

MĚSTSKÝ ÚŘAD NEPOMUK

Odbor výstavby a životního prostředí

Náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk, Plzeňský kraj

Tel.: 371 519 711 Fax: 371 519 755 IČO: 00256986
e-mail: podatelna@urad-nepomuk.cz

Váš dopis zn. ze dne
23.12.2008

Naše zn. / č.j.
MÚ/VŽP/206/09
VŽP/2227/2009 - Vita

Vyřizuje / tel / e-mail
Tomáš Matík
371519733
tomas.matik@urad-nepomuk.cz

V Nepomuku dne
27.7.2009

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad v Nepomuku, odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 23.12.2008 podala

**Společnost zámků v Česku, IČ 27608182, U Habrovky 247/11, 140 00 Praha 4,
kterého zastupuje OMNIA projekt, s. r. o. - Vítek Tichý, IČ 26285932, Vídeňská 127, 619 00
Brno 19**

(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 řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí o umístění stavby

Adaptace horní části areálu zámku Zelená hora na turistický hotelový komplex - zámek, konírny vč. přístavby, kaple, purkrabství vč. nástavby a přístavby, strážní věž, venkovní oddílná kanalizace, vodovod - nový a oprava stávajícího, topný kanál (topení, chlazení a TUV), trafostanice a přípojka VN, venkovní rozvody NN včetně VO, komunikace a parkoviště, sadové úpravy

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 70, 71, 72, 73, 77, parc. č. 943/2, 946/1, 959, 960, 961, 980, 981, 984/2, 984/3, 1260/2 v katastrálním území Klášter u Nepomuka.

Druh a účel umístěvané stavby:

- Jedná se o umístění staveb, které jsou nezbytnou součástí pro rekonstrukci a budoucí provoz zámeckého komplexu zámku na Zelené Hoře u Nepomuku, která se skládá z vlastní budovy zámku a dále budov podzámčí a to kaple, konírny, purkrabství a garáže a dále z nádvoří a pozemků vymezených ohradní zdí a hradbami komplexu. Účelem je využití celého komplexu pro účely luxusního 5* hotelu s nezbytným příslušenstvím, jako jsou shromažďovací prostory, restaurace a fitness, a zázemím. Součástí rekonstrukce jsou přístavby purkrabství a koníren a

zvýšení budovy purkrabství. V budově zámku dojde pouze k zasklení arkád a terasy, původní konírny a kaple zůstávají prakticky pohledově nezměněny. Nezbytnou součástí rekonstrukce je napojení komplexu na inženýrské sítě, zkvalitnění stávající příjezdní komunikace včetně jejího venkovního osvětlení a vytvoření nezbytných parkovacích míst a jejich odkanalizování. Tyto objekty leží mimo vlastní řešený areál na pozemcích tzv. Šternberského dvora s jehož adaptací stavebník uvažuje v budoucnu.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou ověřené projektové dokumentace, která obsahuje koordinační situaci s umístěním stavby se zakreslením stavebních pozemků v měřítku 1:1000 s požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí. Stavba zahrnuje umístění objektů SO 02 konírny včetně přístavby, přístavba skleníku s pultovou střechou z východní strany konírny o rozměrech 6,7 x 12,1 m, s výškou okapu 3,1 m na pozemku parc. č. 981 v k. ú. Klášter u Nepomuka. SO 04 Purkrabství, dostavba sedlové střechy na východní straně objektu o rozměrech 8 x 9,2 m, s výškou okapu 5,9 m na pozemku st. p. 70 v k. ú. Klášter u Nepomuka a zastřešení ve střední části purkrabství o délce 5,4 m, s výškou okapu 2,8 m na pozemku st. p. 70 v k. ú. Klášter u Nepomuka. SO 05 Venkovní oddílná kanalizace, SO 06 Vodovod – nový a oprava stávajícího, SO 07 Topný kanál (topení, chlazení a TUV), SO 08 Trafostanice a přípojka VN, SO 09 Venkovní rozvody NN včetně VO, SO 10 Komunikace a parkoviště bude umístěno na pozemku st. p. 70, 71, 72, 73, 77, parc. č. 943/2, 946/1, 959, 960, 961, 980, 981, 984/2, 984/3, 1260/2 a to vše v souladu s výše uvedenou situací v k.ú. Klášter u Nepomuka.
2. Stavba bude umístěna podle projektové dokumentace, kterou zpracovali; Ing. arch. Petr Řehořka, autorizovaný architekt ČKA – 03325, Ing. arch. Marek Tichý, autorizovaný architekt ČKA – 03317 za f. OMNIA projekt s.r.o., Vídeňská 127, 619 00 Brno; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Žadatel splní podmínky závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru Plzeňského kraje ze dne 29.5.2009 pod č. j.: HSPM-567-10/OP/SPD-2009:
 - podmínky požární bezpečnosti stavby, zpracované v předložené projektové dokumentaci, akceptovat v dalším stupni projektové dokumentace.
 - další stupeň projektové dokumentace včetně požárně bezpečnostního řešení stavby předložit opět k vyjádření.
 - požadujeme předložit výpočet umělého odvětrání CHÚC A.
 - s odvoláním na § 92 odst. 1 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, požadujeme zpracovat a předložit na HZS PK prováděcí dokumentaci stavby.
4. Žadatel splní podmínky závazného stanoviska MěÚ Nepomuk – odboru školství a kultury ze dne 23.2.2009 pod č. j.: OŠK/7/2009-RaM:
 - Původní návrh podzemního parkování přímo pod nádvořím hlavní zámecké budovy nebude realizován.
 - Zasklení portiku bude provedeno novodobým způsobem (potlačením rámu, absencí členění).
 - U zimní zahrady se bude vycházet z historicky doloženého stavu, případně volit jednoduchý tvar, který nebude působit rušivě.
 - Vedení vnějších rozvodů bude v maximální míře respektovat známé stávající trasy. V případě nových tras bude při provádění nutná spolupráce s archeology.
 - Obnově uměleckých děl a uměleckořemeslných prvků bude předcházet provedení průzkumů, zadaných restaurátorovi s příslušnou licencí Ministerstva kultury ČR. Výsledky průzkumu budou součástí restaurátorských záměrů, které budou předloženy se žádostí k vyjádření odboru školství a kultury Městského úřadu Nepomuk.
 - Asfaltové plochy v horní části areálu budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace.

- Obnova zahrady před jižním průčelím zámku a krajinářské úpravy okolí budou vycházet ze zjištěného historicky doloženého stavu (např. ikonografie, stavebně historického průzkumu apod.) Návrh této úpravy bude součástí dalšího stupně projektové přípravy.
5. Žadatel splní podmínky koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Nepomuk – odboru ŽP ze dne 7.7.2009 pod č. j.: VŽP/2144/2009-Le:
 - Stavebník je povinen požádat zdejší orgán státní správy lesů o souhlas s vydáním územního rozhodnutí k umístění stavby nebo využití území do 50 m od okraje lesa.
 - Stavebník ohlásí nastávající zemní práce Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, oddělení archeologické památkové péče, Letenská 4, 118 01 Praha 1.
 - Zhotovitel stavby musí v blízkosti kořenů stromů provádět zemní práce ručně a v případě poškození kořenů tyto odborně ošetřit.
 6. Žadatel splní podmínky závazného stanoviska Městského úřadu Nepomuk VŽP jako orgánu státní správy lesů ze dne 30.6.2009 pod č. j.: VŽP/2057/2009 – Va:
 - při realizaci stavby je nutno dbát základních povinností k ochraně pozemků určených k plnění funkce lesa (§13 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích).
 - veškeré práce provádět s ohledem na okolní lesní porosty, aby nedošlo k jejich poškození.
 - na lesních pozemcích nebude ukládán žádný stavební materiál, odpadový materiál ani výkopové zeminy.
 7. Žadatel splní podmínky stanoviska ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, Děčín ze dne 8.12.2008 pod č. j.: 4120388761.
 8. Zásobování stávajících a navrhovaných staveb elektrickou energií bude zajištěno novým přívodním kabelem VN ze stávající distribuční sítě k nově navržené trafostanici a areálovým rozvodem zemními kabely NN.
 9. Likvidace odpadních vod ze stávajících staveb bude zajištěna novou splaškovou a dešťovou kanalizací do stávající oddílné kanalizace na ČOV.
 10. Zásobování stávajících staveb pitnou vodou bude zajištěno stávajícím rekonstruovaným vodovodním řadem a navrženým vodovodem v areálu.
 11. Areál zámku bude vytápěn a chlazen pomocí teplovodů a tepelných čerpadel umístěných v suterénu zámku.
 12. Při napojení splaškové kanalizace na stávající trubní rozvody, je nutno předložit zkoušku o nepropustnosti kanalizace a vyhotovit novou revizní šachtu dle požadavku KaV Starý Plzenec.
 13. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude vypracována v souladu s vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, s vyhláškou č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu v platném znění, s vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, s vyhláškou č. 369/2001 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace ve znění vyhl. č. 492/2006 Sb., se souvisejícími právními předpisy, s projektovou dokumentací ověřenou v územním řízení, kterou vypracoval Ing. arch. Petr Řehořka, autorizovaný architekt ČKA – 03325 a Ing. arch. Marek Tichý, autorizovaný architekt ČKA – 03317.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Společnost zámků v Česku, U Habrovky 247/11, 140 00 Praha 4
Obec Klášter, Klášter 70, 335 01 Nepomuk 1
Kanalizace a Vodovody Starý Plzenec a.s., Sedlec 195, 332 02 Starý Plzenec
ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874, 405 02 Děčín 2

Odůvodnění:

Dne 23.12.2008 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil veřejné ústní jednání na den 1.7.2009, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje stanovisko dne 29.5.2009 pod č. j.: HSPM-567-10/OP/SPD-2009.
- MěÚ Nepomuk – odbor školství a kultury závazné stanovisko ze dne: 23.2.2009 pod č. j.: OŠK/7/2009-RaM.
- MěÚ Nepomuk – odbor ŽP závazné stanovisko 7.7.2009 pod č. j.: VŽP/2144/2009-Le.
- ČEZ Distribuce a.s., stanovisko ze dne 8.12.2008 pod č. j.: 4120388761.
- MěÚ Nepomuk, odbor VŽP jako orgán státní správy lesů – závazné stanovisko ze dne 30.6.2009 pod č. j.: VŽP/2057/2009 – Va.
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje stanovisko ze dne 1.4.2009 pod č. j.: 7507/21/09 a oprava ze dne 3.6.2009.
- MěÚ Nepomuk – odbor školství a kultury rozhodnutí ze dne 16.1.2008 pod č. j.: 15459-437/OŠK/07/Raš.
- Kanalizace a vodovody Starý Plzenec stanovisko ze dne 2.4.2009 pod č. j.: 65/2009.
- obec Klášter stanovisko dne 2.4.2009 a souhlas ze dne 27.1.2009

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

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost a všechny doklady k ní přiložené z hledisek uvedených v § 85 - § 93 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že s umístěním nebo užíváním stavby v souladu s územním rozhodnutím nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily k vydání územního rozhodnutí.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

OMNIA projekt, s. r. o, Obec Klášter, Kanalizace a Vodovody Starý Plzenec a.s, ČEZ Distribuce a.s

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- dne 1.7.2009 byla do protokolu zapsána připomínka pana Kroupy týkající se požadavku provedení stavebně historického průzkumu a uzavření zámku pro veřejnost. Projektant sdělil, že při zpracování projektové dokumentace zohlednil předběžné výstupy stavebně historického pana Knoflíčka a zámek bude zpřístupněn pro veřejnost zejména v jeho dolní části.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- požadavek starosty obce Klášter p. Roty: požadavek přeměny kaple na kostel není předmětem územního řízení a je možno toto řešit v průběhu užívání tohoto objektu
- požadavek KaV Starý Plzenec: za bezprostřední hranicí pozemku stavebníka umístit revizní šachtu, Stavební úřad v Nepomuku vyhověl této připomínce v podmínce č. 12. tohoto rozhodnutí.
- Ostatní účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení 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 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. Jiří Levý
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup dne..... a sejmuto dne.....

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

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 písm. a) ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 25.6.2009.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

OMNIA projekt, s. r. o. - Vítek Tichý, Vídeňská 127, 619 00 Brno 19

Obec Klášter, Klášter 70, 335 01 Nepomuk 1

Kanalizace a Vodovody Starý Plzenec a.s., Sedlec 195, 332 02 Starý Plzenec

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874, 405 02 Děčín 2

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, 320 68 Plzeň

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje, Skrétova 15, 303 22 Plzeň

Městský úřad Nepomuk odbor školství a kultury, náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk 1

Městský úřad Nepomuk odbor dopravy, náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk 1

Městský úřad Nepomuk odbor VŽP - úsek ŽP, náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk 1