

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

Sp. zn.: SZ MMP/290243/24/KBO
Č. j.: MMP/212741/26
Vyřizuje: Ing. Karel Boháček
Telefon: 378034162
E-mail: bohacek@plzen.eu
IDDS: 6iybfxn

Plzeň, dne: 12.5.2026

Vypraveno dne:

ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Rozhodnutí je doručováno formou veřejné vyhlášky

Výroková část:

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušný podle vyhlášky statutárního města Plzně č. 8/2001, Statut města, v jeho plném znění, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 18.6.2024 podal

Pavel Kares, nar. 11.12.1978, Bezručova č.p. 547, 332 02 Starý Plzenec,
kterého zastupuje

Ateliér SAL s.r.o., IČO 05651221, Sladová č.p. 2794/7, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26

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

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

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

Plzeň, lokalita V Lukách severní část

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1199/1 (orná půda)	LV č. 1
parc. č. 1199/2 (orná půda)	LV č. 1
parc. č. 1227/3 (ostatní plocha)	LV č. 1
parc. č. 1227/4 (ostatní plocha)	LV č. 1
parc. č. 1227/5 (ostatní plocha)	LV č. 1
parc. č. 1227/8 (orná půda)	LV č. 1481
parc. č. 1227/10 (orná půda)	LV č. 1591
parc. č. 1227/61 (orná půda)	LV č. 1
parc. č. 1227/71 (ostatní plocha)	LV č. 1
parc. č. 2256/4 (ostatní plocha)	LV č. 2978
parc. č. 2257 (ostatní plocha)	LV č. 1

v katastrálním území Valcha

Druh a účel umísťované stavby:

Záměrem je vybudování 6 stavebních parcel, 4 viladomů, dvou trojdomů a jednoho dvojdomu (celkem 8 RD) včetně technické a dopravní infrastruktury, součástí jsou i přípojky, tři dopravní připojení na stávající ulice. Napojovací body na technickou infrastrukturu budou řešeny v nových napojovacích místech. Viladomy, trojdomy, dvojdomy a parcely budou mít nové přípojky na splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci, vodovodní přípojky a elektrickou energii (připojení na elektrickou energii řešeno samostatně firmou ČEZ Distribuce a.s.).

Umístění stavby na pozemku:

V koordinační situaci byly u jednotlivých viladomů očíslovány rohy objektu. Kóty jsou měřeny kolmo k přílehlým pozemkům nebo na průsečík dvou pozemků.

SO 710

Vzdálenost od bodu 1: k průsečíkům pozemků 1227/9 a 1227/8 - 9,37 m
Vzdálenost od bodu 2: od hranice pozemku 1227/9 - 18,00 m
Vzdálenost od bodu 3: od hranice pozemku 1227/8 - 18,00 m
Vzdálenost od bodu 4: k průsečíkům pozemků 1227/9 a 1227/8 - 16,26 m

SO 720

Vzdálenost od bodu 1: od hranice pozemku 1227/8 - 42,50 m
Vzdálenost od bodu 2: od hranice pozemku 1358/30 - 49,13 m
Vzdálenost od bodu 3: od hranice pozemku 1358/30 - 72,53 m
Vzdálenost od bodu 4: od hranice pozemku 1227/9 - 42,50 m

SO 730

Vzdálenost od bodu 1: od hranice pozemku 1358/30- 16,31 m
Vzdálenost od bodu 2: od hranice pozemku 1358/30 - 15,73 m
Vzdálenost od bodu 3: od hranice pozemku 1227/9 - 18,00 m
Vzdálenost od bodu 4: od hranice pozemku 1227/9 - 5,00 m

SO 740

Vzdálenost od bodu 1: k průsečíkům pozemků 1227/9 a 1358/30-19,05 m
Vzdálenost od bodu 2: od hranice pozemku 1358/30 - 17,12 m
Vzdálenost od bodu 3: od hranice pozemku 1227/9 - 42,50 m
Vzdálenost od bodu 4: od hranice pozemku 1227/9 - 29,50 m

Trojdomy na pozemcích 7,8,9

Vzdálenost od bodu 1: od hranice pozemku 1227/11 - 29,99 m
Vzdálenost od bodu 2: od hranice pozemku 1227/11 - 15,99 m
Vzdálenost od bodu 3: k průsečíkům pozemků 1227/11 a 1227/71 - 11,32 m
Vzdálenost od bodu 4: k průsečíkům pozemků 1227/11 a 1227/71 -20,77 m

Dvojdům na pozemcích 10,11

Vzdálenost od bodu 1: od hranice pozemku 1227/11 - 34,64 m
Vzdálenost od bodu 2: od hranice pozemku 1227/11 - 20,64 m
Vzdálenost od bodu 3: od hranice pozemku 1227/11 - 17,98 m
Vzdálenost od bodu 4: od hranice pozemku 1227/11 - 34,98 m

Trojdomy na pozemcích 12,13,14

Vzdálenost od bodu 1: k průsečíkům pozemků 1358/17 a 1358/15 - 12,17 m
Vzdálenost od bodu 2: k průsečíkům pozemků 1227/11 a 1358/30-22,08 m
Vzdálenost od bodu 3: od hranice pozemku 1227/11 - 17,50 m
Vzdálenost od bodu 4: od hranice pozemku 1227/11 -31,50 m

Dešťová kanalizace

ŠD12 vzdálenost od průsečíkům pozemků 2256/14 a 1227/24 - 54,75 m

ŠD12 vzdálenost od průsečíků pozemků 2256/14 a 1227/9 - 47,17 m

ŠD9 vzdálenost od průsečíků pozemků 1358/17 a 1358/15 - 13,73 m

ŠD9 vzdálenost od průsečíků pozemků 1358/13 a 1358/15 - 11,45 m

ŠD6 vzdálenost od průsečíků pozemků 1227/10 a 1227/71 - 35,66 m

ŠD6 vzdálenost od SO 720 bod 3 - 27,23 m

ŠD4 vzdálenost od průsečíků pozemků 1227/5 a 1227/4 - 28,21 m

ŠD4 vzdálenost od hranice pozemku 1227/4 - 5,83 m

Vyústění dešťové kanalizace vzdálenost od průsečíků pozemků 1227/5 a 1227/4 - 7,79 m

Splašková kanalizace

Š10 vzdálenost od šachty ŠD12 1227/4 - 1,40 m

Š7 vzdálenost od hranice pozemku 1358/30 - 17,00 m

Š4 vzdálenost od šachty ŠD16 1227/4 - 1,40 m

Š3 vzdálenost od průsečíků pozemků 1227/10 a 1227/24- 13,58 m

Š3 vzdálenost od hranice pozemku 1227/71 - 6,82 m

Š2 vzdálenost od průsečíků pozemků 1227/5 a 1227/4 - 4,32 m

Š2 vzdálenost od hranice pozemku 1227/71 - 6,90m

Napojení splaškové kanalizace vzdálenost od hranice pozemku 2468 - 3,06 m

Vodovod

Vzdálenost od bodu 1 k průsečíků pozemků 1199/2 a 1199/1 - 14,90 m a 3,78 m

Vzdálenost od bodu 2 od hranice pozemku 1227/68 - 2,53 m

Vzdálenost od bodu 3 od hranice pozemku 1227/63 - 2,51 m

Vzdálenost od bodu 4 k průsečíků pozemků 1227/24 a 1227/10 - 8,34 m

Vzdálenost od bodu 5 k průsečíků pozemků 1227/24 a 1227/10 - 33,94 m

Vzdálenost od bodu 6 k průsečíků pozemků 1358/17 a 1358/15 - 13,70 m

Vzdálenost od bodu 6 k průsečíků pozemků 1358/13 a 1358/15 - 8,08 m

Vzdálenost od bodu 7 od hranice pozemku 1358/9 - 2,51 m

Vzdálenost od bodu 8 od hranice pozemku 1424/2 - 4,11 m

Vzdálenost od bodu 9 od hranice pozemku 1424/2 - 8,64 m

Určení prostorového řešení stavby:

SO 710 Viladům

Počet podlaží 3 NP

Počet bytů 8

Počet obyvatel 24

Zastavěná plocha 305 m²

Obestavěný prostor 3 355 m³

Půdorysný rozměr objektu 23,4 x 13,0 m, výška ploché střechy od podlahy 1. NP je 10,0 m.

SO 720 Viladům

Počet podlaží 3 NP

Počet bytů 8

Počet obyvatel 24

Zastavěná plocha 305 m²

Obestavěný prostor 3 355 m³

Půdorysný rozměr objektu 23,4 x 13,0 m, výška ploché střechy od podlahy 1. NP je 10,0 m.

SO 730 Viladům

Počet podlaží 3 NP

Počet bytů 8

Počet obyvatel 24

Zastavěná plocha 305 m²

Obestavěný prostor 3 355 m³

Půdorysný rozměr objektu 23,4 x 13,0 m, výška ploché střechy od podlahy 1. NP je 10,0 m.

SO 740 Viladům

Počet podlaží 3 NP

Počet bytů 8

Počet obyvatel 24

Zastavěná plocha 305 m²

Obestavěný prostor 3 355 m³

Půdorysný rozměr objektu 23,4 x 13,0 m, výška ploché střechy od podlahy 1. NP je 10,0 m.

Velikost jednotek 1+KK až 4+KK

Všechny byty budou mít podlahovou plochu do 100 m², konkrétní výměry budou stanoveny v dalším stupni PD, po upřesnění konstrukčního systému a dimenzí konstrukcí.

Trojdomy, dvojdomy

Počet podlaží 2 NP

Zastavěná plocha 126 m²

Obestavěný prostor 1 040 m³

Půdorysný rozměr objektu 17,0 x 9,0 m, výška ploché střechy od podlahy 1. NP je 7,2 m.

12 stavebních parcel pro rodinné domy.

RD 7

Plocha stavebního pozemku	532 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (24%)
Zeleň plocha	357 m ² (67%)

RD 8

Plocha stavebního pozemku	369 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (34%)
Zeleň plocha	142 m ² (40%)

RD 9

Plocha stavebního pozemku	423 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (30%)
Zeleň plocha	246 m ² (58%)

RD 10

Plocha stavebního pozemku	484 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (26%)
Zeleň plocha	314 m ² (65%)

RD 11

Plocha stavebního pozemku	488 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (26%)
Zeleň plocha	316 m ² (65%)

RD 12

Plocha stavebního pozemku	467 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (27%)
Zeleň plocha	294 m ² (63%)

RD 13

Plocha stavebního pozemku	448 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (28%)
Zeleň plocha	194 m ² (43%)

RD 14

Plocha stavebního pozemku	502 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (25%)
Zeleň plocha	335 m ² (67%)

Viladomy

Plocha zájmového území - viladomy	4 260 m ²
Zastavěná plocha - viladomy	1 220 m ² (29 %)
Zeleň	1 752 m ² (41 %)

Plocha zájmového území je 17 327 m². Jednotlivé viladomy a parcely rodinných domů budou oploceny drátěným plotem výšky 1,8 metru. Pletivo bude napnuto mezi ocelové sloupky. Vzdálenost ocelových sloupků je cca 2,5 metru. Ocelové sloupky budou uchyceny do betonového základu hloubky 600 mm, průměr je 120 mm. Tento plot bude použit okolo každého viladomu.

Dopravní řešení

Lokalita je dopravně napojena na třech místech. Prvním napojovacím místem je napojení obytné zóny na ulici V Lukách. Obytná ulice je šířky 11 metrů. Druhé místo připojení je provedeno formou komunikace skupiny C. Tato komunikace je tvořena vozovkou šíře 6 metrů a veřejným prostorem šířky 15 metrů. Je tedy doplněna o zeleň se stromořadím, parkováním a chodníky. Tato komunikace má další napojení na ulici Přehradní a tím vzniká třetí bod napojení na stávající komunikace. Pěší propojení lokality je pomocí stávající ulice V Lukách.

Chodníky se navrhuji dlážděné betonovou zámkovou dlažbou ohraničené betonovou obrubou, vodící linie budou především přirozené, tvořené stěnami budov a zvýšenými obrubami. Výškové rozdíly budou max. 20 mm, podélný sklon bude max. 8,33 % a příčný max. 2,0 %.

Je navrženo celkem 62 stání v rámci navržených místních komunikací. Z tohoto počtu jsou 4 stání vyhrazena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Dále se předpokládají 2 stání pro každý RD:

Dva trojdomy mají 2 stání (garáž + stání před ní) – celkem 12 stání.

Dvojdům má 2 stání (garáž + stání před ní) – celkem 4 stání

Rodinné domy mají min. 2 stání na vlastním pozemku – min. 12 stání

Celkem: $62 + 12 + 4 + 12 = 90$ stání.

Hlavní vstupy do objektu jsou navrženy bez schodů a vyrovnávacích stupňů v úrovni přilehlých komunikací pro pěší. Před vstupy je řešena manipulační plocha o rozměrech min. 1500 x 1500 mm (otevírání dveří dovnitř), vstupní dveře jsou navrženy min. šířky 1250 mm, hlavní křídlo min. 900 mm, dveřní křídla budou ve výši 800–900 mm opatřena madly přes celou jejich šířku. Přístup do všech společných prostor je umožněn výtahy, které jsou uvažovány o rozměrech kabiny 1100/1400 mm se stanicemi v každém podlaží.

Komunikace jsou rozdělené na funkční skupiny C a D. Komunikace jsou vymezeny betonovými obrubami. Vše je navrženo z betonové dlažby kromě vozovky C-komunikace, která bude netuhá, tzn. s povrchem z asfaltového betonu. Parkovací stání budou z dlažby propouštějící dešťovou vodu, tzn. se šířkou spáry 3 cm. Vyhrazená stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace budou ze zámkové betonové dlažby.

Zpevněné plochy jsou odvodněny do otevřeného vsakovacího průlehu. Pod sjezdy je funkce průlehu zajištěna drenážním žebrem.

Komunikace bude osvětlena veřejným osvětlením. Budou přisvíceny možné kolizní body.

Narušené plochy zeleně jsou ohumusovány a osety travním semenem.

C-komunikace

Komunikace je dopravně připojena na účelovou komunikaci sloužící pro příjezd do sportovního areálu a na MK Přehradní ulice. Připojení je kolmé s tolerancí 15°. Připojovací oblouky jsou o poloměru 6 m. Komunikace je široká 6 m. Je navržena v jednostranném příčném sklonu 3 %. Podélný sklon komunikace je 0,5-8,33 %. Komunikace je navržena s jednostrannými kolmými parkovacími stánkami o rozměrech 2,5x5m. Krajní stání jsou o 0,25 m širší. Vyhrazená stání jsou navržena v rozměrech min. 3,5x5 m nebo ve dvojici min. 2,3x5 m s prostorem mezi stánkami min. 1,2 m. Vyhrazená stání jsou z klasické dlažby.

Je navržen oboustranný chodník o šířce 1,5 m. Příčný sklon je 2 %. Podélný sklon je totožný s komunikací. Přes komunikaci je navrženo místo pro přecházení a bezbariérové přístupy na chodník. Tyto body jsou navrženy prvky pro pohyb osob se sníženou schopností pohybu a orientace.

Jsou navrženy sjezdy k rodinným domům. Jedná se o chodníkové přejezdy. Bude se zde jednat o zesílenou skladbu vozovky oproti chodníku. Sjezdy jsou vybaveny prvky pro pohyb osob se sníženou schopností pohybu a orientace. Sjezdy jsou široké 4,5 m. Vedle sjezdu je přístupový chodník, který bude ve stejné výšce jako sjezd a bude tedy i stejné skladby vozovky. Tento chodník má šířku 1,5 m. Sjezdy mají podélný sklon 0,5-8,33 %. Příčný sklon bude 2 %.

Délka komunikace je 124,81 m. Trasa se skládá ze 2 přímých úseků a 1 směrového oblouku o poloměru 57 m.

Komunikace a zpevněné plochy jsou vymezeny betonovými obrubami 150/250 a 80/250. Betonová obruba 150/250 je uložena do betonu s výškami nášlapu 0, +2 a +10 cm. Nulová výška nášlapu je navržena v místě vsaku. Výška nášlapu +2 cm je u bezbariérového přístupu na chodník nebo u sjezdu. Výška nášlapu +10 cm je klasickým nášlapem. Pro odvodnění je obruba uložena se střídavou výškou nášlapu 0 a +10 cm. Tím bude zajištěn odvod dešťové vody do průlehu.

D-komunikace

Komunikace je dopravně připojena na navrženou místní komunikaci funkční skupiny C a na MK V Lukách. Připojení je kolmé s tolerancí 15°. Připojovací oblouky jsou o poloměru 3 a 6 m. Komunikace je široká 3,5, 5,5 a 6 m. Je navržena v jednostranném příčném sklonu 2 %. Podélný sklon komunikace je 0,5-8,33 %. Komunikace je navržena s jednostrannými kolnými parkovacími stáními o rozměrech 2,5x5m. Krajní stání jsou o 0,25m širší. Podélná parkovací stání jsou navržena v rozměrech 5,75 nebo 6,75 x 2 m.

Je navržen částečně jednostranný chodník o šířce 1,5m obsluhující přilehlý bytový dům. Příčný sklon je 2 %. Podélný sklon je totožný s komunikací.

Připojení sousedních nemovitostí je vždy v šířce 6 m. Délka komunikace je 146,16 m. Trasa se skládá ze 2 přímých úseků.

Komunikace a zpevněné plochy jsou vymezeny betonovými obrubami 150/250 a 80/250. Betonová obruba 150/250 je uložena do betonu s výškami nášlapu 0, +2 a +10 cm. Nulová výška nášlapu je navržena v místě vsaku. Výška nášlapu +2 cm je u dopravních připojení, tzn. na začátku a na konci komunikace. Výška nášlapu +10 cm je klasickým nášlapem. Pro odvodnění je obruba uložena se střídavou výškou nášlapu 0 a +10 cm. Tím bude zajištěn odvod dešťové vody do průlehu.

Dopravní připojení na navrženou místní komunikaci je přes chodníkový přejezd vybavený prvky pro pohyb osob se sníženou schopností pohybu a orientace. Na ulici V Lukách s vozovkou se silničních panelů je připojení přes varovný pás. Signální pás není navržen z důvodu absence chodníku.

Zásobování vodou

Vodovodní řad V1 bude vedený od místa napojení na stávající vodovodní řad LT DN200 (vedený v komunikaci), v místě napojení bude na potrubí zhotoven výřez a vsazen T-kus DN200/100 a osazena sekční šoupata DN200 (2x) a DN100 (1x) se zemní soupravou a poklopem. Na vodovodní řad V1 bude u napojení umístěna armaturní šachta s redukčním ventilem. Navržené vodovodní řady V1, V2 budou provedeny z litinového potrubí DN100 mm. Na vodovodní řad V1 bude napojen vodovodní řad V2 (zokruhování). Vodovodní řady V1, V2 budou dopojeny na vodovodní řad vybudovaný v rámci sousední akce.

Vodovodní řad V1 v celkové délce 369,00 m – dimenze LT DN100 mm

Vodovodní řad V2 v celkové délce 236,90 m – dimenze LT DN100 mm

Nové vodovodní přípojky (18 ks) budou napojeny na navržené vodovodní řady LT DN100 mm vedené v navržených komunikacích, v místě napojení na řad bude osazen navrtávací pas DN100/32-50 mm a přípojkové šoupě DN32-50 mm se zemní soupravou a poklopem. Vodoměrná sestava bude umístěna ve vodoměrné šachtě na pozemku investora. Pro RD je navržena šachta DN1200 mm, pro BD šachta 1500x1000 mm. Vodovodní přípojky budou zajišťovat dodávku kvalitní pitné vody pro jednotlivé RD a BD. Nové vodovodní přípojky budou provedeny z PEMD d40 a d63 PN12,5.

Splašková kanalizace

Nová splašková kanalizace (stoka S) bude napojena na stávající kanalizační stoku BT DN1000 mm, do stávající šachty. Napojení se provede jádrovým navrtáním do stěny šachty, dno navržené stoky bude 50 cm nade dnem šachty, nutná úprava dna šachty včetně předláždění lavičky a žlábků čedičovou dlažbou. Vlastní napojení potrubí do šachty je nutné provést přes pružný spoj (šachtová vložka, zkrácená trouba s hrdlem dle šířky stěny stávající RŠ). K odkanalizování dané lokality budou sloužit stoky S a S1, stoky budou provedeny z kameninového potrubí DN250 mm a DN400 mm, v lomech trasy budou osazeny revizní šachty DN1000 mm s poklopem (dle umístění).

K odkanalizování dané oblasti budou sloužit následující stoky:

Stoka S v celkové délce 211,10 m dimenze KT DN 400 mm v délce 140,50m
dimenze KT DN 250 mm v délce 70,70 m
Stoka S1 v celkové délce 109,00 m dimenze KT DN 250 mm

Nové splaškové kanalizační přípojky (18 ks) budou napojeny na navrženou splaškovou kanalizaci KT DN250 a DN400 vedenou v navržených komunikacích, v místě napojení bude vysazena odbočka DN250/150 mm, DN400/150 mm (příp. do šachty). Přípojka bude ukončena na pozemku investora v hlavní revizní šachtě DN600 mm (do hloubky dna 1,5 m) nebo DN1000 mm (nad hloubku dna 1,5 m). Nové kanalizační přípojky budou provedeny z PVC KG DN150 SN12.

Odvod srážkových vod

Nová dešťová kanalizace (stoka D) bude svedena do nového příkopu s retenčním prostorem s přepadem do stávajícího dešťového příkopu (viz. situace). Stoka D, D1 bude provedena z kameninového potrubí DN250 mm, v lomech trasy budou osazeny revizní šachty DN1000 mm s poklopem (dle umístění). Do dešťové kanalizace budou zaústěny přípojky z jednotlivých parcel (samostatná PD). K odkanalizování dané oblasti budou sloužit následující stoky:

Stoka D v celkové délce 157,70 m dimenze KT DN 250 mm v délce 157,70 m
Stoka D1 v celkové délce 110,40 m dimenze KT DN 250 mm

Nové dešťové kanalizační přípojky (18 ks) budou napojeny na navrženou dešťovou kanalizaci KT DN250 vedenou v navržených komunikacích, v místě napojení bude vysazena odbočka DN250/150 mm (příp. do šachty). Přípojka bude ukončena na pozemku investora v hlavní revizní šachtě DN600 mm (do hloubky dna 1,5 m) nebo DN1000 mm (do hloubky dna nad 1,5 m). Nové kanalizační přípojky budou provedeny z PVC KG DN150 SN12.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je v záměru pouze informativně. Projekt bude řešen samostatně firmou ČEZ Distribuce, a.s. na základě uzavřené smlouvy po vydání územního rozhodnutí.

Veřejné osvětlení (VO)

Stávající komunikace je zařazena dle ČSN CEN/TR 13201-1 až 4 (36 0455) do třídy osvětlení P4, chodník pak P6. Pro novou řešenou část se osadí nová pojistková skříň ozn. XP1 na začátek zóny v ulici V Lukách. Skříň se napojí ze stávajícího kabelu VO CYKY-J 4x25 mm² propojujícího rozvaděč RVO č. RO68 v ulici Pod Tyršovým sadem a pojistkovou skříň SRML 18x160A č. 2229 – České údolí sportovní areál. Kabel se řízne a zaústí pomocí 2 spojek. Osadí se bezpaticové stožáry, žárově zinkované 7 m s výložníkem, svítidlo se zdrojem LED 35 W. Založí se celkem 2 nové větve VO, které budou pokračovat s následnou výstavbou ulic. Smyčkový kabel napájecí stožáry AYKY 4x16 mm² a napáječ AYKY 4x50 mm² se zaústí do nových pojistkových skříní SRML, typ 3D na koncích řešených úseků komunikací, kde se uvažuje prodloužení, resp. napojení na nový rozvod VO. Dvířka stožáru musí být orientována podélně k ose chodníku. Stožáry musí mít dolní okraj otvoru pro přístup k elektrické výzbroji nejméně 600 mm nad úroveň vetknutí. Otvor pro svorkovnici a dvířka musí mít rozměry: šířka min. 85 mm a výška 400 mm. Dvířka stožáru musí být záměnná a uzavíratelná pomocí nástroje. Délka kabelové trasy je 270,0 m s 10 ks nových stožárů.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby je v podstatě dáno určením okruhu účastníků územního řízení, neboť se jedná (mimo žadatele a obec) o vlastníky dotčených pozemků, dále o osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbách na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno a dále osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Stavební úřad proto vymezil okruh sousedních pozemků a staveb, které by mohly být umístěním stavby dotčeny následovně:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 2274, 2292, 2622, 2693, 2856, 2888, 2889, 2899, 2924, 3001, 3588, parc. č. 1227/9, 1227/11, 1227/24, 1227/63, 1227/64, 1227/65, 1227/84, 1227/86, 1227/89, 1227/90, 1358/1, 1358/3, 1358/5, 1358/7, 1358/9, 1358/11, 1358/13, 1358/15, 1358/17, 1358/18, 1358/20, 1358/22, 1358/30, 1358/42 v katastrálním území Valcha

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Litice č.e. 2647, č.p. 546, č.p. 566, č.p. 614, č.p. 651, č.e. 2891, č.p. 643, č.p. 666, č.p. 718 a č.p. 936

Stavba nebude mít v konečném výsledku negativní vliv na okolí (pomineme-li dobu, po kterou bude stavba prováděna, v této době může docházet k ovlivnění majitelů sousedních nemovitostí vlivem provádění stavebních prací - toto lze částečně ošetřit stanovením podmínek provádění stavby ve stavebním řízení).

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby a pro zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení:

1. stavba bude umístěna tak, jak je uvedeno v popisu stavby a dle projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí ze dne 08/2023, po revizi únor 2026, odpovědný projektant Ing. arch. Karel Salát / autorizovaný architekt č. 00 150.
2. záměr nutno koordinovat se záměrem ČEZu – výstavba nového podzemního vedení VN 22kV a trafostanice 22/04 kV
3. v dalším stupni PD řešit sadovnické úpravy a ochranu dřevin rostoucích v blízkosti stavby dle platných ČSN
4. záměr nutno koordinovat s investiční akcí „Soubor 10 ŘŘD, ul. V Lukách“
5. další stupeň PD v rámci dešťové kanalizace musí vycházet z reality zjištěné pomocí kopané sondy – křížení s otevřeným příkopem
6. dešťové vody nesmí být vypouštěny do nově navrhované splaškové kanalizace

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odstavec 1 správního řádu):

vlastníci dotčených pozemků

Pavel Kares, nar. 11.12.1978, Bezručova č.p. 547, 332 02 Starý Plzenec

Vladislava Vlčková, nar. 15.10.1953, Skrétova č.p. 680/14, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Radim Bohuslav, nar. 3.4.1977, Jetelová č.p. 637, 330 33 Město Touškov

Lubomír Hauer, nar. 8.5.1946, Na Dlouhých č.p. 1128/9, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

Anna Hauerová, nar. 18.2.1947, Na Dlouhých č.p. 811/63, Lobzy, 312 00 Plzeň 12

Petra Janochová, nar. 2.5.1973, Ledová č.p. 364/7, Červený Hrádek, 312 00 Plzeň 12

Kateřina Knoppová, nar. 7.5.1971, Chotíkov č.p. 357, 330 17 Chotíkov

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, IČ 00075370 zastoupené

Městským obvodem Plzeň 3, sady Pětatřicátníků 7, 9, 305 83 Plzeň

účastníci mající jiná věcná práva k dotčeným pozemkům

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, IČ 00075370

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČ 24729035

GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 27295567

CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČ 04084063

Petr Prem, nar. 30.11.1976, Bendova č.p. 698/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Iva Skrbková, nar. 12.3.1980, V Lukách č.p. 936/13, Litice, 321 00 Plzeň 21

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Denisovo nábřeží č.p. 2430/14, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1, IČ 70934347

VODÁRNA PLZEŇ a.s., Malostranská č.p. 143/2, Doudlevec, 326 00 Plzeň 26, IČ 25205625

SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace, Klatovská třída č.p. 348/10, Jižní Předměstí, 301 26 Plzeň 1, IČ: 40526551

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo nábřeží č.p. 920/12, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1, IČ 25220683

Odůvodnění:

Dne 18.6.2024 pod č. j. MMP/290243/24 podal žadatel žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), shledal, že žádost nemá předepsané náležitosti, a proto podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vyzval žadatele k doplnění žádosti o veškeré náležitosti v souladu s § 86, odst. 1 a 2, písmena b), c) a d), stavebního zákona a zároveň usnesením č. j. MMP/294147/24 ze dne 21. 6. 2024 přerušil řízení do doby doplnění žádosti, nejpozději do 30. 5. 2025.

Pod č. j. MMP/257685/25 dne 22.5.2025 obdržel stavební úřad žádost o prodloužení lhůty k odstranění nedostatků žádosti o jeden rok z důvodu probíhajícího jednání stavebníka se Statutárním městem Plzeň o vzájemné smlouvě. Na základě výše uvedeného stavební úřad v souladu se zákonem č. 500/2004, správní řád, § 64, odstavec 2 a 4, žádosti vyhověl.

Dne 6. 2. 2026 pod č. j. MMP/071163/26 žadatel žádost částečně doplnil a 11. 3. 2026 pod č. j. MMP/124565/26 žadatel svou žádost zkompletoval.

Vzhledem k tomu, že v době mezi podáním žádosti a doplněním podkladů došlo ke změně územního plánu, stavební úřad zpracoval dne 11.2.2026 pod č. j. MMP/073012/26 nové samostatné závazné stanovisko a vložil ho do spisu.

Dne 12. 3. 2026 stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení pod č. j. MMP/126776/26. Územní řízení je řízením s velkým počtem účastníků, další úkony v řízení se tedy doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a).

Dne 7.4.2026 k řízení vydalo své souhlasné stanovisko Statutární město Plzeň, č. j. ÚŘ/006/26, MMP/168256/26.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

Stavební úřad posuzoval předmětný záměr v souladu s § 90 odst. 1, písm. a) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:

Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území, jmenovitě vyhláškám č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, č.268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Ustanovení § 20 a 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou splněna následovně:

Řešena je výstavba komunikace, chodníku pro pěší, zpevněných a parkovacích ploch včetně dopravní obsluhy objektů bytových domů.

Lokalita je dopravně napojena na třech místech. Prvním napojovacím místem je napojení obytné zóny na ulici V Lukách. Obytná ulice je šířky 11 metrů. Druhé místo připojení je provedeno formou komunikace skupiny C. Tato komunikace je tvořena vozovkou šíře 6 metrů a veřejným prostorem šířky 15 metrů. Je tedy doplněna o zeleň se stromořadím, parkováním a chodníky. Tato komunikace má další napojení na ulici Přehradní a tím vzniká třetí bod napojení na stávající komunikace. Pěší propojení lokality je pomocí stávající ulice V Lukách.

Pozemek svojí polohou a plochou umožňuje stavby umístit v souladu s charakterem území a strukturou zástavby.

Je navrženo celkem 62 stání v rámci navržených místních komunikací. Z tohoto počtu jsou 4 stání vyhrazena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Dále se předpokládají 2 stání pro každý RD:

Dva trojdomy mají 2 stání (garáž + stání před ní) – celkem 12 stání.

Dvojdům má 2 stání (garáž + stání před ní) – celkem 4 stání

Rodinné domy mají min. 2 stání na vlastním pozemku – min. 12 stání

Celkem: $62 + 12 + 4 + 12 = 90$ stání.

Nová dešťová kanalizace (stoka D) bude napojena do stávajícího dešťového příkopu. Stoka D, D1 bude provedena z betonového potrubí DN300 a kameninového potrubí DN250 mm, v lomech trasy budou osazeny revizní šachty DN1000 mm s poklopem (dle umístění). Před napojením do příkopu budou srážkové vody akumulovány v otevřené zemi nádrži s regulovaným odtokem (4 l/s/ha). Do dešťové kanalizace budou zaústěny přípojky z jednotlivých parcel (samostatná PD).

Nové dešťové kanalizační přípojky (18 ks) budou napojeny na navrženou dešťovou kanalizaci KT DN250 vedenou v navržených komunikacích, v místě napojení bude vysazena odbočka DN250/150 mm (příp. do šachty). Přípojka bude ukončena na pozemku investora v hlavní revizní šachtě DN600 mm (do hloubky dna 1,5 m) nebo DN1000 mm (do hloubky dna nad 1,5 m). Nové kanalizační přípojky budou provedeny z PVC KG DN150 SN12.

Ustanovení § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb., je splněno následovně:

Minimální šířky veřejných prostranství s pozemními komunikacemi zpřístupňujícími pozemky rodinných domů a bytového domu jsou dodrženy.

Ustanovení § 23 vyhlášky č.501/2006 Sb., je splněno následovně:

Umístění staveb umožňuje přístup požární techniky a provedení jejího zásahu viz Požárně bezpečnostní řešení ze dne 13.10.2023, odpovědný projektant Ing. Michaela Kaislerová. Ze sdělení HZS Plzeňského kraje ze dne 03.11.2023, pod č.j. HSPM-2975-2/2023 ÚPP vyplývá, že jde o stavbu 1. kategorie bez státního požárního dozoru.

Připojení staveb na pozemní komunikaci vyhovuje svými parametry a navrženým provedením požadavkům bezpečného užívání a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých komunikacích viz Policie ČR — Městské ředitelství policie Plzeň, souhlasné vyjádření ze dne 02. 11. 2023, pod zn. č.j. KRPP-139697-2/ČJ- 2022-030506-1.

Ustanovení § 24 vyhlášky č.501/2006 Sb., je splněno následovně:

Rozvodná vedení nové infrastruktury jsou umístěna pod zem.

Ustanovení § 25 vyhlášky č.501/2006 Sb., je splněno následovně:

Stavby bytových domů jsou navrženy tak, že splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ochrany povrchových vod, požární ochrany apod. Odstup staveb od hranic pozemků umožňuje údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami.

Dle požárně bezpečnostního řešení stavby nepřesahuje požárně nebezpečný prostor na sousední pozemky vyjma pozemků, které jsou veřejně přístupnými (komunikace, veřejná prostranství).

Ustanovení § 5 vyhlášky č.268/2009 Sb., je splněno následovně:

Odstavná a parkovací stání jsou řešena jako veřejná v okolí stavby bytových domů. Je navrženo celkem 62 stání v rámci navržených místních komunikací. Z tohoto počtu jsou 4 stání vyhrazena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Řešení rozptylových ploch formou veřejných prostranství umožňuje plynulý a bezpečný přístup i odchod a rozptyl osob do okolí stavby, komunikace vyhovují jako příjezdové komunikace pro požární automobily – viz Požárně bezpečnostní řešení ze dne 13.10.2023, odpovědný projektant Ing. Michaela Kaislerová.

Ustanovení § 6 vyhlášky č.268/2009 Sb., je splněno následovně:

Cílem řešení je zajištění odkanalizování zmíněné lokality oddílným stokovým systémem.

Nová dešťová kanalizace (stoka D) bude napojena do stávajícího dešťového příkopu. Stoka D, D1 bude provedena z betonového potrubí DN300 a kameninového potrubí DN250 mm, v lomech trasy budou osazeny revizní šachty DN1000 mm s poklopem (dle umístění). Před napojením do příkopu budou srážkové vody akumulovány v otevřené zemi nádrži s regulovaným odtokem (4 l/s/ha). Do dešťové kanalizace budou zaústěny přípojky z jednotlivých parcel (samostatná PD).

Nová splašková kanalizace (stoka S) bude napojena na stávající kanalizační stoku BT DN1000 mm, do stávající šachty. Napojení se provede jádrovým navrtáním do stěny šachty, dno navržené stoky bude 50

cm nade dnem šachty, nutná úprava dna šachty včetně předláždění lavičky a žlábků čedičovou dlažbou. Vlastní napojení potrubí do šachty je nutné provést přes pružný spoj (šachtová vložka, zkrácená trouba s hrdlem dle šířky stěny stávající RŠ). K odkanalizování dané lokality budou sloužit stoky S a S1, stoky budou provedeny z kameninového potrubí DN250 mm a DN400 mm, v lomech trasy budou osazeny revizní šachty DN1000 mm s poklopem (dle umístění).

Stavba neřeší zásobování plynem, zásobování pitnou vodou pomocí nového vodovodu napojeného na stávající vodovodní řad. Připojení na elektrickou energii bude řešeno samostatně. Uspořádání přípojek odpovídá normovým hodnotám. Ostatní detaily tohoto ustanovení budou řešeny v dokumentaci pro stavební povolení.

Další požadavky ustanovení § 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48b vyhlášky č.268/2009 Sb., budou detailněji řešeny a navrženy v projektové dokumentaci pro stavební povolení.

Ustanovení § 4 vyhlášky č.398/2009 Sb., je splněno následovně:

Odstavná a parkovací stání jsou řešena jako veřejná v okolí stavby bytových domů. Je navrženo celkem 62 stání v rámci navržených místních komunikací. **Z tohoto počtu jsou 4 stání vyhrazena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.**

Další požadavky vyhlášky č.398/2009 Sb., budou detailněji řešeny a navrženy v projektové dokumentaci pro stavební povolení.

Stavební úřad posuzoval předmětný záměr v souladu s § 90 odst. 1, písm. b) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

Záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, co se týče možnosti a způsobu napojení. Dále je záměr v souladu s požadavky na dotčení ochranných nebo bezpečnostních pásem.

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., stanovisko zn. 799/TÚ/VRP/PMDP/2024, ze dne 12.06.2024 je bez podmínek.

V zájmovém území se nachází zemní kabelové vedení v majetku a správě ČEZ Distribuce, a. s. Požadavky vlastníka, **ČEZ Distribuce, a.s., vyjádření k PD, zn. 001170268154 ze dne 3.11.2025** obsahuje podmínku koordinace se záměrem ČEZu – výstavba nového podzemního vedení VN 22kV a trafostanice 22/04 kV, která byla zapracována do podmínek územního rozhodnutí. Ostatní podmínky se vesměs týkají realizace a provozu. O možnosti připojení byla doložena Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) ze dne 28. 11. 2025.

V zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. (Česká telekomunikační infrastruktura s. s.), **stanovisko ze dne 23.01.2026, č. j. 10982/26, k sítím i k záměru, požadavky vlastníka pro umístění stavby vyplývají z právních předpisů, vyhlášek a závazných norem, případně se vztahují k realizaci stavby.**

V zájmovém území stavby se nachází podzemní vedení plynu společnosti **GasNet s. r. o. Vyjádření k technickému řešení DÚR –ze dne 13.11.2025, pod zn. 5003449660 - ne plynárenská část je souhlasné, požadavky vlastníka pro umístění stavby vyplývají z právních předpisů, vyhlášek a závazných norem.**

Dne 7.4.2026 k řízení vydalo své souhlasné stanovisko Statutární město Plzeň, č. j. ÚŘ/006/26, MMP/168256/26.

Bylo vydáno souhlasné stanovisko Statutárního města Plzeň, **MMP — Technický úřad – oddělení technických stanovisek včetně odsouhlasené koordinační situace, včetně podmínek Vodárny Plzeň, s. z. MMP/500061/24 ze dne 3. 12. 2025.** Podmínky se týkají veřejnoprávní oblasti mezi Statutárním městem Plzeň a stavebníkem, vydán souhlas se zvláštním užíváním a připojením, podmínky pro realizaci stavby. Upozorňuje na **nutný souhlas se stavbou na pozemcích ve správě ÚMO 3, nutnost povolení ke kácení stromů rostoucích mimo les a v dalším stupni PD řešit sadovnické úpravy a ochranu dřevin rostoucích v blízkosti stavby dle platných ČSN.** Podmínky Vodárny a.s. že je záměr nutno koordinovat s investiční akcí „Soubor 10 ŘRD, ul. V Lukách“, že další stupeň PD v rámci dešťové kanalizace musí vycházet z reality zjištěné pomocí kopané sondy – křížení s otevřeným příkopem a že dešťové vody nesmí být vypouštěny do nově navrhované splaškové kanalizace, byly zapracovány do podmínek

územního rozhodnutí. Další podmínky se týkají realizace, veřejně právních vztahů případně vycházejí ze zákonných ustanovení a norem.

Souhlas ÚMO 3 (stejně jako souhlasy ostatních vlastníků dotčených pozemků) byl doložen. Kácení dřevin rostoucích mimo les bylo doloženo povoleními **ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les, s. z. UMO3/51709/24/, č. j. UMO3/53831/24/ze dne 10.10.24, a ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les, s. z. UMO3/51707/2024/, č. j. UMO3/53829/2024/ze dne 10.10.24.** Podmínka v dalším stupni PD řešit sadovnické úpravy a ochranu dřevin rostoucích v blízkosti stavby dle platných ČSN byla zapracována do podmínek územního rozhodnutí.

Bez podmínek je **stanovisko Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, stanovisko ze dne 14.11.2025, pod zn. PVL-604063/2025/340/Ta (PVL-14344/2023 SP), případně za podmínek týkajících se realizace a provozu vyplývajících z platných zákonných norem.**

Stavební úřad posuzoval předmětný záměr v souladu s § 90 odst. 1, písm. c) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Stavba je v souladu s požadavky dotčených orgánů. Záměr byl kladně projednán se všemi dotčenými orgány.

Pro záměr bylo vydáno **MMP — Odbor životního prostředí, koordinované závazné stanovisko ze dne 23.11.2023, pod zn. SZ MMP/412824/23**

- **MMP — Odbor dopravy, podmínkou je u ÚMO Plzeň 3 zajistit povolení zvláštního užívání umístění inženýrských sítí a povolení připojení nově budovaných komunikací k místní komunikaci V Lukách,**
- MMP – Odbor stavebně správní – neplatné vzhledem ke změně územního plánu
- MMP – Odbor památkové péče, podmínky vyplývající ze zákona
- MMP – Odbor životního prostředí,
 - sdělení k vodnímu dílu a podmínky vyplývající ze zákonů případně se týkající realizace a provozu
 - sdělení na základě zákona 541/2020 Sb. O odpadech
 - souhlas s odnětím 0,9067 ha zemědělské půdy ze ZPF – podmínky týkající se realizace
 - sdělení na základě zákona 201/2012 Sb. O ovzduší
 - sdělení na základě zákona 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny ve smyslu, že nejde o změnu krajinného rázu + **povinnost vyžádat si na ÚMO 3 povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les**
- MMP — Odbor bezpečnosti, prevence kriminality a krizového řízení – souhlas bez podmínek

Podmínka MMP – odbor dopravy, byla splněna rozhodnutími **ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o připojení pozemku p. č. 1227/8 na místní komunikaci III. třídy č. C5202, s. z. UMO3/56953/25/NĚ, č. j. UMO3/58514/25/NĚ ze dne 5.1.2026 a ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o umístění sítí, s. z. UMO3/57316/25/NĚ, č. j. UMO3/58479/25/NĚ ze dne 5.1.2026.**

Pro záměr bylo zpracováno v rámci koordinovaného stanovisko závazné stanovisko Sp. zn. SZ MMP/417155/23/KBO, Č. j. MMP/427549/23 ze dne 6.10.2023. Vzhledem k tomu, že došlo ke změně územního plánu, stavební úřad zpracoval dne 11.2.2026 pod č. j. MMP/073012/26 nové samostatné závazné stanovisko a vložil ho do spisu. Závazné stanovisko obsahuje podmínku, že záměr je podmíněn souhlasem Statutárního města Plzeň, neboť podzemní technickou infrastrukturou kříží koridor CNU.C-9, veřejně prospěšné stavby VD.G-9, Greenway podél Radbuzy, úsek podél přehrady, pravý břeh, podmínka byla splněna doložením stanoviska Statutárního města Plzeň, MMP — Technický úřad – oddělení technických stanovisek včetně odsouhlasené koordinační situace, včetně podmínek Vodárny Plzeň, s. z. MMP/500061/24 ze dne 3. 12. 2025. Závazné stanovisko konstatuje soulad záměru s Územním plánem Plzeň ve znění Změny č. 4 vydané Zastupitelstvem města Plzně dne 6. 11. 2025 usnesením č. 304, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2026, odchylky od územní studie „Plzeň, V Lukách“, schválené usnesením RMP č. 166 ze dne 15. 2. 2021, považuje za odůvodněné.

Policie ČR — Městské ředitelství policie Plzeň, vydalo souhlasné vyjádření ze dne 02. 11. 2023, pod zn. č.j. KRPP-139697-2/ČJ- 2022-030506-1.

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje – vydal sdělení ze dne 03.11.2023, pod č.j. HSPM-2975-2/2023 ÚPP, není v případě záměru dotčeným orgánem.

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje vydala závazné stanovisko ze dne 03.10.2023, Č.j. KHSPL 25100/21/2023, obsahuje podmínky týkající se uvedení vodovodu do provozu.

Vzhledem k tomu, že v době mezi podáním žádosti a doplněním podkladů došlo ke změně územního plánu, stavební úřad zpracoval dne **11.2.2026 pod č. j. MMP/073012/26 nové samostatné závazné stanovisko a vložil ho do spisu**, dle tohoto závazného stanoviska je záměr v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, kterou je platný Územní plán Plzeň ve znění Změny č. 4 vydané Zastupitelstvem města Plzně dne 6. 11. 2025 usnesením č. 304, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2026. Stavba se nachází dle územního plánu města Plzně **v návrhové zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití „Městská obytná“, lokalita Z.3_51a V lukách**, část dopravní a technické infrastruktury (především dešťová kanalizace) zasahuje do **zastavěného a nezastavěného území plochy „Městská rekreační“, lokalita L.3_45 U přehrady**. Zároveň pro území byla zpracována územní studie **„Plzeň, V Lukách“**, **schválena usnesením RMP č. 166 ze dne 15. 2. 2021**.

Žádost byla předepsaným způsobem doložena projektovou dokumentací, těmito doklady:

- ♦ Žádost ze dne 18. 6. 2024
- ♦ Plná moc ze dne 31.3.2023 pro Ateliér SAL s.r.o. IČ 05651221
- ♦ Souhlasy vlastníků dotčených pozemků s umístěním stavby
- ♦ Stavbou dotčené pozemky a sousední pozemky – seznam a adresy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům – součást STZ
- ♦ Požárně bezpečnostní řešení ze dne 13.10.2023, odpovědný projektant Ing. Michaela Kaislerová
- ♦ MMP — Odbor životního prostředí, koordinované závazné stanovisko ze dne 23.11.2023, pod zn. SZ MMP/412824/23
- ♦ ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o připojení pozemku p. č. 1227/8 na místní komunikaci III. třídy č. C5202, s. z. UMO3/56953/25/NĚ, č. j. UMO3/58514/25/NĚ ze dne 5.1.2026
- ♦ ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o umístění sítí, s. z. UMO3/57316/25/NĚ, č. j. UMO3/58479/25/NĚ ze dne 5.1.2026
- ♦ ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les, s. z. UMO3/51709/24/, č. j. UMO3/53831/24/ze dne 10.10.2024
- ♦ ÚMO Plzeň 3, odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les, s. z. UMO3/51707/24/, č. j. UMO3/53829/24/ze dne 10.10.2024
- ♦ ČEZ Distribuce a.s., Guldenerova 19, 301 00 Plzeň – vyjádření k žádosti o připojení a k dokumentaci zn. 001170268154 ze dne 3.11.2025 – podmínka koordinace se záměrem ČEZu – výstavba nového podzemního vedení VN 22kV a trafostanice 22/04 kV
- ♦ Policie ČR — Městské ředitelství policie Plzeň, souhlasné vyjádření ze dne 02. 11. 2023, pod zn. Č.j. KRPP-139697-2/ČJ- 2022-030506-1
- ♦ Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje – sdělení ze dne 03.11.2023, pod č.j. HSPM-2975-2/2023 ÚPP
- ♦ Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje závazné stanovisko ze dne 03.10.2023, Č.j. KHSPL 25100/21/2023,
- ♦ MMP — Technický úřad – oddělení technických stanovisek včetně odsouhlasené koordinační situace, včetně podmínek Vodárny Plzeň, s. z. MMP/500061/24 ze dne 3. 12. 2025 včetně stanoviska Vodárny Plzeň a. s.
- ♦ ČEZ Distribuce – Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) ze dne 28. 11. 2025
- ♦ GasNet s.r.o. vyjádření k technickému řešení DÚR –ze dne 13.11.2025, pod zn. 5003449660 - ne plynárenská část
- ♦ Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, stanovisko ze dne 14.11.2025, pod zn. PVL-604063/2025/340/Ta (PVL-14344/2023 SP)

- ♦ Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č. j. MO 677179/2024-1322 ze dne 27. 8. 2024

Doklady o zjištění inženýrských sítí:

- ♦ GasNet, s.r.o. zn. 5003443305, ze dne 24.10.2025
- ♦ ČEZ Distribuce, a.s. zn. 0102153364, ze dne 1.6.2024
- ♦ ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0701034838, ze dne 22.10.2025
- ♦ Telco Pro Services a.s., zn. 0201939008, ze dne 22.10.2025
- ♦ Telco Infrastructure s.r.o., zn. 1100300280, ze dne 22.10.2025
- ♦ CETIN a.s. stanovisko ze dne 23.01.2026, č. j. 10982/26, k sítím i k záměru
- ♦ CETIN a.s., č.j. 293509/25 ze dne 22.10.2025, k sítím
- ♦ České Radiokomunikace a.s. ze dne 4. 11. 2025, zn. UPTS/OS/415194/2025
- ♦ Správa veřejného statku města Plzně – VO – ze dne 23.10.2025
- ♦ Vodárna Plzeň, a.s., č.j. ES/2025/4306 ze dne 22.10.2025
- ♦ T-Mobile Czech republic, a.s., zn. E58137/25, ze dne 22. 10. 2025, včetně souhlasu se stavbou za podmínek týkajících se realizace
- ♦ Vodafone Czech republic, a.s. - zn. 251022-1036885043, ze dne 22. 10. 2025, včetně souhlasu se stavbou
- ♦ Správa informačních technologií města Plzně a Plzeňská teplárenská ze dne 29. 10. 2025, zn. 24340-2025
- ♦ Plzeňské městské dopravní podniky, a. s., zn. 799/TÚ/VRP/PMDP/2024, ze dne 12.6.2024
- ♦ Plzeňské městské dopravní podniky, a. s., zn. 588/TÚ/ŠA/PMDP/2026, ze dne 7.4.2026
- ♦ PilsFree ze dne 17. 3. 2023
- ♦ Situace z datové mapy s potvrzením, které sítě se v záměrem dotčeném území nevyskytují ke dni doplnění podkladů

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

Závazná stanoviska a rozhodnutí byla vydána příslušnými správními orgány. Žadatel projednal návrh na vydání územního rozhodnutí se správci inženýrských sítí, jichž se stavba týká.

Do územního rozhodnutí byly zahrnuty podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, vyjádření organizací a účastníků řízení, které se týkají umístění stavby a zpracování dokumentace pro stavební povolení. Požadavky organizací a účastníků řízení, které se umístění stavby netýkají, mohou být uplatněny při stavebním řízení. Přípomínky, které jsou řešeny projektem stavby k územnímu řízení, nejsou stanoveny jako podmínky tohoto rozhodnutí.

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

V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být dotčena vlastnická nebo jiná práva vlastníků pozemků a staveb na nich, včetně pozemků sousedních a staveb na nich. Na základě výsledku byl stanoven okruh účastníků řízení ve smyslu § 85 stavebního zákona. V souladu s § 87 stavebního zákona bylo územní řízení vedeno veřejnou vyhláškou, doručováno jednotlivě je proto rozhodnutí pouze účastníkům řízení ve smyslu § 85 odstavce 1 stavebního zákona. Účastníkům řízení ve smyslu § 85 odst. 2 stavebního zákona je doručováno formou veřejné vyhlášky.

Účastníci řízení:

§ 85 odst. 1, písm. a) stavebního zákona:

žadatel

Pavel Kares, nar. 11.12.1978, Bezručova č.p. 547, 332 02 Starý Plzenec

§ 85 odst. 1, písm. b) stavebního zákona:obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, IČ 00075370

§ 85 odst. 2, písm. a) stavebního zákona:vlastníci dotčených pozemků

Pavel Kares, nar. 11.12.1978, Bezručova č.p. 547, 332 02 Starý Plzenec

Vladislava Vlčková, nar. 15.10.1953, Skrétova č.p. 680/14, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Radim Bohuslav, nar. 3.4.1977, Jetelová č.p. 637, 330 33 Město Touškov

Lubomír Hauer, nar. 8.5.1946, Na Dlouhých č.p. 1128/9, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

Anna Hauerová, nar. 18.2.1947, Na Dlouhých č.p. 811/63, Lobzy, 312 00 Plzeň 12

Petra Janochová, nar. 2.5.1973, Ledová č.p. 364/7, Červený Hrádek, 312 00 Plzeň 12

Kateřina Knoppová, nar. 7.5.1971, Chotíkov č.p. 357, 330 17 Chotíkov

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, IČ 00075370 zastoupené
Městským obvodem Plzeň 3, sady Pětatřicátníků 7, 9, 305 83 Plzeň

účastníci mající jiná věcná práva k dotčeným pozemkům

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, IČ 00075370

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČ 24729035

GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 27295567

CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČ 04084063

Petr Prem, nar. 30.11.1976, Bendova č.p. 698/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Iva Skrbková, nar. 12.3.1980, V Lukách č.p. 936/13, Litice, 321 00 Plzeň 21

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Denisovo nábřeží č.p. 2430/14, Východní Předměstí, 301
00 Plzeň 1, IČ 70934347

VODÁRNA PLZEŇ a.s., Malostranská č.p. 143/2, Doudlevice, 326 00 Plzeň 26, IČ 25205625

SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace, Klatovská třída č.p.
348/10, Jižní Předměstí, 301 26 Plzeň 1, IČ: 40526551

Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., Denisovo nábřeží č.p. 920/12, Východní Předměstí, 301 00
Plzeň 1, IČ 25220683

§ 85 odst. 2, písm. b) stavebního zákona:účastníci řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 2274, 2292, 2622, 2693, 2856, 2888, 2889, 2899, 2924, 3001, 3588, parc. č. 1227/9,
1227/11, 1227/24, 1227/63, 1227/64, 1227/65, 1227/84, 1227/86, 1227/89, 1227/90, 1358/1,
1358/3, 1358/5, 1358/7, 1358/9, 1358/11, 1358/13, 1358/15, 1358/17, 1358/18, 1358/20,
1358/22, 1358/30, 1358/42 v katastrálním území Valcha

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Litice č.e. 2647, č.p. 546, č.p. 566, č.p. 614, č.p. 651, č.e. 2891, č.p. 643, č.p. 666, č.p.
718 a č.p. 936

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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. Vzhledem k tomu, že je řízení vedeno veřejnou vyhláškou, postačí dodat pouze tři stejnopisy odvolání.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.

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

Ing. Karel Boháček
referent odboru stavebně správního
Magistrátu města Plzně

"otisk úředního razítka"

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Plzně, a elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, celkem 29000 Kč byl zaplacen dne 7.5.2026.

Obdrží:

Pavel Kares, IDDS: 95exmfg

Ateliér SAL s.r.o., IDDS: ugf8sqw

Statutární Město Plzeň, zastoupené Městským obvodem Plzeň 3, IDDS: ufxbt4h

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

Vladislava Vlčková, Skrétova č.p. 680/14, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Radim Bohuslav, Jetelová č.p. 637, 330 33 Město Touškov

Lubomír Hauer, Na Dlouhých č.p. 1128/9, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

Anna Hauerová, Na Dlouhých č.p. 811/63, Lobzy, 312 00 Plzeň 12

Petra Janochová, Ledová č.p. 364/7, Červený Hrádek, 312 00 Plzeň 12

Kateřina Knoppová, Chotíkov č.p. 357, 330 17 Chotíkov

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Petr Prem, Bendova č.p. 698/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Iva Skrbková, V Lukách č.p. 936/13, Litice, 321 00 Plzeň 21
Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IDDS: gg4t8hf
Statutární město Plzeň, Technický úřad, oddělení technických stanovisek, Škroupova č.p. 5, Plzeň 3-
Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1
VODÁRNA PLZEŇ a.s., IDDS: ktuciif
SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZEŇ, příspěvková organizace, IDDS: 2hnk7u2
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
Plzeňské městské dopravní podniky, a.s., IDDS: ed5fpw5
GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt
PilsFree, z. s., IDDS: yifvts6
ÚMO Plzeň 3, Odbor stavebně správní a investic, IDDS: ufxbt4h

Dotčené orgány:

MMP, Odbor životního prostředí, Kopeckého sady č.p. 97/11, 301 00 Plzeň 1
MMP, Odbor památkové péče, Kopeckého sady č.p. 97/11, Jižní Předměstí, 306 32 Plzeň 3
MMP, Odbor dopravy, Škroupova č.p. 1905/5, Plzeň 3-Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1
MMP, Odbor bezpečnosti, prevence kriminality a krizového řízení, Kopeckého sady č.p. 97/11, Jižní
Předměstí, 306 32 Plzeň
Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
IDDS: hjyaavk
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, IDDS: p36ab6k
Policie České republiky, Městské ředitelství policie Plzeň, Dopravní inspektorát, IDDS: 5ixai69

K vyvěšení:

MMP, Odbor správních činností, úřední deska, Škroupova 5, 306 32 Plzeň 1

Účastníci řízení s postavením účastníků řízení dle § 27 odst. 2 a 3 správního řádu se vyzumívají veřejnou vyhláškou

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 2274, 2292, 2622, 2693, 2856, 2888, 2889, 2899, 2924, 3001, 3588, parc. č. 1227/9,
1227/11, 1227/24, 1227/63, 1227/64, 1227/65, 1227/84, 1227/86, 1227/89, 1227/90, 1358/1,
1358/3, 1358/5, 1358/7, 1358/9, 1358/11, 1358/13, 1358/15, 1358/17, 1358/18, 1358/20,
1358/22, 1358/30, 1358/42 v katastrálním území Valcha

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Litice č.e. 2647, č.p. 546, č.p. 566, č.p. 614, č.p. 651, č.e. 2891, č.p. 643, č.p. 666, č.p.
718 a č.p. 936