

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

Sp. zn.: SZ MMP/236421/26 ZdHa
Č. j.: MMP/237597/26
Vyřizuje: Ing. Zdeněk Hanzelín
Telefon: 378 034 100
E-mail: HanzelinZ@plzen.eu
IDDS: 6iybfxn
Záměr: Z/2026/14496

Plzeň, dne: 19.5.2026

Vypraveno dne:

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Oznámení je doručováno formou veřejné vyhlášky

Schmack Sedláčkova s.r.o., IČO 05742463, Sedláčkova č.p. 273/28, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň 1, kterou zastupuje Jiří Bažant, nar. 9.7.1976, Raušarovy sady č.p. 739, 336 01 Blovice

(dále jen "stavebník") dne 15.5.2026 podal žádost o povolení záměru:

Novostavba bytového domu Zahradní ulice, připojení nemovitosti na komunikaci Zahradní a povolení kácení s uložením náhradní výsadby, Plzeň, Východní Předměstí, Zahradní ul.

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 1633/2, 1633/4, 1633/5, 1633/17, 1633/27, 1633/28, 1633/44, 1633/47, 1633/48, 5416 v katastrálním území Plzeň. Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Záměr obsahuje:

- Předmětem projektu je novostavba bytového domu v ulici Zahradní Plzeň. Projekt dále řeší přístup objektu z veřejného prostranství (nové vstupy do objektu a vjezdy do podzemních garáží) a zpevněné plochy kolem budovy, včetně nových parkovacích míst na pozemku investora. Novostavba bytového domu je navržena místo odstraněného objektu ubytovny v ulici Zahradní. Nově navržený objekt je řešen jako jeden objekt o jednom podzemním podlaží a pěti nadzemních podlažích. V objektu je navrženo 79 bytových jednotek - 1+kk x 51ks, 2+kk x 15ks, 3+kk x 11ks, 4+kk x 2ks. V 1.PP jsou umístěny parkovací stání pro uživatele bytů celkem 62 parkovacích míst pro osobní automobily a tři místa pro motocykly. Střešní konstrukce objektu je navržena vegetační extenzivní. V části jihozápadní fasády, která směřuje do ulice Zahradní, bude mít podzemní část odstup 3,16 m od hranice pozemku parc. č. 1633/28. V části jihozápadní fasády, která směřuje do ulice Zahradní, podzemní podlaží s terasami částečně vystupuje před nadzemní část objektu o 1,45 m. Vzhledem ke svažitosti terénu, na kterém je objekt umístěný, je suterén objektu směrem do ulice Zahradní o 2,64 m (v místě vstupu I) a 2,15 m (v místě vstupu II) výš než sousedící pozemky. Výškový rozdíl mezi pozemkem parc. č. 1633/28 a stavbou BD je překonán dvěma jednoramennými schodišti, které navazují na městský pozemek.
- Navržený bytový dům bude vzdálen 8,815 m od stávajícího objektu. Severovýchodní část fasády směřuje do vnitrobloku, zde pozemek sousedí zejména s oplocenými zahradami a garážemi. Vzdálenost od pozemku 1633/36 a stavby na ní bude 11,14 m, od pozemku parc. č. 1633/44 bude vzdálenost 16,7 m, od pozemku parc. č. 4977/1 bude 26,51 m, od pozemku parc. č. 1633/19 bude vzdálen 21,3 m. Pozemek parc. č. 1633/31 bude mít odstup 21,6 m, 1633/18 a 1633/20 bude mít odstup 11,97 m, 4991/2 a 4989/3 a garážích na nich bude mít odstup 22,9 m V části vnitrobloku je nadzemní část objektu výrazně posunuta oproti podzemnímu podlaží, které je zde celé zapuštěné pod terénem. Obvodové stěny 1.PP jsou vzdáleny 2,35 m od parc. č. 1633/36 a od stavby na ní, od pozemku parc. č. 4977/1 je suterén vzdálen 10,24 m, od pozemku parc. č. 1633/19 bude vzdálen 5,14 m. Pozemek parc. č. 1633/31 bude mít odstup 5,48 m, 1633/18 a 1633/20 bude mít odstup 0,85 m, 4991/2 a 4989/3 a garážích na nich bude mít odstup 11,8 m.
- Součástí stavby bude kanalizační přípojka, nová přípojka optického kabelu a nová přípojka elektro.
- Z revizní šachty povede nová vodovodní přípojka.

- Horkovodní přípojka bude do objektu bytového domu vstupovat v části vnitrobloku. Zde vede stávající horkovod, který je ukončen 3,48 m za hranicí pozemku parc. č. 1633/47. Nová část horkovodu na pozemku bude začínat odbočkou směrem k novostavbě bytového domu.
- Jímky na dešťovou vodu budou situovány ve vnitrobloku na parc. č. 1633/47, 1633/2 a 1633/27. Dešťové vody z vjezdu a výjezdu do 1.PP budou zachyceny liniovými žlaby, které budou umístěny při sjezdech do suterénu. Dešťové vody ze žlabů budou následně čerpány kanalizačním potrubím do průlehu situovaných ve vnitrobloku. Dešťové vody z výjezdu ze suterénu jsou vedeny do filtračního průlehu o rozměrech 2 x 6 m. Přepad z průlehu následně povede do železobetonové akumulace retenční nádrže o rozměrech 1,68 x 2,68 m a následně do vsakovací jímky DN 1500. Dešťové vody z vjezdu do suterénu budou vedeny do filtračního průlehu o rozměrech 5,8 x 0,4 m umístěného na pozemku parc. č. 1633/47 při terase vedle vstupu D. Přepad bude do akumulace retenční jímky. Potrubí vede do filtrační šachty a poté do železobetonové akumulace retenční nádrže 3,08 x 3,08. Z nádrže vede přepad do dvou vsakovacích jímek DN1200. Liniový žlab umístěný podél parkovacích míst umístěných při severovýchodní fasádě bude odvádět vody ze zpevněných ploch parkovacích míst a komunikace. Vody budou částečně svedeny do jímek. Potrubí v délce 10,15 m povede přes filtrační šachtu do železobetonové akumulace retenční nádrže DN2000, z nádrže vede přepad do vsakovací jímky DN1000.
- Dešťové vody z ploché střechy bytového domu budou svedeny do železobetonové akumulace retenční nádrže na šedou vodu o rozměrech 2,38 x 5,08 m, která bude umístěna na pozemku parc. č. 1633/27 ve vzdálenosti 1,76 m od jihovýchodní fasády. Vedle nádrže budou umístěny čtyři vsakovací jímky DN1000.
- V rámci stavby dojde také k úpravě místní komunikace /povrchová úprava stávajícího krytu s odstraněním asfaltu a nahrazení dlažbou/ spojující dvorní část objektu s ulicí Liliová, včetně řešení odvodnění vozovky. Odvodnění vozovky místní komunikace a zpevněných ploch podél MK bude řešeno umístěním nové uliční bodové vpusti č. 2. Vpust' bude napojena novou přípojkou DN 150 kamenina do stávající kanalizační stoky ve vozovce ul. Liliová
- Venkovní parkovací stání včetně účelové komunikace jsou opatřeny zatravnovací dlažbou.

napojení nemovitosti na komunikaci

- Napojení 1. PP (garáže) bude provedeno přes 2 sjezdy jako chodníkový přejezd, kdy jeden bude sloužit pro vjetí do garáží a druhý na výjezd. Navržená šířka sjezdu č. 1 i 2 v celé délce sjezdů je 3,5 m, tato šířka je navržena v souladu s šířkou plánovaného otvoru do podzemních garáží. Délka sjezdu č. 1 od hrany obruby k lici vnější obvodové zdi plánované budovy bytového domu je 6,15 m, délka sjezdu č. 2 je od hrany obruby k lici vnější obvodové zdi budovy 6,35 m. Navržené napojení bude nekomerční a bude sloužit výhradně pro potřebu vlastníků bytů v navržené budoucí budově. Vjezd a výjezd v navržených sjezdech bude sloužit pouze pro osobní vozidla skupiny 1 (typ vozidla O1). Předloženou dokumentací byly doloženy rozhledové poměry v místě připojení výjezdu z 1. PP (garáží) na ulici Zahradní v souladu s ustanovením normy ČSN 73 6110 pro vozidla skupiny 1 a návrhovou rychlost 50 km/hod na obousměrnou komunikaci.

povolení kácení dřevin a náhradní výsadba

- Výstavba nového vjezdu k nově stavěnému bytovému domu vyvolá nutnost povolení kácení 1 ks stromu umístěného na pozemku parc. č. 1633/28 (vlastník Statutární město Plzeň), druh Lípa malolistá. V rámci výstavby bytového domu bude na náklady investora vysazena náhradní zeď v počtu 3 ks druh javor mléč 'Columnare' (Acer platanoides Columnare) s o.k. 14/16 cm, která bude vysazena jako doplnění aleje v komunikačním pásmu na pozemku města Plzeň parc. č. 1633/28

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, vyrozumívá podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky do

23. 6. 2026 (včetně).

K později uplatněným závazným stanoviskům a námitkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, úřední dny pondělí a středa).

Účastníci řízení:

Žadatel : Schmack Sedláčkova s.r.o., IČO 05742463, Sedláčkova č.p. 273/28, 301 00 Plzeň

Zástupce obce : Statutární město Plzeň, zastoupené 1. náměstkem primátora

Vlastníci dotčených pozemků : Statutární město Plzeň, (kancelář technického ředitele), Jana a Karel Froňkovi, Liliová č.p. 1731/8, 326 00 Plzeň 26, Schmack Zahradní s.r.o.,

Vlastníci věcných břemen k dotčeným pozemkům : Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG pobočka Cheb, ČEZ Distribuce, a. s., T-Mobile Czech Republic a.s.,

Vlastníci sousedních pozemků a staveb jsou mimo jiné :

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1633/6, 1633/9, 1633/18, 1633/19, 1633/20, 1633/26, 1633/31, 1633/35, 1633/36, 1633/57, 1633/58, 4966/1, 4966/2, 4966/4, 4967, 4968, 4970, 4977/1, 4978/1, 4978/2, 4978/6, 4983/1, 4983/3, 4983/4, 4994/2, 4994/3, 4994/37, 4994/40, 4994/47, 5015 v katastrálním území Plzeň

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Východní Předměstí č.p. 1942, č.e. 2440, č.e. 2440, č.p. 2185, č.e. 2440, č.p. 1731, č.p. 1693, č.p. 2603, č.p. 1969, č.p. 2372 a č.p. 1994

Poučení:

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky. Stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Osoba, o které tak stanoví jiný zákon, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle stavebního zákona.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

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 žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Ing. Zdeněk Hanzelín
vedoucí odboru stavebně správního
Magistrátu města Plzně

"otisk úředního razítka"

Obdrží:**Účastníci řízení:**

Schmack Sedláčková s.r.o., IDDS: pe7ay93

Jiří Bažant, IDDS: gi9nf5z

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

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

Jana a Karel Froňkovi, Liliová č.p. 1731/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26

Schmack Zahradní s.r.o., IDDS: pd8vn2m

Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG pobočka Cheb, IDDS: 6dkv8cm

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

Plzeňská teplárenská a.s., IDDS: 4ixcgp7

Telco Pro Services, a. s., IDDS: id6pgkc

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

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, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a st. odb. dozoru, IDDS: hjyaavk

MMP, Odbor bezpečnosti, prev. kriminality a krizového řízení, Kopeckého sady č.p. 97/11, 306 32 Plzeň

Vlastníkům sousedních nemovitostí je doručováno veřejnou vyhláškou:Vlastníci sousedních pozemků a staveb jsou mimo jiné:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1633/6, 1633/9, 1633/18, 1633/19, 1633/20, 1633/26, 1633/31, 1633/35, 1633/36, 1633/57, 1633/58, 4966/1, 4966/2, 4966/4, 4967, 4968, 4970, 4977/1, 4978/1, 4978/2, 4978/6, 4983/1, 4983/3, 4983/4, 4994/2, 4994/3, 4994/37, 4994/40, 4994/47, 5015 v katastrálním území Plzeň

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Plzeň, Východní Předměstí č.p. 1942, č.e. 2440, č.e. 2440, č.p. 2185, č.e. 2440, č.p. 1731, č.p. 1693, č.p. 2603, č.p. 1969, č.p. 2372 a č.p. 1994

Na vědomí:

Úřad městského obvodu Plzeň 2 - Slovany, odbor stavebně správní a dopravy, IDDS: egwbyju

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

Ing. Oldřich Blinkal, ČKAIT 0201034, IDDS: gphnyqr

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.