

Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní
Škroupova 246/4, Plzeň

Sp. zn.: SZ MMP/000241/26 ZdHa
Č. j.: MMP/202244/26
Vyřizuje: Ing. Zdeněk Hanzelín
Telefon: 378 034 100
E-mail: HanzelinZ@plzen.eu
IDDS: 6iybfxn
Záměr: Z/2025/238732

Plzeň, dne: 29.4.2026

Vypraveno dne:

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY

Rozhodnutí je doručováno formou veřejné vyhlášky

Výroková část:

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a dále příslušný podle vyhlášky statutárního města Plzně č. 8/2001, Statut města, v jeho plném znění, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 22.12.2025 podala

TPB Real s.r.o., IČO 18036309, Druztová č.p. 312, 330 07 Druztová, kterou zastupuje Petr Bílý, nar. 19.8.1987, Studentská č.p. 2095/81, Bolevec, 323 00 Plzeň 23

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 10 odst. 4 písm. b) zákona o pozemních komunikacích

p o v o l u j e p ř í p o j e n í n e m o v i t o s t í n a k o m u n i k a c í

Účelová komunikace s parkovací plochou na parcele 710/1 bude napojena na místní komunikaci III. třídy - MK Nad Úslavou, na parcele 855 v k.ú. Lobzy, přes chodníkový přejezd z dlažby o šířce 6,0 m rozšířený ke komunikaci na 8,0 m a výškou nášlapu +2 cm. Chodníkový přejezd bude osazen varovným pásem z hmatové dlažby o šířce 40 cm. Účelová komunikace k parkovací ploše je navržena jako obousměrná v šířce 5,13 m a provoz na ní bude řízen světelnou signalizací. Vjezd do garáže v 1. PP je z parkovací plochy. Účelová komunikace a parkovací plocha je ze zatravnovací dlažby.

Rozhledové trojúhelníky jsou navrženy dle ČSN 736110. Jedná se o trojúhelníky dlouhé 35m, tzn. pro rychlost 50km/h. Vzdálenost řidiče od hrany komunikace je 2m. V rozhledových trojúhelnících nejsou překážky. Na MK Nad Úslavou bude pro zajištění podmínek realizováno VDZ v podobě V12c (Zákaz zastavení), což se jedná o žlutou linku tl. 0,125m.

II. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e z á m ě r

pro stavbu:

Novostavba bytového domu Nad Úslavou, zpevněné plochy, vsak a přípojka vodovodní, kanalizační a elektro, Plzeň, Lobzy, Nad Úslavou

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 710/1 (zahrada), parc. č. 710/10 (ostatní plocha), parc. č. 710/11 (ostatní plocha), parc. č. 710/12 (ostatní plocha), parc. č. 712 (ostatní plocha), parc. č. 855 (ostatní plocha) v katastrálním území Lobzy.

Stavba obsahuje:

- Bytový dům s 31 bytovými jednotkami s 1 podzemním a 5 nadzemními podlažími. Obestavěný prostor 8 581,3 m³, zastavěná plocha = 533,00 m², podlahová plocha 1.PP = 512,95 m², 1.NP - 5.NP = 2441,09 m², hloubka stavby - 4,5 m, výška stavby - 16,1 m. Objekt bude realizován jako kombinace ŽB monolitické konstrukce a zděné konstrukce z keramických tvárnic. Kontaktní zateplovací systém z minerální vaty bude tl. 200 mm. Stropy budou ze stropních panelů Spiroll a železobetonové monolitické stropní desky. Základy budou pasy a patky. Střecha bude plochá, zateplená, s hydroizolační vrstvou z PVC fólie a osazena vegetační zelení z rozchodníkových koberců.
- přípojka vodovodu v délce 9,6 metru - nová přípojka vodovodu bude připojena na stávající vodovodní řad v přílehlé komunikaci
- přípojka kanalizační sítě v délce 7,8 metru - nová přípojka kanalizace bude připojena na stávající kanalizační řad v přílehlé komunikaci
- Dešťová kanalizace – likvidace dešťových vod bude vsakem na pozemku investora. Bude instalována akumulací nádrž na dešťovou vodu (3,15 m³), která bude využita pro zálivku zeleně. Střecha objektu bude zelená – rozchodníkové koberce. Zpevněné plochy pod parkovacími stáními budou z vegetační dlažby pro lepší vsakování vody v ploše. Vsakovací objekt bude tvořen vsakovacími bloky Garantia Rainbloc Compact o rozměrech 1200 x 600 x 420 mm, které jsou ukládány vedle sebe a vzájemně spojovány do otevřeného výkopu na předem připravený šterkový podklad frakce 16/32 v tl. 100 mm. Potrubí odvádějící vodu ze střechy objektu je do vsakovacího objektu napojeno přímo. Však je o rozměrech 3,6 x 7,2 x 1,3 metru, umístěné na vlastním pozemku č. 710/1 s vnitřním dešťovým kanalizačním rozvodem v délce 50,5 metru.
- Součástí stavby jsou zpevněné plochy z betonové dlažby o ploše cca 220 m² a zatravnovací dlažby o ploše cca 350 m².

a) Druh a účel povolované stavby:

Záměr řeší stavbu pro bydlení – bytový dům. Objekt má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží.

b) Pozemky, na nichž se stavba umístí:

parc. č. 710/1 (zahrada), parc. č. 710/10 (ostatní plocha), parc. č. 710/11 (ostatní plocha), parc. č. 710/12 (ostatní plocha), parc. č. 712 (ostatní plocha), parc. č. 855 (ostatní plocha) v katastrálním území Lobzy.

c) Umístění stavby na pozemku:

Stavba bude umístěna dle koordinační situace C3 1 :200, z 11/2025 autorizovanou Ing. Milenou Strakovou ČKAIT 0201540. Novostavba bytového domu bude situována v horní části pozemku s přístupem z ulice Nad Úslavou. Objekt je umístěn 8,15 metru od hranice stavby na pozemku 710/6 a 13,4 metru od objektu na pozemku č. 710/5.

d) Určení prostorového řešení stavby (zejména půdorysná velikost, maximální výška a tvar a základní údaje o kapacitě)

Bytový dům s 31 bytovými jednotkami s 1 podzemním a 5 nadzemními podlažími. Obestavěný prostor 8 581,3 m³, zastavěná plocha = 533,00 m², podlahová plocha 1.PP = 512,95 m², 1.NP - 5.NP = 2441,09 m², hloubka stavby - 4,5 m, výška stavby - 16,1 m. Bytový dům je navržen s 31 bytovými jednotkami které jsou dispozičně rozděleny na jednotky o velikosti 1+KK až 4+KK. V rámci projektu bude zřízeno

13 krytých parkovacích stání v podzemním podlaží a 14 venkovních parkovacích míst v bezprostřední blízkosti objektu na vlastním pozemku.

e) Podmínky pro provedení stavby:

Viz výrok III. tohoto rozhodnutí

f) Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

Stavební úřad vymezil území na základě okruhu účastníků řízení. Jedná se o pozemky a stavby dotčené záměrem a dále o pozemky a stavby, které se sousedí s dotčenými pozemky a mohou být stavebním záměrem ovlivněny. Kromě dotčených pozemků se jedná např. o tyto sousední pozemky:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 718, 720/1, 720/3, 738/2, 738/3, 738/4, 738/5, 738/6 v katastrálním území Lobzy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Lobzy č.p. 1119, č.p. 1120, č.p. 1121, č.p. 1122, č.p. 409, č.p. 1200, č.p. 956, č.p. 957, č.p. 958, č.p. 959, č.p. 958 a č.p. 959

Jelikož je účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou, může být okruh účastníků ještě větší.

Stavba nebude mít v konečném výsledku negativní vliv na okolí. Pouze v době provádění stavby může být okolí ovlivněno prachem, hlukem a zvýšeným dopravním provozem a dopravními omezeními.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala Ing. Milena Straková (ČKAIT 0201540); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po dokončení založení hlavní stavby
 - b) Po dokončení hrubé stavby
 - c) Závěrečná kontrolní prohlídka
4. Stavba bude dokončena do 4 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. **Stavba může být zahájena až po pravomocném povolení dálkového vytápění na horkovod**
6. **Stavba může být zahájena až po pravomocném povolení záměru napojení na elektro a trafostanice pro spol. ČEZ Distribuce a.s. !!! Bude řešeno samostatným povolením.**
7. **V souladu s § 160 odst. 2, písm. a) stavebního zákona bude před zahájením stavby zpracovaná prováděcí dokumentace stavby.**
8. **Stavebník je povinen při zpracování prováděcí dokumentace a při provádění stavby zajistit splnění podmínek uvedených ve stanovisku Hasičského záchranného sboru z 13.3.2026:**
 - Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona
9. **Stavebník je povinen při zpracování prováděcí dokumentace a při provádění stavby zajistit splnění podmínek uvedených ve stanovisku MMP odboru životního prostředí ze dne 4.2.2026**

- Záměr bude proveden dle výše uvedené projektové dokumentace doplněné z hlediska hospodaření s dešťovými vodami zdejšímu orgánu JES dne 27.01.2026.
- Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF zdejší odbor uděluje v souladu s ust. § 4, 8 a 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF a ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhláška o ochraně ZPF“), za splnění uvedených podmínek:
- 1) Na základě projektové dokumentace bude před zahájením realizace záměru ověřeno a provedeno v terénu pevné vytyčení hranice odnětí půdy a zajištěno její nepřekročení.
 - 2) Nesmí dojít k zásahu do zbylé části pozemku p.č. 710/1, která je součástí územního systému ekologické stability ÚSES – U Lobežského parku.
 - 3) Žadatel v souladu s ustanovením § 4 odst. 6 zákona za účelem zadržení vody v krajině zajistí dle předložené projektové dokumentace viz. popis záměru.
 - 4) Žadatel, jakožto osoba povinná k platbě odvodů za odnětí ze ZPF, doručí orgánu ochrany ZPF (Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí) kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením
10. **Stavebník je povinen při zpracování prováděcí dokumentace a při provádění stavby zajistit splnění podmínek uvedených ve stanovisku Krajské hygienické stanice ze dne 19.1.2026**
- Pro vydání závazného stanoviska ke kolaudaci bude na KHS v Plzni předloženo měření hluku z provozu výtahu, kterým se ověří dodržení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Měření musí být provedeno držitelem akreditace nebo autorizace (ust. § 30 a § 32a zákona). Měření bude provedeno v obytné místnosti, která přímo sousedí s výtahovou šachtou a to v 5.NP objektu v místnosti č. 5.3.8 (obývací pokoj)
- Pro vydání závazného stanoviska ke kolaudaci bude na KHS v Plzni předloženo měření hluku z provozu předávací stanice tepla, kterým se ověří dodržení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Měření musí být provedeno držitelem akreditace nebo autorizace (ust. § 30 a § 32a zákona). Měření bude provedeno v obytné místnosti, která přímo sousedí s technickou místností a to v místnosti č. 1.6.4 (pokoj).
11. **V prováděcí dokumentaci budou podrobně zakresleny a v rámci stavby provedeny kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektr. vozidla - splnění požadavku vyhl. č. 146/2024 Sb.,**
12. Stavebník je povinen dodržet ustanovení § 22 a § 23 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a vyžádat si při provádění stavební činnosti odborné pokyny se stanovením podmínek, za nichž lze zemní práce provádět, a to pracovištěm oprávněným ke stanovení odborných archeologických podmínek - Archeologický ústav Akademie věd, oddělení archeologické památkové péče, Letenská 4, 118 01 Praha 1.
13. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.
14. Stavebník ručí za to, že případné stávající geodetické body v obvodu staveniště nebudou stavební činností poškozeny, nebo budou po dohodě s Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na náklady stavebníka přemístěny.
15. Stavební materiál nutný pro provádění stavby bude ukládán pouze na pozemku stavebníka. Sousední pozemky nebudou prováděním stavby dotčeny.
16. Škody způsobené prováděním stavby na okolních pozemcích či stavbách budou neprodleně odstraněny stavebníkem na jeho náklady.
17. Stavebník ve spolupráci s vedením stavby oznámí min. 14 dní předem vlastníkům stávajících objektů zahájení zemních prací, při kterých dojde k omezení příjezdu vozů pro zásobování a garážování. Vozům záchranných služeb bude přístup trvale umožněn.
18. Všechny výkopy a překopy na veřejných prostranstvích a veřejně přístupných komunikacích musí být řádně zajištěny přechody nebo přejezdy, kapacitně odpovídající danému provozu, dostatečně únosné a bezpečné.
19. Před zahájením stavebních prací musí být ověřen stav všech podzemních a nadzemních vedení v prostoru stavby. Stavebník projedná stavbu s vlastníky (provozovateli) všech podzemních a nadzemních sítí, které mohou být stavbou dotčeny, za účelem vytyčení jejich tras a ochranných pásem. Výkopy v jejich blízkosti (ochranném pásmu) provádět dle příslušných bezpečnostních opatření. V případě obnažení zajistit jejich ochranu a přizvat vlastníka (provozovatele) ke kontrole. S trasou podzemních vedení prokazatelně seznámit pracovníky, kteří budou provádět stavební práce. V

- ochranném pásmu vedení zemní práce provádět pouze ručně bez použití mechanizace. Případné poškození sítě ihned oznámit vlastníkovvi (provozovatelvi) sítě. Bez souhlasu majitele (provozovatele) vedení neměnit jeho výšku krytí.
20. Projednat s příslušným vlastníkem silnice nebo místní komunikace staveništní dopravu - zajistit, aby nedocházelo ke znečištění komunikací staveništní dopravou včetně poškození silničního tělesa stavebními stroji. Stavebník bude chránit uliční vpusti od zanášení stavebním nebo jiným materiálem.
 21. Veškeré odpady vzniklé z této stavební akce budou předány k využití nebo zneškodnění do zařízení pro nakládání s odpady. Původce bude s odpady nakládat v souladu s § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Doklad o likvidaci odpadů ze stavby předložit při závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
 22. Po vydání stavebního povolení bude požádáno u příslušného silničního správního úřadu (30 dní před zahájením prací - § 39 odst. 2 vyhlášky č. 104/1997 Sb., v platném znění) o povolení případné uzavírky a objížďky podle § 24 a zvláštní užívání - výkopové povolení § 25, odst. 6, písm. c), bod 2. a 3. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
 23. Při realizaci stavby budou respektovány ostatní dřeviny a stavebník bude postupovat v souladu s normou ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.
 24. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí podle § 230 stavebního zákona, který vydá na žádost a po předložení potřebných dokladů a kladného výsledku závěrečné kontrolní prohlídky zdejší stavební úřad.
 25. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník předloží mimo jiné doklad o ohlášení a doložení změn týkající se obsahu technické mapy města Plzně tj. Protokol o akceptaci Zakázky DTM Plzeňského kraje.
 26. Před podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí doložit na Krajskou hygienickou stanici Plzeňského kraje se sídlem v Plzni výsledky potřebných měření, provedených některou z autorizovaných nebo akreditovaných laboratoří.
 27. K provedení potřebných měření je nutno stanovení zkušebního provozu. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

TPB Real s.r.o., Druztová č.p. 312, 330 07 Druztová

Odůvodnění:

Dne 22.12.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 21.1.2026 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno nejpozději do 31.5.2026. Žádost byla doplněna dne 23.3.2026.

Podklady žádosti:

- Žádost o povolení záměru ze dne 22.12.2025
- Dokumentace záměru od Ing. Mileny Strakové (ČKAIT 0201540)
- Plná moc pro zástupce žadatele Petra Bílého, nar. 19.8.1987
- MMP Odbor životního prostředí - JES ze dne 4.2.2026 pod č. MMP/063792/26, R/2025/244371
- Krajská hygienická stanice PK - stanovisko pod č.j. R/2026/9089/2 z 19.1.2026
- Hasičský záchranný sbor PK - závazné stanovisko HSPM- 4085-7/2025 ÚPP ze dne 13.3.2026
- Ministerstvo obrany - vyjádření ze dne 18.2.2026 pod č. MO 165350/2026-1322
- Policii ČR Dopravní inspektorát ze dne 19.12.2025 pod č. KRPP -173419-2/ČJ-2025-030506-1
- Gasnet služby s.r.o. stanovisko pod č. 5003474949 ze dne 29.12.2025
- ČEZ Distribuce a.s. vyjádření pod č. 001174228004 ze dne 19.2.2026

- CETIN a.s. ze dne 10.12.2025 pod č. 337818/25

Stavební úřad vyrozuměl dne 23.3.2026 opatřením č.j. MMP/145355/26 o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 27.4.2026 mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska.

Správní orgán stanovil tento okruh účastníků :

Účastník řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona:

stavebník: TPB Real s.r.o., IČO 18036309, Druztová č.p. 312, 330 07 Druztová

Účastník řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona:

Obec na jejímž území má být záměr uskutečněn: Statutární město Plzeň, zastoupené 1. náměstkem primátora, náměstí Republiky č.p. 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1,

Účastník řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona:

vlastník pozemku nebo stavby, na kterém má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: TPB Real s.r.o., IČO 18036309, Mgr. Petr Bílý LL.M., Ing. Bílý Tomáš, VODÁRNA PLZEŇ a.s., GasNet, s.r.o., Statutární město Plzeň,

Účastník řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona:

Osoby, jejichž vlastnické právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru dotčeno: jedná se mimo jiné o

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 718, 720/1, 720/3, 738/2, 738/3, 738/4, 738/5, 738/6 v katastrálním území Lobzy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Lobzy č.p. 1119, č.p. 1120, č.p. 1121, č.p. 1122, č.p. 409, č.p. 1200, č.p. 956, č.p. 957, č.p. 958, č.p. 959, č.p. 958 a č.p. 959

Správní orgán po stanovení okruhu účastníků zjistil, že počet účastníků je vyšší než 30 a proto, v souladu s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona doručoval účastníkům řízení veřejnou vyhláškou.

O tomto postupu informoval účastníky v poučení oznámení o zahájení řízení, a to: *V řízení s velkým počtem účastníků, což se týká tohoto řízení se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadatelé, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.*

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad nejprve posoudil možnost povolení připojení nemovitosti na komunikaci.

K žádosti byla doložena stanoviska Policie ČR dopravního inspektorátu, které proti připojení nemělo námítky a zároveň stanovisko vlastníka a správce příslušné komunikace III. třídy – MK Nad Úslavou, kterým je statutární město Plzeň, které s připojením souhlasilo.

Stavební úřad dále posoudil záměr, zde je v souladu s:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán, schválený vládou dne 28. 8. 2024, není pro rozhodování závazný. Proto se soulad záměru s územním rozvojovým plánem neposuzuje.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění změny č. 3 (dále jen „ZÚR“), jsou účinné od 28.9.2023. Záměr je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, neboť není v rozporu s řešením této dokumentace, především není v rozporu s vymezenými plochami a koridory nadmístního významu, dále respektuje veškeré hodnoty a limity v zásadách vymezené, jakož i obecné požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji.

Územní plán Plzeň

Statutární město Plzeň má územní plán vydaný Zastupitelstvem města Plzně dne 8. 9. 2016 pod usnesením č. 434. Územní plán Plzeň je účinný od 1. 10. 2016. Dne 6. 11. 2025 vydalo Zastupitelstvo města Plzně pod usnesením č. 304 Změnu č. 4 Územního plánu Plzeň. Úplné znění Územního plánu Plzeň po vydání Změny č. 4 je účinné od dne 1.1.2026. Záměr je navržen do zastavěného území do plochy s rozdílným způsobem využití „Městské obytné“. V těchto plochách je možno umisťovat stavby pro bydlení, včetně dopravní a technické infrastruktury.

V ploše městské obytné je požadováno:

- V místech se sníženými hygienickými parametry, tj. v území zatíženém zdrojem hluku, se pro umístění staveb a zařízení s chráněným venkovním prostorem a chráněným venkovním prostorem staveb jedná o plochy podmíněně přípustného využití. Umístění těchto staveb a zařízení je podmíněno návrhem opatření k ochraně stavby před hlukem a doložením splnění požadavků právních předpisů v oblasti hluku a vibrací pro realizaci daného uvažovaného záměru v rámci projektové dokumentace zpracované pro povolení záměru. **Požadavek je splněn doložením závazného stanoviska Krajské hygienické stanice PK.**
- Reagovat na negativní vlivy stávající i plánované dopravy vyplývající z provozu a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

Dotčené území je situováno v lokalitě 4_15 Letná.

Charakter lokality

typ lokality:	městská lokalita
využití:	městské obytné (MO)
urbanistická struktura:	heterogenní (5)

V lokalitě je požadováno:

Umístění konkrétní činnosti, stavby a zařízení musí být také v souladu s charakterem lokality (způsobem využití, urbanistickou strukturou, apod.), které je uvedeno v Koncepci lokalit.

V plochách se stabilizovanou strukturou doplní nástavby a dostavby stávajících budov, zástavba v prolukách a nová zástavba svým měřítkem a uspořádáním stávající urbanistickou strukturu okolní zástavby a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby, pokud se nejedná o urbánní akcent, dominantu, hybridní strukturu nebo není v individuálních podmínkách lokality určeno jinak bez ohledu na pojmy nízkopodlažní zástavba a viladům.

Ostatní požadavky lokality se netýkají tohoto záměru. Záměr je umisťován do území mimo tyto požadavky a proto s nimi nemůže být v rozporu.

Záměr je navrhován do heterogenní struktury zástavby, kdy širší okolí záměru obsahuje sídlištní strukturu, zahradní individuální a blokovou kompaktní strukturu. Záměr navazuje svým pojetím na okolní sídlištní strukturu, která se nachází severně, jižně i severovýchodně od navrhovaného záměru. Okolní zástavba je tvořena bytovými domy o 4-5 NP. Zastřešení okolní zástavby tvoří většinou ploché střechy. Záměr tak rozvíjí a doplňuje svým měřítkem a uspořádáním sídlištní strukturu zástavby a navazuje svojí výškou na okolní zástavbu. Záměr navazuje na stávající stavební čáru danou okolními objekty.

Heterogenní struktura je urbanistická struktura kombinující více typů zástavby, přičemž jsou rozlišeny čtyři typy prostorového uspořádání stavebních bloků. Příslušný typ (nebo kombinaci typů v rámci bloku) je nutné

odvodit ze stávající zástavby bloku:

- zástavba v blocích tvořená kompaktními nebo neuzavřenými bloky, pro kterou se adekvátně uplatní zásady prostorového uspořádání blokové struktury;

- zástavba v zahradách tvořená zpravidla samostatnými domy, pro kterou se adekvátně uplatní zásady prostorového uspořádání zahradní struktury;
- volná zástavba tvořená zpravidla modernistickou zástavbou, pro kterou se adekvátně uplatní zásady prostorového uspořádání sídlištní struktury;
- ve stabilizovaných plochách je možné rozvíjet stavební bloky pouze ve stávajícím typu prostorového uspořádání

Dle schématu Koeficienty pro dopravu v klidu se záměr nachází v zóně Z3, kde je stanoven koeficient pro bytové funkce $k = 1,80$

b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Statutární město Plzeň má územní plán vydaný Zastupitelstvem města Plzně dne 8. 9. 2016 pod usnesením č. 434. Územní plán Plzeň je účinný od 1. 10. 2016. Dne 6. 11. 2025 vydalo Zastupitelstvo města Plzně pod usnesením č. 304 Změnu č. 4 Územního plánu Plzeň. Úplné znění Územního plánu Plzeň po vydání Změny č. 4 je účinné od dne 1.1.2026. Vzhledem k tomu, že obec má vydaný územní plán, stavební úřad toto posouzení neprováděl.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Záměr splňuje požadavky tohoto zákona a jeho prováděcí právní předpisy. Žádost o povolení záměru byla podána pomocí portálu stavebníka na předepsaném formuláři. Žádost obsahuje náležitosti dle § 184 odst. 1 stavebního zákona. Součástí žádosti je dokumentace, souhlasy vlastníků pozemků dotčených záměrem, vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Projektová dokumentace pro stavební povolení je v souladu s § 329 odst. 1 písm. d) stavebního zákona považována jako dokumentace pro povolení záměru. Tato dokumentace byla nahrána do evidence elektronických dokumentací. Záměr je navržen v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

K záměru byly vydány závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, a to jednotné environmetální stanovisko odboru životního prostředí Magistrátu města Plzně, Policie ČR, městské ředitelství, dopravní inspektorát, Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje a Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje.

Podmínky a požadavky ze stanovisek dotčených orgánů byly zahrnuty do podmínek povolení – viz podmínka č. 8, č. 9 a č. 10

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Vlastníci dopravní a technické infrastruktury vydali souhlasná vyjádření s požadavky, které budou plněny při provádění záměru.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Záměr je napojen novým připojením na komunikaci III. třídy – ul. Nad Úslavou.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Záměr byl s účastníky řízení projednán, účastníci k záměru nevznesly žádné námitky. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci v průběhu řízení neuplatnili žádné návrhy ani námitky.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Plzeňského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

"otisk úředního razítka"

Ing. Zdeněk Hanzelín
vedoucí odboru stavebně správního
Magistrátu města Plzně

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem 15500 Kč byl zaplacen dne 1.4.2026.

Obdrží:Účastníci řízení, kterým je doručováno jednotlivě:

TPB Real s.r.o., IDDS: 3bkrezk zastoupené : Petr Bílý, IDDS: 48fe2zx

Statutární město Plzeň, zastoupené 1. náměstkem primátora, náměstí Republiky č.p. 1/1, 301 00 Plzeň 1

Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, IDDS: p36ab6k

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

MMP, Odbor životního prostředí, Kopeckého sady č.p. 97/11, 301 00 Plzeň 1

Policie České republiky, Městské ředitelství policie Plzeň, Dopravní inspektorát, IDDS: 5ixai69

Ministerstvo obrany ČR, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

Ostatním účastníkům je v souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona veřejnou vyhláškou :

Statutární město Plzeň, (kancelář technického ředitele), Škroupova č.p. 1900/5, 306 32 Plzeň

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

Tomáš Bílý, Druztová č.p. 312, 330 07 Druztová

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

Plzeňská teplárenská, a.s., IDDS: 4ixcgp7

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IDDS: gg4t8hf

Tomáš Bílý, Druztová č.p. 312, 330 07 Druztová

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 718, 720/1, 720/3, 738/2, 738/3, 738/4, 738/5, 738/6 v katastrálním území Lobzy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Lobzy č.p. 1119, č.p. 1120, č.p. 1121, č.p. 1122, č.p. 409, č.p. 1200, č.p. 956, č.p. 957, č.p. 958, č.p. 959, č.p. 958 a č.p. 959

Na vědomí:

Ing. Milena Straková, IDDS: 3btb7rz

ÚMO Plzeň 4, Odbor stavebně správní a investic, IDDS: aupa97w

Magistrát města Plzně, odbor správních činností, úřední deska, IDDS: 6iybfxn

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Plzně, elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně a úřední desce příslušného úřadu městského obvodu Plzeň.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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