv vnímá většina původních obyvatel obcí zejména zvýšení hlučnosti a prašnosti při výstavbě. Dále zvýšený pohyb nákladních automobilů a stavební techniky po stávajících komunikacích. Tam, kde nejsou komunikace opatřeny chodníky, vzniká nebezpečí pro chodce. V mnohých případech musí dojít ke kácení stávajících porostů a otevřená krajina se stává vnímavější k přírodním vlivům.

6.2.1 Negativní vlivy zástavby v Boršově nad Vltavou

Pokud se budeme zabývat obcí Boršov nad Vltavou je tu několik vzniklých negativ:

Zátěž komunikace

V době realizace zástavby byly a posud jsou hlavní přístupové komunikace zatěžovány automobily stavebních firem. A to jak nákladních, přivážejících stavební materiál, tak i osobních, kterými na stavbu přijíždějí pracovníci stavebních firem. Množství automobilů, parkujících na všech volných místech a okrajích komunikace následně omezují nejen průjezdnost, ale i pohyb chodců, neboť podél komunikace nejsou chodníky. V době nepříznivých klimatických podmínek dochází ke znečišťování komunikace nánosy bahna z kol nákladních automobilů a při jejich odklizení dochází k dalšímu omezování provozu.

V době osidlování nové zástavby komunikaci zatěžují navíc i automobily nových obyvatel.

Zvýšená hlučnost

Při výstavbě obtěžuje obyvatele hlučnost způsobená stavební technikou. Skrývání zeminy, příprava uložení inženýrských sítí, navážení a ukládání podkladových vrstev při stavbě nové komunikace, zpevňování těchto vrstev, to vše jsou práce, které se

bez zvýšené hlučnosti nedají provádět. Při stavbě rodinných domů větší hlučnost způsobují zejména tesařské práce a drobné ruční stroje dělníků ostatních profesí.

V době obydlení nových rodinných domů se zvýšená hlučnost projevuje především v letní sezóně. Jedná se o hluk produkovaný drobnou zahradní technikou.

Znečišťování ovzduší emisemi

Znečišťování ovzduší emisemi souvisí se zvýšeným pohybem projíždějících automobilů a s provozem stavební techniky.

Narušení migračních zón

Zástavba se nachází v blízkosti lesních porostů oddělených polnostmi, kde se v minulosti volně pohybovala lesní zvěř. Tím, že je v těchto místech nyní umístěná nová zástavba, zvěř ztrácí při přemísťování orientaci v prostoru a končí často pod koly automobilů. Drobná zvěř velmi často také překvapuje nové obyvatele svou přítomností na jejich zahrádkách.

Kapacita místního hřbitova

Kapacita místního hřbitova byla již nedostatečná před vznikem nové zástavby. Přesto, že se o jeho rozšíření v minulosti již několikrát uvažovalo, v současnosti je situace taková, že neexistuje žádný plán na jeho rozšíření. V sousedství hřbitova jsou potenciálně využitelné pozemky a s majitelem se řeší situace odkoupení.

Plochy pro čtyřnohé obyvatele

S příchodem nových obyvatel do Boršova nad Vltavou přišli i jejich čtyřnozí miláčci, převážně psy. Zpočátku bylo množství nezastavěných pozemků, kam bylo možno se psy zajít vykonat jejich potřebu. V současné době je již většina pozemků zastavěná a tak nastává problém, jak vyvenčit psa aniž by on sám a jeho exkrementy obtěžovaly obyvatele zástavby. I když by se v obci našly pozemky vhodné pro venčení psů, obec neuvažuje o tom, že by zřídila plochy vyhrazené pouze pro psy.

Lavičky

Při procházkách Boršovem, či při čekání na spoje městské hromadné dopravy, nemají jeho obyvatelé možnost odpočinku na lavičkách, jak byly zvyklí v minulosti. Některé lavičky zničili vandalové, jiné podlehly zubu času a přímo konkrétně

na zastávce u školy byly odstraněny při budování chodníku a již nebyly obnoveny.

Černé skládky

Nezastavěné stavební pozemky lákají ke specifickému využití. Někteří obyvatelé obce tato místa využívají jako úložiště odpadu ze zahrádek, zejména posekané trávy, zeminy z terénních úprav kolem svých domů. K nalezení jsou zde i odpady z okolních stavenišť - polystyreny, igelity, papírové pytle od stavebních hmot, rozbité plastové nádoby, láhve od pití. Výjimku netvoří ani odložené vánoční stromečky.

V obci sice jsou umístěny kontejnery na odpad, ale přístupny jsou pouze v určených dnech a hodinách. Řešením by bylo neomezené zpřístupnění nebo alespoň pružně upravená provozní doba, především o víkendech a v letních měsících.

7 ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se snažila zmapovat problematiku rozšiřování zástavby venkova. Pro výběr lokality Na Křižovatkách v Boršově nad Vltavou byl pro mne rozhodující fakt, že nová zástavba byla plánovaná tak, aby spojila několik polosamot původní zástavby obce, které oddělovalo pole, v jeden architektonický celek.

Při shromažďování a materiálů jsem se setkávala se dvěma závažnými problémy. Jednak to byla nedostupnost některých materiálů. O pomoc jsem žádala současné i bývalé pracovníky obecního úřadu v Boršově nad Vltavou i několik starousedlíků. Většina informací mi byla poskytnuta pouze ústní formou. Konkrétní úřední listiny vztahující se převážně k pozemkům určeným k rozšiřování výstavby v období 70. - 80. let se mi přes velké úsilí nepodařilo získat, neboť jsou již archivovány mimo obecní úřad Boršov nad Vltavou. Žádná z oslovených osob mi nebyla schopna poskytnout konkrétnější informaci o osudu požadovaných listin.

Druhým velkým problémem je zákon na ochranu osobních dat. Z tohoto důvodu mi nebylo umožněno ani nahlédnout do mnohých potřebných materiálů.

Cílem mé práce mělo být zmapování problematiky související s budováním nové zástavby jak v rovině obecné tak i aplikovaně na lokalitu Na Křižovatkách v Boršově nad Vltavou. V rovině obecné mi při zpracování pomáhala odborná literatura. V rovině aplikací na konkrétní lokalitu mi přislíbila poskytnutí informací stavební firma MON CB s.r.o., která se podílela na realizaci rozšiřování zástavby ve zmiňované lokalitě. Firma však v konečné fázi mohla v souladu s platným zákonem o ochraně osobních dat poskytnout jen obecné informace o nárocích na současné bydlení, o požadovaných stavebních materiálech či stavebních prvcích. Ostatní použitelné materiály jsem získala od laskavých zainteresovaných soukromých osob.

Všechny dostupné materiály jsem se snažila co nejpodrobněji prostudovat. Zmiňovaná data porovnat se zákony platnými v době vyhotovování dokumentů a rychlost samotných stavebních prací sledovala z hlediska jejich uskutečňování v souladu s lhůtami platnými pro nabytí právní moci rozhodnutí. I když jsem měla k dispozici jen omezené množství informací a dokumentů potřebných při rozšiřování zástavby, dospěla jsem k závěru, že současná doba umožňuje stavebním firmám, i při respektování všech platných pravidel, pružně reagovat na požadavky klientů, budovat jednotlivé stavby v kratších termínech a větším objemu než kdykoli v minulosti.

8 SEZNAM LITERATURY

- 1) BRADÁČ, A. – FIALA, J.: Rádce majitele nemovitostí, Linde 1998, 703 str.
- 2) JANKŮ, M. - Lukeš, L.: Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit, Computer Press, Praha 2002, 184 str.
- 3) JEDLIČKA, ŠVESTKA, ŠKÁROVÁ: Občanský zákoník s komentářem, C. H. Beck, Praha, 2004.
- 4) KLEINOVÁ, Z. : Stavby, rekonstrukce a stavební úpravy, Computer Press, Brno 2003, 339 str.
- 5) KOLEKTIV AUTORŮ: Věcná práva k nemovitostem, Poradce s.r.o., Český Těšín 2003, 480 str.
- 6) MAREŠ, V.: O minulosti obce Boršova u Českých Budějovic, 1938.
- 7) MARTINEK, M.,KOZEL, J. : Architektura a plánování venkova, VUT v Brně, 1993, 152 str.
- 8) TILLMANN, J.:Příprava, provádění a užívání staveb, Prospektum, Praha 1992, 296 str.
- 9) Katastr nemovitostí, Computer Press, Brno 2003, 126 str.
- 10) Kronika obce Boršov nad Vltavou
- 11) Územní plán obce Boršov nad Vltavou, 1999.
- 12) Obecní vyhláška č. 1/2007
- 13) Vyhláška č. 131 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 29. května 1998
o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci
- 14) Vyhláška č. 132 Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 29. května 1998, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona
- 15) Vyhláška č. 307/2002 Sb. o radiační ochraně
- 16) Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

- 17) Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník
- 18) Zákon Č. 18/1997 Sb. o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření
- 19) Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník
- 20) Zákon č. 17/1992 Sb. o životním prostředí
- 21) Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv
k nemovitostem
- 22) Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti
- 23) Zákon č. 185/ 2001Sb. o odpadech
- 24) Historie českého stavebního práva [on/line], únor 2007, dostupné na
<http://www.mmr.cz/index.php?show=001025007014003>
- 25) Co je to radon a jak se před ním chránit [on/line], březen 2007, dostupné na
<http://www.radon-servis.wz.cz/radon.php>

9 PŘÍLOHY

Příloha č.1 - Územní plán obce Boršov nad Vltavou z roku 1921

Příloha č.2 - Územní plán obce Boršov nad Vltavou z roku 1999

Příloha č.3 - Oznámení o zahájení stavebního řízení o vydání stavebního na stavbu
Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křižovatkách

Příloha č.4 - Stavební povolení na stavbu Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov
nad Vltavou – Na Křižovatkách

Příloha č.5 - Oznámení o zahájení kolaudačního řízení a pozvání k ústnímu jednání na
stavbu Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křižovatkách

Příloha č.6 - Kolaudační rozhodnutí na stavbu Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov
nad Vltavou – Na Křižovatkách

Příloha č.7 - Oznámení o zahájení územního řízení a nařízení ústního jednání na stavbu
Řadového rodinného domu 1 – 6 podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č.
140/1 v katastrálním území Boršov nad Vltavou – podle „PK“ na p.p.č. 7

Příloha č.8 - Územní rozhodnutí o umístění stavby Řadového rodinného domu 1 – 6,
který je umístěn podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č. 140/1 v katastrálním
území Boršov nad Vltavou – podle „PK“ na p.p.č. 7

Příloha č.9 - Oznámení o zahájení stavebního řízení o vydání stavebního na stavbu
Řadového rodinného domu 1 – 6, který je umístěn podle katastru nemovitostí
„KN“ na p.p.č. 140/1 v katastrálním území Boršov nad Vltavou – podle „PK“
na p.p.č. 7

Příloha č.10 - Stavební povolení na stavbu Řadového rodinného domu 1 – 6, který je
umístěn podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č. 140/1 v katastrálním území
Boršov nad Vltavou – podle „PK“ na p.p.č. 7

Příloha č.11 - Kolaudační rozhodnutí na stavbu Řadového rodinného domu 1 – 6, který
je umístěn podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č. 140/1 v katastrálním
území Boršov nad Vltavou – podle „PK“ na p.p.č.

Příloha č.12 – Oznámení zahájení řízení o povolení změny stavby před jejím
dokončením – Stavba kanalizace

Příloha č. 13 – Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením – stavba
Kanalizace

Příloha č. 14 – Daňové přiznání k dani z nemovitosti



Magistrát města České Budějovice
Stavební a dopravní úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

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

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
SDÚ-10 534-0/01/ŠM	Ing. J. Šimánek	038/670 03 17	simaneji@c-budejovice.cz	18.12.2001

**OZNÁMENÍ
O ZAHÁJENÍ STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ**

Dne 26.10.2001 podal MON CB, spol. s r.o., Boršov nad Vltavou 9 žádost na vydání stavebního povolení na stavbu :

„ Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křížovatkách “

na pozemku parc.č. 240/1, 242, 243, 319/1, 764/1 v katastrálním území Boršov nad Vltavou, na pozemku parc. č. 7, 8/1 dle pozemkového katastru (PK).

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla doložena podklady a doklady pro posouzení navržené stavby z hlediska zájmů sledovaných ve stavebním řízení, byl navrhovatel vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno rozhodnutím zn. SDÚ-10 534/01/ŠM ze dne 15.11.2001.

Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Po doplnění vyžádaných dokladů Stavební a dopravní úřad Magistrátu města České Budějovice, příslušný dle § 120 odst.1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 16 odst.1 zák. č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích jako speciální stavební úřad v souladu s ustanovením § 61 odst.1 stavebního zákona oznamuje zahájení stavebního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem jemu známým účastníkům řízení. Jelikož jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upouští ve smyslu § 61 odst. 2 stavebního zákona od ústního jednání a místního šetření.


Účastníci řízení mohou své námítky podat nejpozději do

7 dnů od doručení tohoto oznámení,

u zdejšího speciálního stavebního úřadu, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě sdělí svá stanoviska dotčené orgány státní správy, jejichž rozhodnutí nebo opatření nebyla dosud získána. Do podkladů rozhodnutí lze nahlédnout ve lhůtě shora uvedené na Magistrátu města Č.Budějovice - SDÚ (Kněžská 19, úřední dny : pondělí, středa 8,00 – 17,00 hod. a pátek 8,00 – 12,30 hod.)

Upozornění :

K připomínkám a námitkám, které byly nebo mohly být uplatněny v územním řízení se podle § 61 odst. 1 stavebního zákona nepřihlíží.


Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
České Budějovice

**MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE**
Speciální stavební úřad

Obdrželi :

Navrhovatel:
MON CB, spol. s r.o., 373 82 Boršov nad Vltavou 9

Ostatní účastníci :
Obec Boršov nad Vltavou

Vlastníci dotčených pozemků

Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor ekonomický – odd. majetkoprávní, U Zimního stadionu 2,
České Budějovice

Okresní úřad České Budějovice – finanční referát
Jihočeská plynárenská, a.s., Vrbenská 2, České Budějovice
JČE, a.s., Lannova 16, (POS Křížkova 7), České Budějovice
VAK JČ, a.s., B. Němcové 12, České Budějovice

Dotčené orgány :
IBP, Vodní 21, Č. Budějovice
OHS, Č. Budějovice
HZS Budějovického kraje, nádražní ul., P.O. Box 161, Č. Budějovice
OKÚ – referát dopravy
Policie ČR – DI, Pražská 5, České Budějovice
Magistrát města Č. Budějovice – odbor ochrany životního prostředí



Magistrát města České Budějovice

Stavební a dopravní úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

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

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

Značka: SDÚ-10 534-1/01/ŠM	Vyřizuje: Ing. J. Šimánek	Tel.: 038/670 03 17	E-mail: simanejk@c-budejovice.cz	Datum: 12.2.2002
-------------------------------	------------------------------	------------------------	---	---------------------

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Dne 26.10.2001 podal MON CB, spol. s r.o., Boršov nad Vltavou 9 žádost na vydání stavebního povolení na stavbu :

„Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křižovatkách“

na pozemku parc.č. 240/1, 242, 243, 319/1, 764/1 v katastrálním území Boršov nad Vltavou, na pozemku parc. č. 7, 8/1 dle pozemkového katastru (PK).

Stavební a dopravní úřad Magistrátu města České Budějovice, příslušný dle § 120 odst.1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 16 odst.1 zák. č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů (dále jen „silniční zákon“) jako speciální stavební úřad přezkoumal podle § 62 stavebního zákona předloženou žádost a rozhodl takto :

Stavba „Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křižovatkách“ se podle § 66 stavebního zákona a § 19 a 20 vyhlášky č. 132/1998 Sb.

p o v o l u j e.

Rozsah stavby je určen projektem ověřeným ve stavebním řízení, který je nedílnou součástí stavebního povolení č.j. SDÚ-10 534-1/01/ŠM.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky :

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval VERA ICONICA, projekce dopravních staveb, Ing. Petr Kaplan, B. Smetany 34, České Budějovice (ČKAIT – 0100033) a PRO 22, v.o.s., Jeronýmova 19, České Budějovice. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřičskými inženýry.
3. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášky č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízeních při stavebních pracích, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
4. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb., která upravuje požadavky na provádění staveb, a příslušné technické normy.

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

5. Před zahájením stavby bude zajištěno přesné vytýčení uložení všech podzemních a nadzemních vedení ve staveništi a současně budou učiněny opatření zabráňující jejich poškození. V případě dotčení podzemního vedení, budou tyto práce prováděny za odborného dozoru příslušných správců těchto vedení a před záhozem bude provedena kontrola za účasti správců sítí dotčených stavbou.
6. Budou dodrženy podmínky souhlasu s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, který vydal Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí dne 18.12.2000 pod č.j. OŽP 1996/00/Hj-308.
7. Staveniště bude vhodným způsobem označeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem.
8. Škody způsobené prováděním stavby třetím osobám, odstraní případně nahradí stavebník na vlastní náklady.
9. Na stožár veřejného osvětlení, který je umístěn u státní silnice III/14325 bude osazen jiný typ svítidla, než jaký je uveden v projektu. Bude vybrán takový typ svítidla, aby nedocházelo k přímému osvětlování objektu čp. 92 v Boršově nad Vltavou.
10. Budou respektovány stanoviska a vyjádření účastníků řízení a dotčených orgánů k předmětné stavbě, jakož i stanoviska vlastníků a správců sítí.
11. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru sousední obytné zástavby, dle vyhl. MZ ČSR č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (60 dB pro dobu denní od 7 do 21 hodin).
12. Pokud při realizaci stavby dojde k zachycení archeologického nálezu, je stavebník povinen podle zákon č. 20/1987 Sb. oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče, popřípadě archeologickému ústavu. Musí být dodrženy požadavky ustanovení § 127 odst. 2 stavebního zákona.
13. Stavba bude dokončena nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Do tohoto termínu podá stavebník návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí s náležitostí dle § 30 vyhlášky č. 132/1998 Sb.

Toto stavební povolení pozbývá podle § 67 stavebního zákona platnost, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Odůvodnění :

Dne 26.10.2001 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 19.1.2001 pod č.j. SÚ 11741/00/Bou.r.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a neposkytovala dostatečný podklad pro její posouzení z hlediska sledovaných ve stavebním řízení vyzval stavební a dopravní úřad stavebníka k jejímu doplnění a řízení současně přerušil rozhodnutím zn. SDÚ-10 534/01/ŠM ze dne 15.11.2001.

Nedostatky žádosti byly odstraněny dne 3.12.2001.

Stavební a dopravní úřad dne 18.12.2001 oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům a dotčeným orgánům státní správy. Stavební a dopravní úřad podle ustanovení § 61 odst. 2 stavebního zákona upustil od ústního jednání a místního šetření, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 7 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a připomínky a dotčené orgány státní správy svá stanoviska.

V řízení byla uplatněna připomínka účastníků řízení Olgy Šetkové a MUDr. Jaroslava Šetky týkající se oslnění domu Boršov nad Vltavou čp. 92 budovaným veřejným osvětlením. Těto připomínky byly vyhověno podmínkou č. 9 tohoto rozhodnutí.

3. strana rozhodnutí č.j. SDÚ-10 534-1/01/ŠM

Stavební a dopravní úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby. Stavební a dopravní úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Protože stavební a dopravní úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící vydání územního rozhodnutí, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Upozornění :

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb.).

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 15 dnů od jeho doručení k Okresnímu úřadu - referátu dopravy v Českých Budějovicích, podáním u zdejšího Stavebního a dopravního úřadu.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
České Budějovice



Poplatek :

Správní poplatek dle zákona č. 305/1997 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 368/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů ve výši 3.000,- Kč byl zaplacen.

Příloha pro stavebníka : (bude předána po nabytí právní moci rozhodnutí)
- ověřená projektová dokumentace

Obdrží :

Navrhovatel:
MON CB, spol. s r.o., 373 82 Boršov nad Vltavou 9

Ostatní účastníci :
Obec Boršov nad Vltavou

Vlastníci dotčených pozemků

Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor ekonomický – odd. majetkoprávní, U Zimního stadionu 2,
České Budějovice

Okresní úřad České Budějovice – finanční referát
Jihočeská plynárenská, a.s., Vrbenská 2, České Budějovice
JČE, a.s., Lannova 16, (POS Křížkova 7), České Budějovice
VAK JČ, a.s., B. Němcové 12, České Budějovice

Dotčené orgány :

IBP, Vodní 21, Č. Budějovice
OHS, Č. Budějovice
HZS Budějovického kraje, nádražní ul., P.O. Box 161, Č. Budějovice
OKÚ – referát dopravy
Policie ČR – DI, Pražská 5, České Budějovice
Magistrát města Č. Budějovice – odbor ochrany životního prostředí



Magistrát města České Budějovice
Stavební a dopravní úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

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

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

Značka: SDÚ-3322/02/ŠM	Vyřizuje: Ing. J. Šimánek	Tel.: 038/670 03 17	E-mail: simanekj@c-budejovice.cz	Datum: 17.4.2002
---------------------------	------------------------------	------------------------	---	---------------------

**OZNÁMENÍ
O ZAHÁJENÍ KOLAUDAČNÍHO ŘÍZENÍ A POZVÁNÍ K ÚSTNÍMU
JEDNÁNÍ**

Dne 10.4.2002 podal MON CB spol. s r.o., Boršov nad Vltavou 9 žádost na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu :

„ Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křížovatkách “

na pozemku parc.č. 240/1, 242, 243, 319/1, 764/1 v katastrálním území Boršov nad Vltavou, na pozemku parc. č. 7, 8/1 dle pozemkového katastru (PK).

Uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební a dopravní úřad Magistrátu města České Budějovice, příslušný dle § 120 odst.1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 16 odst.1 zák. č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů jako speciální stavební úřad v souladu s ustanovením § 80 stavebního zákona oznamuje zahájení kolaudačního řízení dotčeným orgánům státní správy a známým účastníkům řízení a současně nařizuje k projednání návrhu ústní jednání spojené s místním šetřením na den

7.5. 2002 (úterý) v 13.30 hodin

se schůzkou pozvaných před budovou Obecního úřadu v Boršově nad Vltavou .

Účastníci kolaudačního řízení mohou své námitky uplatnit nejpozději při tomto jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce plnou moc. Do podkladů lze nahlédnout přede dnem ústního jednání na Magistrátu města Č.Budějovice - SDÚ (Kněžská 19, úřední dny : pondělí, středa 8,00 – 17,00 hod, pátek 8,00 – 12,30 hod) a při ústním jednání.

Podklady : - doklady o vytyčení stavby
- revizní zprávu veřejného osvětlení
- dokumentaci ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
České Budějovice

**MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE**
Speciální stavební úřad

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Obdrží :

Navrhovatel:
MON CB, spol. s r.o., 373 82 Boršov nad Vltavou 9

Ostatní účastníci :
Obec Boršov nad Vltavou

Vlastníci dotčených pozemků

Správa a údržba silnic, Nemanická 10, České Budějovice
Jihočeská plynárenská, a.s., Vrbenská 2, České Budějovice
JČE, a.s., Lannova 16, (POS Křížkova 7), České Budějovice
VAK JČ, a.s., B. Němcové 12, České Budějovice

Dotčené orgány :
IBP, Vodní 21, Č. Budějovice
OHS, Č. Budějovice
HZS Budějovického kraje, nádražní ul., P.O. Box 161, Č. Budějovice
OKÚ - referát dopravy
Policie ČR – DI, Pražská 5, České Budějovice
Magistrát města Č. Budějovice – odbor ochrany životního prostředí

Ostatní :
SPŽP, Mánesova 3, České Budějovice

Na vědomí :
Jihočeský kraj Krajský úřad, OEKO - majetkové oddělení, U Zimního stadionu 1952/2,
České Budějovice



Magistrát města České Budějovice
Stavební a dopravní úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

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

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

Značka: SDÚ-3322-1/02/ŠM	Vyřizuje: Ing. J. Šimánek	Tel.: 038/670 03 17	E-mail: simanejkj@c-budejovice.cz	Datum: 10.5.2002
-----------------------------	------------------------------	------------------------	---	---------------------

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 10.4.2002 podal MON CB spol. s r.o., Boršov nad Vltavou 9 žádost na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu :

„ Komunikace a veřejné osvětlení, Boršov nad Vltavou – Na Křížovatkách “

na pozemku parc.č. 240/1, 242, 243, 319/1, 764/1 v katastrálním území Boršov nad Vltavou, na pozemku parc. č. 7, 8/1 dle pozemkového katastru (PK).

Stavební povolení bylo vydáno dne 12.2.2002 pod č.j. SDÚ-10 534-1/01/ŠM.

Stavební a dopravní úřad Magistrátu města České Budějovice, jako příslušný speciální stavební úřad dle ust. § 40 odst. 5 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů a § 120 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), projednal návrh v kolaudačním řízení a rozhodl, že užívání stavby se podle § 82 stavebního zákona

p o v o l u j e .

Pro užívání stavby se stanoví podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 vyhlášky odst. 2 vyhlášky č.132/1998 Sb. tyto podmínky : bez podmínek.

Nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby o d projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení jsou v projektové dokumentaci vyznačeny. Tyto odchylky nevyžadují řízení o změně stavby.

Odůvodnění :

Dne 10.4.2002 podal stavebník návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 12.2.2002 pod č.j. SDÚ-10 534-1/01/ŠM. Termín dokončení stavby byl stanoven do 6.3.2004.

Stavební a dopravní úřad dne 17.4.2002 oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. K projednávání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 7.5.2002, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební a dopravní úřad v kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že stavba je provedena

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

v souladu s § 81 odst.1 stavebního zákona, jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební a dopravní úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby, a proto rozhodl tak, jak ve výroku uvedeno.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k referátu dopravy Okresního úřadu v Českých Budějovicích podáním učiněným u zdejšího Stavebního a dopravního úřadu.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
České Budějovice



Poplatek :

Správní poplatek podle zákona č. 368/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů se nevyměřuje.

Obdrží :

Navrhovatel:
MON CB, spol. s r.o., 373 82 Boršov nad Vltavou 9

Ostatní účastníci :

Vlastníci dotčených pozemků

Dotčené orgány :

IBP, Vodní 21, Č. Budějovice
OHS, Č. Budějovice
HZS Budějovického kraje, nádražní ul., P.O. Box 161, Č. Budějovice
OKÚ - referát dopravy
Policie ČR – DI, Pražská 5, České Budějovice
Magistrát města Č. Budějovice – odbor ochrany životního prostředí

Ostatní :

SPŽP, Mánesova 3, České Budějovice
Obec Boršov nad Vltavou
Správa a údržba silnic, Nemanická 10, České Budějovice
Jihočeská plynárenská, a.s., Vrbenská 2, České Budějovice
JČE, a.s., Lannova 16, (POS Křížíkova 7), České Budějovice
VAK JČ, a.s., B. Němcové 12, České Budějovice

Na vědomí :

Jihočeský kraj Krajský úřad, OEKO - majetkové oddělení, U Zimního stadionu 1952/2,
České Budějovice



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice
Stavební a dopravní úřad
nám. Přemysla Otakara II. 1, 2

Magistrát města České Budějovice
Stavební a dopravní úřad
Kněžská 19
370 92 České Budějovice

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

Značka: SÚ 1198/02/Bou.or
Vyřizuje: Pavel Bouzek

Tel.- Email 038/6700 308

Navrhovatel

MON CB, s.r.o.
Boršov nad Vlt. čp. 9

bkp@c-budejovice.cz

Dne 7.3.2002

O z n á m e n í o zahájení územního řízení a nařízení ústního jednání spojeného

Podáním dne 11.2.2002 podal navrhovatel společnost MON CB s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9 **n á v r h** na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „**Řadového rodinného domu 1 – 6 podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č. 140/1 v kat. území Boršov nad Vlt. – podle „PK“ na p.p.č. 7.**“

Podáním návrhu bylo zahájeno územní řízení.

Stavební a dopravní úřad České Budějovice po doplnění návrhu, jako příslušný stavební úřad podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb, o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů – úplné znění vyhlášeno zákonem č. 109/2001 Sb.(dále jen „stavební zákon“)

o z n a m u j e

podle § 36 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení o umístění uvedené stavby účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy a k projednání návrhu současně nařizuje ústní jednání

na den 2.4.2002

se schůzkou přizvaných ve 13,00 hod. v kanceláři Stavebního a dopravního úřadu České Budějovice, Kněžská č. 19 – čís. dveří 309.

Do podkladů rozhodnutí lze nahlédnout přede dnem ústního jednání u Stavebního a dopravního úřadu České Budějovice (návštěvní dny – pondělí- středa a pátek) a při ústním jednání. Účastníci řízení mohou své námítky stanovisko uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě sdělá svá stanoviska dotčené orgány státní správy

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat předloží jeho zástupce při jednání písemnou plnou moc.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
Stavební a dopravní úřad
2

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/670 11 11



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Stavební a dopravní úřad

nám. Přemysla Otakara II. 1, 2

Druhá strana oznámení řízení zn. SÚ 1198/02/Bou.or

Obdrží – účastníci řízení

Obec Boršov nad Vlt.

Správa a údržba silnic České Budějovice, Nemanická ul.

Krajský úřad Jihočeského kraje – ekonomický odbor – odd. majetkové, ul. U zimního stadionu č. 2

České Budějovice

Jihočeská energetika, a.s. České Budějovice

Jihočeská plynárenská a.s. České Budějovice

Český TELECOM, a.s. MPO Pražská 16 České Budějovice

VAK JČ, a.s. České Budějovice

Vlastníci dotčených pozemků

Obdrží – DOSS:

Obecní úřad Boršov nad Vlt.

Okresní úřad Č. Budějovice – referát ŽP

Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany ŽP

Okresní úřad České Budějovice – referát dopravy a SH

HZS Jihočeského kraje České Budějovice



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Stavební a dopravní úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice

Ing. Vlastislav Eliáš

Stavební a dopravní úřad

Kněžská 19

370 92 České Budějovice

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

Navrhovatel:

MON CB, s.r.o.

Boršov nad Vlt. čp. 9

Značka:

SÚ/1198/02/Bou.r

Vyřizuje:

Pavel Bouzek

Tel.:

038/6700 308

E-mail:

bouzekp@c-budejovice.cz

Datum:

3.4.2002

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

o umístění stavby

Podáním ze dne 11.2.2002 navrhla spol. MON CB, s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9 vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

„Řadového rodinného domu 1 až 6, který je umístěn podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č. 240/1 v kat. území Boršov nad Vlt. – podle pozemkového katastru „PK“ na p.p.č. 7.“

Stavební a dopravní úřad v Čes. Budějovicích, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod čís. 109/2001 Sb. (dále jen „stavební zákon“) posoudil návrh podle § 37 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení

vydává

podle § 39 stavebního zákona a podle § 4 vyhl. č. 132/1998 Sb.

rozhodnutí o umístění stavby

„Řadového rodinného domu 1 až 6 podle katastru nemovitostí „KN“ na p.p.č. 240/1 v kat. území Boršov nad Vlt. – podle pozemkového katastru „PK“ na p.p.č. 7.“

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví podmínky :

1/Stavba řadového rodinného domu bude umístěna na p.p.č. 240/1, tak jak zakresleno na přiloženém situačním výkresu v měřítku 1 : 250 a na doplňujícím výkresu v měřítku 1:500, kde je umístění stavby vyznačeno..

2/Napojení novostavby řadového domu na rozvod elektřiny bude provedeno kabelovým připojením z kabelového a elektroměrného pilíře na hranici stavebního pozemku. Požadovaný příkon je stanoven 16,50 kW, který odpovídá jmenovité hodnotě jističe 25 A..

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Druhá strana rozhodnutí zn. SÚ 1198/02/Bou.r

3/Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení bude vypracována oprávněným projektantem.

4/Budou dodrženy podmínky souhlasů s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, který vydal Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí pod zn. OŽP 369/2002/Hj-52, zn. OŽP 370/2002/Hj-53, zn. OŽP 371/2002/Hj-54, zn. OŽP 372/2002/Hj-55, zn. OŽP 373/2002/Hj-56 a zn. OŽP 374/2002/Hj-57 ze dne 11.3.2002.

5/Projektová dokumentace stavby předkládaná ke stavebnímu řízení bude obsahovat náležitosti podle § 18 vyhl. č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.

6/K žádosti o vydání stavebního povolení na jednotlivé stavby stavebník připojí:

- a) doklad o jednání s účastníky stavebního řízení, pokud byla předem o stavbě vedena, a rozhodnutí, stanoviska, vyjádření, souhlasy, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy,
- b) doklad jímž stavebník prokáže, že je vlastníkem p.p.č. 7 „PK“, které jej opravňuje zřídit na pozemku stavbu řadového rodinného domu.

7/Odkanalizování splaškových a povrchových vod z řadového domu bude do oddílných uličních kanalizačních řádů. Přívod pitné vody bude zajištěn ze stávajícího veřejného vodovodu. Připojovací rozvody kanalizace splaškové, dešťové a vody z řadového domu budou napojeny vybudované přípojky na hranici pozemku.

8/Připojení stavby řadového domu na STL plynovod bude provedeno domovním rozvodem plynu, který bude na hranici pozemku ukončen ve stávajícím pilířích, které jsou vybaveny plynoměrem, regulátorem tlaku a hlavním uzávěrem plynu. Budou dodrženy obchodně technické podmínky Jihočeských plynáren „a.s. České Budějovice, které jsou obsaženy ve vyjádření ze dne 5.12.2001.

9/Vytápění řadového rodinného domu bude teplovodní o tepelném spádu 20 stupňů tj. 85/65 C..Jako zdroj tepla bude každý řadový RD osazen samostatným plynovým agregátem Thern 14 KX.

10/K žádosti o vydání stavebního povolení bude doloženo pravomocné rozhodnutí o připojení jednotlivých řadových domů na místní komunikaci v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb.

11/V projektové dokumentaci budou navržena stavebně technická opatření k zamezení pronikání radonu z podloží do vnitřního prostředí stavby pro bydlení ke splnění požadavků zákona č. 18/1997 Sb. a vyhl. č. 184/1997 Sb..

Toto územní rozhodnutí platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci.

Nepozbude však platnosti, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o vydání stavebního povolení.

O d ů v o d n ě n í

Podáním ze dne 11.2.2002 navrhla spol. MON CB, s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9 vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Řadového rodinného domu 1 až 6 na p.p.č. 240/1 k.ú. Boršov nad Vlt. podle „PK“ na p.p.č. 7.

Stavební a dopravní úřad České Budějovice po odstranění nedostatků návrhu opatřením ze dne 7.3.2002 oznámil známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy zahájení územního řízení a současně nařídil k projednání návrhu ústní jednání spojené s místním šetřením na den 2.4.2002., o jehož výsledku byl sepsán protokol.

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Třetí strana rozhodnutí zn. SÚ 1198/02/Bou.r

V průběhu územního řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 37 odst. 2 a 3 stavebního zákona a posoudil shromážděná stanoviska a připomínky.

Zjistil, že návrh stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Stanoviska dotčených orgánů státní správy, blíže vysvětlená při ústním jednání, byla zkoordinována a podmínky těchto orgánů byly zahrnuty do podmínek územního rozhodnutí.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící vydání územního rozhodnutí, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Návrh byl doložen udělením výjimky zastupitelstvem obce Boršov nad Vlt. – k procentu zastavení K 1 – pro plochy obytné – řadové RD, včetně hospodářského zázemí – ve vyhlášce o závazných částech územního plánu obce Boršov nad Vlt. – čl. 7.

Stanovení okruhu účastníků územního řízení.

Při stanovení okruhu účastníků územního řízení stavební úřad přihlížel k ustanovení § 34 odst. 1 stavebního zákona.

Při zahájení řízení okruh účastníků územního řízení stanovil tak, že postavení účastníka řízení bylo přiznáno navrhovateli, vlastníku p.p.č. 7 „PK“ a osobám, které mají vlastnická práva k pozemkům mezujících přímo s pozemkem parc. č. 7 „PK“, na kterém je umístěna navrhovaná stavba. Vlastníkům nebo správcům podzemních vedení dotčených stavbou, postavení účastníka řízení vyplývá z ustanovení § 34 odst. 1 stavebního zákona. Účastníkem řízení byla rovněž Obec Boršov nad Vlt.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Okresnímu úřadu v Čes. Budějovicích, referátu regionálního rozvoje, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
v Čes. Budějovicích



Přílohy pro navrhovatele stavby::

- ověřená situační výkres v měřítku 1:250,
- ověřené situační výkresy v měřítku 1:500

Správní poplatek se vyměřuje podle zákona č. 368/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů – položky
č. 17 1.000,- Kč
položky č. 19 písm. a.... 100,- Kč

Celkem : 1.100,- Kč

Obdržel – DOSS :
Magistrát města Č.Budějovice – Odbor ochrany životního prostředí
Okresní úřad Č.Budějovice – referát ŽP
Obecní úřad Boršov nad Vlt
Okresní úřad Č.Budějovice – referát dopravy a SH.
HZS Jihočeského kraje Č.Budějovice

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Čtvrtá strana rozhodnutí zn. SÚ 1198/02/Bou.r

Obdrží – účastníci řízení :

Obdrží – účastníci řízení

Obec Boršov nad Vlt.

Správa a údržba silnic České Budějovice, Nemanická ul.

Krajský úřad Jihočeského kraje – ekonomický odbor – odd. majetkové, ul. U zimního stadionu č. 2

České Budějovice

Jihočeská energetika ,a.s. České Budějovice

Jihočeská plynárenská a.s. České Budějovice

Český TELECOM,a.s. MPO Pražská 16 České Budějovice

VAK JČ,a.s. České Budějovice

Vlastníci dotčených pozemků

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11



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

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

Stavebník:

MON CB ,s.r.o.

Boršov nad Vlt. čp. 9

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

Značka:
SÚ/3291/3292/3293/3294/3295/3296/02/or

Vyřizuje:

Tel.
033/6700 308

mail:
bouzekp@c-budejovice.cz

Datum:

Datum: 5.4.2002

OZNÁMENÍ
o zahájení stavebního řízení

Podáním ze dne 10.4.2002 požádala spol. MON CB, s.r.o. Boršov nad Vlt. čp.9 o vydání stavebního povolení na stavbu řadového domu na p.p.č. 240/24, 240/25, 240/26, 240/27, 240/28 a 240/29 v kat. území Boršov nad Vlt.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno stavební řízení

Pro uvedenou stavbu řadových domů bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby dne 3.4.2002 pod zn. SÚ 1198/02/Bou.r.

Stavební a dopravní úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů – úplné znění vyhlášeno zákonem č. 109/2001 Sb. (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 61 odst. 1 stavebního zákona oznamuje zahájení stavebního řízení dotčených orgánům státní správy a účastníkům řízení. Jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navržené stavby, upouští od místního šetření a ústního jednání

Účastníci řízení mohou své námitky uplatnit nejpozději do 10 dnů ode dne oznámení (doručení), jinak k nim nebude přihlédnuto. tohoto oznámení o zahájení řízení.

Ve stejné lhůtě sdělí svá stanoviska dotčené orgány státní správy. Pokud dotčený orgán státní správy, jehož se rozhodnutí nebo opatření vyžadované zvláštním předpisem bylo k projektové dokumentaci připojené k žádosti o stavební povolení získáno před oznámením zahájení řízení, nesdělí ve stanovené lhůtě stanovisko k navrhované stavbě, platí, že z hlediska jím sledovaných veřejných zájmů se stavbou souhlasí.

K připomínkám – námitkám, které byly nebo mohly být uplatněny v územním řízení anebo při projednání územního plánu obce Boršov nad Vlt. se podle § 61 odst. 1 stavebního zákona nepřihlíží.

Do podkladů rozhodnutí lze nahlédnout v uvedené lhůtě v kanceláři Stavebního a dopravního úřadu Čes. Budějovice – úřední dny pondělí – středa – pátek.

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

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
Stavební a dopravní úřad
2

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
033/670 01 11

Druhá strana oznámení stavebního řízení.

Obdrží – DOSS :

Magistrát města Č.Budějovice – Odbor ochrany životního prostředí

Okresní úřad Č.Budějovice – referát ŽP

Obecní úřad Boršov nad Vlt

Okresní úřad Č.Budějovice – referát dopravy a SH.

HZS Jihočeského kraje Č.Budějovice

Okresní úřad České Budějovice – referát regionálního rozvoje – odd. kultury

Magistrát města České Budějovice – Stavební a dopravní úřad – odd. dopravy a silniční správy

Obdrží – účastníci řízení :

Obec Boršov nad Vlt.

Správa a údržba silnic České Budějovice, Nemanická ul.

Krajský úřad Jihočeského kraje – ekonomický odbor – odd. majetkové, ul. U zimního stadionu č. 2

České Budějovice

Jihočeská energetika ,a.s. České Budějovice

Jihočeská plynárenská a.s. České Budějovice

Český TELECOM,a.s. MPO Pražská 16 České Budějovice

VAK JČ,a.s. České Budějovice

Vlastníci dotčených pozemků

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11



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

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

Stavebník:

MON CB, s.r.o.

Boršov nad Vlt. č. 9

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

Značka:
SÚ/3291/02/Bou.r

Vyřizuje:
Pavel Bouzek

Tel.:
038/6700 308

E-mail:
bouzekp@c-budejovice.cz

Datum:
6.5.2002

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Podáním ze dne 10.4.2002 požádala spol. MON CB, s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9 o vydání stavebního povolení na stavbu

„Řadového rodinného domu na p.p.č. 240/24 v kat. území Boršov nad Vlt.“

Na základě výsledku projednání žádosti ve stavebním řízení Stavební a dopravní úřad v Čes. Budějovicích, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno zákonem pod čís. 109/2001 Sb. (dále jen „stavební zákon“), rozhodl takto.

Stavba **„Řadového rodinného domu na p.p.č. 240/24 v kat. území Boršov nad Vlt.“** se podle § 66 stavebního zákona

p o v o l u j e .

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky :

1/ Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení.

Případné změny v provedení stavby nesmí být provedeny bez předchozího ohlášení a povolení stavebního úřadu.

2/Při provádění stavby „RD“ včetně souvisejících staveb musí být dodrženy předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhl. č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, a zajistit ochranu zdraví osob a života osob na staveništi.

3/Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, upravující požadavky na provádění staveb včetně příslušných normových hodnot, stanovených ČSN a technické požadavky na výrobky stanovené zákonem č. 22/1997 Sb.

4/Stavba bude provedena dodavatelsky stavbu provede spol. MON CB, s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Druhá strana rozhodnutí zn. SÚ 3291/02/Bou.r

5/Stavba bude dokončena nejpozději do 30.4.2003.

Do tohoto termínu bude u stavebního úřadu podán návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí.

K návrhu stavebník připojí - popis a zdůvodnění provedených odchylek od stavebního povolení a *geometrický plán zaměření novostavby*.

K ústnímu jednání se připraví:

- výchozí revizní zprávu elektrického zařízení a hromosvodu,
- dokumentaci skutečného provedení stavby,
- protokol o zkoušce těsnosti kanalizační přípojky ,
- tlakové zkoušce vodovodní přípojky,
- výsledky vytyčení prostorové polohy stavby odpovědným zeměměřičským inženýrem,
- písemná prohlášení o shodě použitých stavebních výrobků dle § 13, zákona č. 22/1997 Sb. a prohlášení dodavatele stavby o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě,
- geodetické - prostorové a polohové zaměření vodovodní přípojky + vodoměrné šachty,
- protokol o provedené topné zkoušce instalace ÚT,
- výchozí revizní zprávu komínového tělesa.
- protokol o provedené zkoušce těsnosti rozvodu zdravotní instalace,
- výsledky měření v interiéru stavby, zda objekt vyhovuje z hlediska radiační ochrany.
- Výchozí revizní zprávu vnitřního plynového zařízení.

6/V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním prostoru sousední obytné zástavby dle nařízení vlády č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (60 dB pro dobu denní 7,00 do 21,00 hod.).

7//Na viditelném místě u vstupu na staveniště bude umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník, po nabytí právní moci rozhodnutí. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy a ponechán na místě do kolaudace stavby.

8/V souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona se pro stavbu musí použít jen výrobky, které mají takové vlastnosti, aby po celou dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životní prostředí, bezpečnost užívání, ochrana hluku a úspora elektrické energie.

9/Na stavbě musí být pro kontrolní orgány k dispozici projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení a veden stavební deník. Stavební deník bude obsahovat náležitosti podle § 43 odst. 1 a 2 vyhl. č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.

10/Stavebník při realizaci této stavby bude dbát oprávněných zájmů a práv majitelů sousedních nemovitostí.

11/Při provádění stavby nesmí docházet k ohrožení a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožení bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, dále k znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárními zařízeními.

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Třetí strana rozhodnutí zn. SÚ 3291/02/Bou.r

12/S odpady, které vznikají při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a vyhl. č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a vyhl. č. 381/2001 Sb. „katalog odpadů“.

13/Před zahájením stavby bude zajištěno přesné vytyčení všech podzemních zařízení, které se navržené stavby dotýkají. Práce v blízkosti podzemních zařízení budou prováděny za dodržení stanovených podmínek jednotlivých správců dotčených zařízení.

14/Pokud při realizaci stavby dojde k zachycení archeologického nálezu, je stavebník povinen podle zákona č. 20/1987 Sb. oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče, popřípadě archeologickému ústavu.

Musí být dodrženy požadavky ustanovení § 127 odst. 2 stavebního zákona.

15/Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřičskými inženýry.

16/Pro zařízení staveniště a skládku materiálu bude po dobu výstavby využívána část pozemku parc. č. 240/24 v k.ú. Boršov nad Vlt., v rozsahu jak je vyznačeno v situačním výkresu umístění stavby.

17/Práce v blízkosti podzemních sítí technického vybavení v souvislosti provádění domovních rozvodů na vybudované síti technického vybavení budou prováděny za podmínek uvedených ve vyjádřeních příslušných správců podzemních sítí.

- a) JČE,a.s. Provozní správy České Budějovice zn. 41.41/Sd ze dne 4.2.2002,
- b) Českého TELECOMU ,a.s. zn. 00262/02/CB/MM ze dne 11.2.2002,
- c) Jihočeských plynáren, a.s. Čes. Budějovice k provádění prací v blízkosti zařízení JČE,a.s.

18/Při provádění stavby budou dodrženy údaje a hodnoty uvedené ve zprávě požární ochrany, která je součástí technické zprávy projektové dokumentace.

19/Budou dodrženy podmínky souhlasu Magistrátu města České Budějovice – odboru ochrany ŽP zn. OŽP 369/2002/Hj-52 ze dne 11.3.2002 s trvalým odnětím části p.p.č. 240/24 ze ZPF.

20/Před zahájením stavby si stavebník zajistí stanovisko Okresního úřadu České Budějovice referátu regionálního rozvoje – odd. kultury z hlediska zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky obsažené ve stanovisku budou dodrženy.

O d ů v o d n ě n í

Podáním ze dne 10.4.2002 požádal stavebník spol. MON CB ,s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9 o vydání stavebního povolení na stavbu řadového rodinného domu na p.p.č. 240/24 v kat. území Boršov nad Vlt.

Na stavbu bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby pod zn. SÚ 1198/02/Bou.r dne 3.4.2002.

Stavební úřad opatřením ze dne 5.4.2002 oznámil v souladu s ustanovením § 61 odst. 1 stavebního zákona zahájení stavebního řízení dotčeným orgánům státní správy a známým účastníkům řízení.

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Čtvrtá strana rozhodnutí zn. SÚ 3291/02/Bou.r

Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu jsou známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro její posouzení, upustil od ústního a jednání a místního šetření v souladu s ustanovením § 61 odst. 2 stavebního zákona.

V průběhu stavebního řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona a posoudil shromážděná stanoviska a připomínky.

Stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Projektová dokumentace splňuje požadavky územního rozhodnutí o umístění stavby zn. SÚ 1198/02/Bou.e ze dne 3.4.2002.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku

V rámci stavebního řízení nebyly vzneseny k projednávané věci námítky.

Stanovení okruhu účastníků řízení.

Při stanovení okruhu účastníků stavebního řízení stavební úřad přihlížel k ustanovení § 59 odst. 1 stavebního zákona.

Při zahájení stavebního řízení byl stanoven okruh účastníků řízení tak, že postavení účastníka řízení bylo přiznáno vlastníku stavebního pozemku a osobám, které mají vlastnická práva k pozemkům a stavbám mezujících přímo s pozemkem parc. č. 240/24 k.ú. Boršov nad Vlt. Vlastníkům nebo správčům podzemních vedení dotčených navrženou stavbou, postavení účastníka řízení vyplývá přímo z výše uvedených ustanovení.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Okresnímu úřadu v Českých Budějovicích, referátu regionálního rozvoje, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavební povolení přizbývá platnosti jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci nebude stavba zahájena.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
v Čes. Budějovicích



Příloha pro stavebníka :
ověřená dokumentace stavby a štítek „ Stavba povolena „ bude předán po právní moci tohoto rozhodnutí

Obdrží – DOSS:

Obecní úřad Boršov nad Vlt.

Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany ŽP

Okresní úřad České Budějovice – referát ŽP

Okresní úřad Č.Budějovice – referát regionálního rozvoje - odd. kultury

Magistrát města České Budějovice – Stavební a dopravní úřad České Budějovice, odd. dopravní a silniční správy.

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Pátá strana rozhodnutí zn. SÚ 3291/02/Bou.r

Obdrželi- účastníci řízení:

Obec Boršov nad Vlt.

Správa a údržba silnic České Budějovice, Nemanická ul.

Jihočeská energetika ,a.s. České Budějovice

Jihočeská plynárenská a.s. České Budějovice

Český TELECOM,a.s. MPO Pražská 16 České Budějovice

VAK JČ,a.s. České Budějovice

Vlastníci dotčených pozemků

právní poplatek se vyměřuje podle zákona č. 368/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
položky č. 16 odst. 1 písm. a) 300,-Kč.

Celkem 300,-Kč

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

Příloha č. 11



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

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

Stavebník:

MON CB, s.r.o.

Boršov nad Vlt. čp. 9



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 24.9.2002

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

Magistrát města České Budějovice
dne 24.9.2002

Značka:
SÚ/8141/02/r

Vyřizuje:

Tel.:
038/6700 308

E-mail:
bouzekp@c-budejovice.cz

Datum:
23.9.2002

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Podáním ze dne 28.8.2002 podala spol. MON CB,s.r.o. Boršov nad Vlt. čp. 9 návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu řadového „Rodinného domu na p.p.č. 240/24 v kat. území Boršov nad Vlt.“

Pro uvedenou stavbu vydal stavební povolení Stavební úřad města České Budějovice pod zn. SÚ 3291/02/Bou.r dne 6.5.2002.

Termín dokončení stavby byl stanoven do 30.4.2003.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání s pojeného s místním šetřením, Stavební a dopravní úřad v Českých Budějovicích, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona čis. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů – úplné znění vyhlášeno pod č. 109/2001 Sb. (dále jen „stavební zákon“), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v a t

dokončenou stavbu řadového „Rodinného domu na p.p.č. 240/24 – podle geometrického plánu č. 637-147/2002 je stavba rodinného domu umístěna na p.p.č. 240/62 v k.ú. Boršov nad Vlt.“

Stavební úřad podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky čis. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona stanoví pro užívání trvalou podmínku :
Stavba rodinného domu bude po celou dobu jejího trvání užívána a provozována podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a v souladu bezpečnostními a požárními předpisy, které se na tuto stavbu vztahují.

Stavba obsahuje:

v I. nadzemním podlaží – parkovací stání, 3 obytné místnosti, koupelnu, technickou místnost, zádveř, chodbu, šatnu a schodiště do podkrovní,
v podkrovní – půdní prostor, tři obytné místnosti a koupelnu.

O d ů v o d ň ě n í

Návrh na kolaudaci uvedené stavby byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu při ústním jednání spojeném s místním, které se konalo dne 18.9.2002..

V průběhu kolaudačního řízení bylo zjištěno, že stavba rodinného domu je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.

Pro užívání stavby byla ve výroku rozhodnutí stanovena trvalá podmínka pro užívání stavby.

Ke kolaudačnímu řízení byly předloženy veškeré vyžádané doklady o výsledcích předepsaných zkoušek, které jsou součástí podkladů kolaudačního rozhodnutí.

IČ: 002 44 732

DIČ: 077-002 44 732

číslo tel. ústředny: 038/680 11 11
038/670 01 11

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Okresnímu úřadu v Čes. Budějovicích – referátu regionálního rozvoje, podáním u zdejšího stavebního úřadu.
Stavbu lze užívat až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního a dopravního úřadu
v Čes. Budějovicích



Obdrží účastníci řízení:

Vlastník stavby

Dále obdrží – Obecní úřad Boršov nad Vlt.

Okresní úřad České Budějovice
referát životního prostředí
Mánesova 3, 371 03 České Budějovice

Č.j.: 2719 /02-231/Sn
Vyřizuje: ing.Snížková

V Českých Budějovicích dne 15.3.2002

MON České Budějovice spol. s r.o.
Boršov nad Vltavou 9
373 82 Boršov nad Vltavou

Oznámení - zahájení řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením

Výše uvedený žadatel podal dne 15.3.2002 žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením. Jedná se o stavbu kanalizace a vodovodu povolení č.j. 10032/01-231/Sn/R ze dne 25.1.2002.

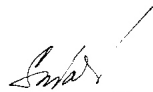
Změna spočívá v tom, že místo oddílné kanalizace bude vybudována kanalizace jednotná. Podle vyjádření Obce Boršov nebude v nejbližších letech v obci vybudována oddílná kanalizace. Stavba kanalizace a vodovodu povede na pozemcích p.č. 7,6, 8/1 (KN 240/1) k.ú. Boršov nad Vltavou.

Referát životního prostředí Okresního úřadu České Budějovice jako příslušný vodoprávní úřad podle § 104, 106 zákona č. 254/2001 a ve smyslu § 120 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů, oznamuje zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončení. Protože jsou mu dobře známé vodohospodářské poměry staveniště a žádost s příloženými doklady poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované změny stavby, upouští od místního šetření.

Účastníci řízení mohou nahlédnout do příslušné dokumentace uplatnit své námítky nejpozději do **26.3.2002**, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě sdělí svá stanoviska dotčené orgány státní správy.

Účastníci řízení mohou nahlédnout do příslušné projektové dokumentace a podkladů na referátu životního prostředí Okresního úřadu v Českých Budějovicích, *navštěvní dny: pondělí a středa - v době od 8⁰⁰ do 17⁰⁰ hodin.*

Účastníci řízení -viz 2. strana


Ing. Jaroslava Snížková
vedoucí oddělení vod. hospodářství
RŽP OkÚ Č. Budějovice

Účastníci řízení - do vlastních rukou

- MON České Budějovice , spol. s r.o., Boršov nad Vltavou 9
-
- Vlastníci dotčených pozemků
-
- Pozemkový fond ČR, Rudolfovská 80, České Budějovice
- Obec Boršov nad Vltavou
- Vodovody a kanalizace JČ a.s., B.Němcové 12, České Budějovice
- SÚS České Budějovice

Na vědomí:

Magistrát města České Budějovice – Stavební a dopravní úřad

Vlastníci sousedních pozemků

Okresní úřad České Budějovice
referát životního prostředí
Mánesova 3, 371 03 České Budějovice

Č.j.: 2719/02 -231/Sn/z
Vyřizuje: ing.Snížková

V Českých Budějovicích dne 27.3.2002

MON České Budějovice spol. s r.o.
Boršov nad Vltavou 9
373 82 Boršov nad Vltavou

ROZHODNUTÍ

Referát životního prostředí Okresního úřadu České Budějovice, jako příslušný vodoprávní úřad podle § 104, 106 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a jako speciální stavební úřad, podle § 120 odst. 1 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 15.3.2002 Vaši žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením – jedná se o stavbu kanalizace a vodovodu Boršov nad Vltavou. Na tyto stavby vodních děl bylo vydáno povolení ze dne 25.1.2002 pod č.j.: 10032/01-231/Sn/R.

Po projednání žádosti v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány státní správy, Okresní úřad v Českých Budějovicích, referát životního prostředí, jako speciální stavební úřad podle § 120 odst. 1 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů, rozhodl takto:

Změna shora uvedené nedokončené stavby v k.ú. Boršov nad Vltavou na pozemcích p.č. PK 7, 8/1, PK 6 se

povoluje

v tomto rozsahu:

oddílná kanalizace bude nahrazena kanalizací jednotnou – změna spočívá v tom, že bude vypuštěna stavba dešťové kanalizace a stávající kanalizace bude sloužit jako jednotná

Pro provedení stavby se stanoví tyto další závazné podmínky:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně.
2. Lhůta k dokončení celé stavby včetně povolené změny se nemění.

Odůvodnění

Referát životního prostředí Okresního úřadu v Českých Budějovicích opatřením ze dne 15.3.2002 oznámil zahájení řízení o povolení změny stavby účastníkům řízení. Jelikož je mu rozestavěná stavba dobře známa a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhovaných změn, upustil od místního šetření a ústního jednání.

V průběhu řízení Okresní úřad v Českých Budějovicích přezkoumal žádost o povolení změny stavby ve smyslu § 68 odst.2 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy veřejné zájmy ani práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Důvodem změny je to, že v obci je pouze jednotná kanalizace a v současné době se neuvažuje o provedení oddílné kanalizace.

Ke změně stavby vydal Obecní úřad Boršov nad Vltavou souhlasné vyjádření dne 4.3.2002.

Správní poplatek za vydání rozhodnutí podle položky 16 (2) Sazebníku zákona č. 305/1997 Sb., ve výši 300,- Kč byl zaplacen.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí je možno se odvolat, a to do 15 dnů ode dne jeho doručení, ke Krajskému úřadu pro Jihočeský kraj v Českých Budějovicích podáním učiněným u referátu životního prostředí Okresního úřadu České Budějovice.

Toto rozhodnutí obdrží:

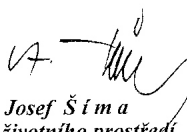
a) Účastníci řízení –

- MON České Budějovice , spol. s r.o., Boršov nad Vltavou 9 + ověřená PD
-
- Vlastníci dotčených pozemků
-
- Pozemkový fond ČR, Rudolfovska 80, České Budějovice
- Obec Boršov nad Vltavou
- Vodovody a kanalizace JČ a.s., B.Němcové 12, České Budějovice
- SÚS České Budějovice

Na vědomí:

Magistrát města České Budějovice – Stavební a dopravní úřad

Vlastníci sousedních pozemků


JUDr. Josef Šíma
vedoucí referátu životního prostředí
OkÚ České Budějovice