



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Náměstkyně primátora

21. schůze rady města dne: 1. 12. 2015

Bod pořadu jednání: 29b

Závady ve fungování odboru Stavební úřad MML a návrh opatření

V průběhu pořizování nového územního plánu města Liberce, byly zjištěny zásadní nedostatky v práci odboru Stavební úřad. Jedná se o pochybení, která ve výsledku vedla ke zdržení prací na přípravě nového územního plánu, který je jedním z hlavních strategických dokumentů města. Zároveň byla zjištěna další pochybení v podobě rozporu vydaných povolení s platnými územními plány obcí v působnosti stavebního úřadu.

Důvod předložení:

Zpracoval: Ing. Karolína Hrbková, náměstkyně primátora a určená zastupitelka

Projednáno:

Předkládá: Ing. Karolína Hrbková, náměstkyně primátora a určená zastupitelka

K projednání v radě přizván:

Předpokládaná doba projednání: 15 min.

Počet výtisků:

Návrh usnesení

Rada města po projednání

b e r e n a v ě d o m í

předložený materiál **Závady ve fungování odboru Stavební úřad MML**

a u k l á d á

Ing. Jindřichu Fadrhoncovi, tajemníkovi MML, prověřit údaje uváděné v důvodové zprávě ve vztahu k činnosti Stavebního úřadu a připravit výstup z tohoto prověření

T: 1/2016

Důvodová zpráva

V průběhu pořizování nového územního plánu města Liberce, byly zjištěny zásadní nedostatky v práci odboru Stavební úřad. Jedná se o pochybení, která ve výsledku vedla ke zdržení prací na přípravě nového územního plánu, který je jedním z hlavních strategických dokumentů města. Zároveň byla zjištěna další pochybení v podobě rozporu vydaných povolení s platnými územními plány obcí v působnosti stavebního úřadu.

Zjištěná pochybení:

1) PODKLADY PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA

V průběhu přípravy Nového návrhu ÚP města Liberce byly pořizovatelem pro zpracovatele ÚP vyžádány aktualizované podklady ze stavebního úřadu, které by dle §27 odst. 3 stavebního zákona měly být předávány průběžně (poslední data pro tvorbu návrhu, který byl veřejně projednán 13. 6. 2013, byla zpracována odborem Strategie a územní koncepce na základě přístupu do databáze stavebního úřadu).

Stavební úřad jako orgán veřejné správy neposkytoval data pro práci na tvorbě nového ÚP průběžně. Ze strany pořizovatele ÚP byl vyzýván. Předaná data neměla dostatečnou vypovídající hodnotu, na což pořizovatel i zpracovatel ÚP opakovaně upozorňovali.

Poslední podklady byly ze stavebního úřadu dodány v říjnu 2015, COŽ JE PŘÍČINOU ZDRŽENÍ VYDÁNÍ STRATEGICKÉHO DOKUMENTU MĚSTA. Zpracovatel ÚP obratem provedl aktualizaci výkresů, ale byly zjištěny stovky nepřesností, kdy není možné zodpovědně vyhodnotit dané území pro připravovaný ÚP. Desítky těchto závad v území jsou závažného charakteru (stavby povolené v rozporu s platným ÚP apod.) (PŘÍLOHA č. 1 a 2)

Data chybějící jako podklad pro tvorbu ÚP nejsou zároveň předávány do ÚAP.

2) ROZPORY S PLATNÝM ÚP – POVOLENÍ A KOLAUDACE STAVEB

Zároveň byly při přípravě nového ÚP, při terénních šetřeních a na základě žádostí o nájmy a prodeje pozemků zjištěny stavby, které byly povoleny v rozporu s platným územním plánem (PŘÍLOHA č. 3)

Nejedná se o ojedinělou chybu, ale jde o opakované pochybení ze strany stavebního úřadu. Příklady vybrané v příloze dokreslují, že se jedná o umístění staveb nejenom do nezastavitelného území, ale také o umístění v trase plánovaných komunikací nebo v biocentru! Za absurdní pak považuji zdůvodnění zastavění nezastavitelných ploch pod OC Plaza (dodnes je pozemek pod obchodním centrem veden jako nezastavitelná zeleň!), kdy stavební úřad neváhá dát stanovisko, že nezastavitelné pozemky lze zastavět, pokud budou mít zelenou střechu.

3) NEPOVOLENÉ STAVBY S PŘERUŠENÝM ŘÍZENÍM

Dalším problémem jsou stavby, které vznikly na území města bez povolení. Tyto stavby „čekají“ na dodatečné povolení do doby vydání nového ÚP, což je nestandardní postup. Dle vyjádření právní kanceláře nemůže být příprava nového ÚP brána jako institut „předběžné otázky“. (PŘÍLOHA č. 4)
Jedná se o desítky případů na katastru města.

4) PROBLÉMY V OKOLNÍCH OBCÍCH

Stavební úřad svou působností zasahuje i další obce. V roce 2015 byl registrován podnět (PŘÍLOHA č. 5), kdy se na MML obrátila starostka obce Jeřmanice. Stavební úřad zde nejdříve povolil stavbu RD v lokalitě, kde bylo po delší době dosaženo shody mezi vlastníky pozemků a obcí a byla vytvořena územní studie budoucí zástavby a dojednány podmínky plánovacích smluv na zavedení sítí a vybudování komunikace. Povolení bylo vydáno v rozporu s touto studií a navíc byl RD kolaudován bez přítomnosti starostky, v době, kdy nebyly zkolaudované přípojky (vodovod). Dodnes není dům dopravně připojen zpevněnou komunikací. Tato výstavba velmi negativně ovlivnila možnost budoucího rozvoje daného místa.

Jiným případem je obdobně povolená výstavba v Šimonovicích (rok 2009), která byla v rozporu s platným ÚP. Starostka se musela i soudit s MML a spor vyhrála. (PŘÍLOHA č. 6)

5) STÍŽNOSTI ZE STRANY VEŘEJNOSTI

MML registruje dlouhodobě velké množství podnětů ze strany občanů na nestandardní činnost odboru stavební úřad. Jedná se hlavně o stížnosti na „měření dvojím metrem“, kdy stavební úřad nepostupuje jednotně a je napadáno zvýhodňování některých stavitelů.



SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC

U DOMOVINY 491/1, 460 01 Liberec IV,

Tel.: 485 107 759 – 60

E-mail: plasil@saul.eu

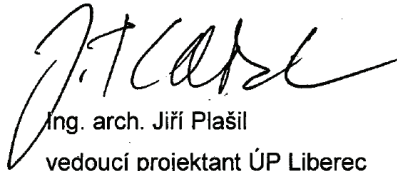
Magistrát města Liberec
Odbor hlavního architekta
nám. Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec

Věc: Zkvalitnění spolupráce se Stavebním úřadem Liberec

v souvislosti s probíhajícími úpravami nového územního plánu Liberec opakují svou žádost z dřívějších fází naší spolupráce, a to, aby informace, týkající se jednotlivých správních rozhodnutí relevantních pro koncepci ÚP předávané Stavebním úřadem Liberec, byly vždy doprovázeny jednoduchou grafickou situací a stručným popisem podstaty změny v území.

Děkuji za pochopení

16.11.2015


Ing. arch. Jiří Plašil
vedoucí projektant ÚP Liberec

SAUL s.r.o.

U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
IČO: 43224229, DIČ: CZ43224229
tel: 485 107 757-60, fax: 485 104 715
e-mail: info@saul-libc.cz, www.saul-libc.cz

statutární město Liberec
Doručeno: 16.11.2015
CJ MML 211173/15
listy: 1 přílohy: 0



mm1bes5956bb9b7

vita_navrh_UP_2015.ods [oprávřen] - Microsoft Excel

Result Result2

Normální Chybně

Styly

pozn. char. C.254

Z1078	Řešené území je vymezeno přibližně v hranicích areálu býv. průmyslového závodu BYTEX. Na jižní straně tvoří hranici areálu řeka Nisa, na V a Z straně místní komunikace ul. Rochlická a Dlouhomostecká. Severní hranicí
1066	id.N.18.0 kat_nazev.C.30 typ_s
1067	171333 Horní Růžodol OST. Jedná se o oplocení pozemků ve vlastnictví investora, aby bylo zamezeno skládání odpadů na pozemcích. Oplocení bude provedeno na vlnitých pozemcích po vnitřní části obvodu pozemků a
1068	171334 Horní Růžodol OST. Jedná se o oplocení pozemků ve vlastnictví investora, aby bylo zamezeno skládání odpadů na pozemcích. Oplocení bude provedeno na vlnitých pozemcích po vnitřní části obvodu pozemků a
1069	171335 Horní Růžodol OST. Jedná se o oplocení pozemků ve vlastnictví investora, aby bylo zamezeno skládání odpadů na pozemcích. Oplocení bude provedeno na vlnitých pozemcích po vnitřní části obvodu pozemků a
1070	171527 Kateřinky u Liberce HS. Jednotlivá, nepostsklepený, rodinný dům s obytným podkrovím a přístavbou, garáží nepravidelného půdorysu o celkových rozměrech 13,7 x 14,66 m, výšky pro hřeben střechy 7,6 m. Stavba
1071	171804 Račice u Krásné Studánky HS. Jedná se o celodřevěný, montovaný, nepostsklepený rodinný dům, který obsahuje jedno naxozemní podlaží a podkrovní, které není obytné. Objekt bude umístěn na pozemku parc.č. 436/3 v.k.ú. Rač
1072	172320 Krásná Studánka HS. Jedná se o novostavbu RD. Dům bude nepostsklepený, jednopodlažní, zastřešený sedlovou střechou, výška do hřebene střechy je 4,45 m. Dům bude o max. půdorysých rozměrech 12,5 m x 6,2
1073	172600 Krásná Studánka HS. Jedná se o nahradit řešení vytápění objektu. Topným médiem bude zkapalněný propan (LPG), uskladněný v tlakovém zásobníku (4860 l) pro skladování kapalného propanu. Ze zásobníku je odebr
1074	172899 Rochlice u Liberce DNS. Dočasná stavba obsahuje: garáž o půdorysých rozměrech 4,95 x 3,02 m a výšky 2,3 m, která je umístěna při severozápadní hranici pozemku p.č. 1171/2_v.k.ú. Rochlice, osazená na šárkopis
1075	173332 Vratislavce nad Nisou HS. Řešené území je vymezeno přibližně v hranicích areálu býv. průmyslového závodu BYTEX. Na jižní straně tvoří hranici areálu řeka Nisa, na V a Z straně místní komunikace ul. Rochlická a Dlouho
1076	173338 Vratislavce nad Nisou HS. Řešené území je vymezeno přibližně v hranicích areálu býv. průmyslového závodu BYTEX. Na jižní straně tvoří hranici areálu řeka Nisa, na V a Z straně místní komunikace ul. Rochlická a Dlouho
1077	173353 Vratislavce nad Nisou HS. Řešené území je vymezeno přibližně v hranicích areálu býv. průmyslového závodu BYTEX. Na jižní straně tvoří hranici areálu řeka Nisa, na V a Z straně místní komunikace ul. Rochlická a Dlouho
1078	173358 Vratislavce nad Nisou HS. Řešené území je vymezeno přibližně v hranicích areálu býv. průmyslového závodu BYTEX. Na jižní straně tvoří hranici areálu řeka Nisa, na V a Z straně místní komunikace ul. Rochlická a Dlouho
1079	173524 Liberec OST. Jedná se o oplocení podél společné hranice pozemků p.č. 5294/1, 6288 v majetku investora a p.p.č. 2978/3, 2978/2 v.k.ú. Liberec. Oplocení bude provedeno z ocelových trubek, zabetonovaných
1080	173906 Doubí u Liberce HS. Druh a účel umístované stavby: Stavba nové haly na pozemku p.č. 796/8 k.ú. Doubí u Liberce bude sloužit pro výrobu a prodej drobných výrobků pro stavebnictví. K vlastní výrobě se budou pou
1081	174412 Doubí u Liberce HS. Stavba bude umístěna ve stáv. areálu investora v prům. zóně JIH. Pro napojení areálu bude využito stáv. přípojek technické infrastruktury i stáv. napojení na komunikační síť (ul. Ampérova), vešk
1082	174418 Doubí u Liberce HS. Stavba bude umístěna ve stáv. areálu investora v prům. zóně JIH. Pro napojení areálu bude využito stáv. přípojek technické infrastruktury i stáv. napojení na komunikační síť (ul. Ampérova), vešk
1083	174702 Račice u Krásné Studánky HS. Jedná se o novostavbu rodinného domu se zadvěřím, nepostsklepeného, s jediným nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Rodinný dům má tvar obdelníka, delší strana objektu je orientována s
1084	175472 Liberec ZP. Předmetem stavebního povolení je: ISTA/BA Iva Křížovatka ulic Na Perštýně - Dr. M. Horákové - Na Bidě - Lipová Investor: Statutární město Liberec; PS 01/IV Světelné signalizační zařízení
1085	175473 Liberec ZP. Předmetem stavebního povolení je: ISTA/BA Iva Křížovatka ulic Na Perštýně - Dr. M. Horákové - Na Bidě - Lipová Investor: Statutární město Liberec; PS 01/IV Světelné signalizační zaříze
1086	175474 Liberec ZP. Předmetem stavebního povolení je: ISTA/BA Iva Křížovatka ulic Na Perštýně - Dr. M. Horákové - Na Bidě - Lipová Investor: Statutární město Liberec; PS 01/IV Světelné signalizační zaříze
1087	176045 Ruprechtice DNS. Nové vystavěnou dřevěnou chatku na původních základech po odstranění zdemolované chatce. Nové dojde k rozšíření o 1,00 m na každou stranu. Jedná se o přízemní stavbu s přístupným podk
1088	176443 Liberec ZP. Dopravní příjezd k navrhované stavbě vliadomů DREAMS bude z ul. Vítězná (p.p.č.6019/1) po nové navrhované komunikaci. Nová přístupová komunikace (SO.12.01) z ul. Vítězná je navržena s žv
1089	176445 Liberec HS. Popis stavby: Řešené území se nachází v zastavěné části města v blízkosti centra. Severní strana pozemku je uzavřena zahradami vlnitých domů, lemujících pravou stranu ul. Masarykovy. Hran
1090	176447 Liberec HS. VILADOMY DREAMS - MASARYKOVA Bude provedena stavba 6ti obytných vliadomů (šesti až osmi podlažních) v lokalitě údolí Jizerského potoka mezi ul. Masarykovou, Vítěznou a Ondříčkov
1091	176476 Liberec HS. Popis stavby: Řešené území se nachází v zastavěné části města v blízkosti centra. Severní strana pozemku je uzavřena zahradami vlnitých domů, lemujících pravou stranu ul. Masarykovy. Hran
1092	176478 Liberec HS. VILADOMY DREAMS - MASARYKOVA Bude provedena stavba 6ti obytných vliadomů (šesti až osmi podlažních) v lokalitě údolí Jizerského potoka mezi ul. Masarykovou, Vítěznou a Ondříčkov
1093	176713 Plinkov IS. Přípojka řeší napojení nového areálu firmy AC Iak spol. s r.o. Přípojka bude napojena ze stáv. venkovního vedení VN 35 kV, z podpěrného bodu č. 64 na pozemku p.č. 395/10. Kabelová přípojka
1094	177137 Plinkov OST. Předmetem řízení je umístění reletční nádrže ve spodní části pozemku p.č. 391/3 v sousedství železniční trati Liberec - Turnov. Reletční nádrž bude zachycovat přítavný odtok z území o celkové
1095	177808 Račice u Krásné Studánky DNS. Jedná se o objekty zahradní chatky a skladu nádrží, které obsahují jedno nadzemní podlaží a využitelné podkrovní. Obě stavby mají shodné půdorysné rozměry 6 x 4 m, společně zastřešení sedlov
1096	178338 Rochlice u Liberce ZP. OBJ. 102 - KRUIHOVÝ OBJEZD - ČSAD Kruhový objezd bude v místě stávající křížovatky na ulici Česká mládež a areálem Krajské správy silnic LK, bude o průměru 40,00 m, o průměru vnitřního
1097	178492 Liberec OST. Jedná se o novou stavbu - protipodvodná opatření (PPO) v úseku Nisy mezi křížovatkou Košícké ulice a třídy Dr. Milady Horákové a křížovatkou ulic Jungmannova a Winterova. PPO jsou navrže
1098	178497 Liberec OST. Jedná se o novou stavbu - protipodvodná opatření (PPO) v úseku Nisy mezi křížovatkou Košícké ulice a třídy Dr. Milady Horákové a křížovatkou ulic Jungmannova a Winterova. PPO jsou navrže
1099	178499 Liberec OST. Jedná se o novou stavbu - protipodvodná opatření (PPO) v úseku Nisy mezi křížovatkou Košícké ulice a třídy Dr. Milady Horákové a křížovatkou ulic Jungmannova a Winterova. PPO jsou navrže

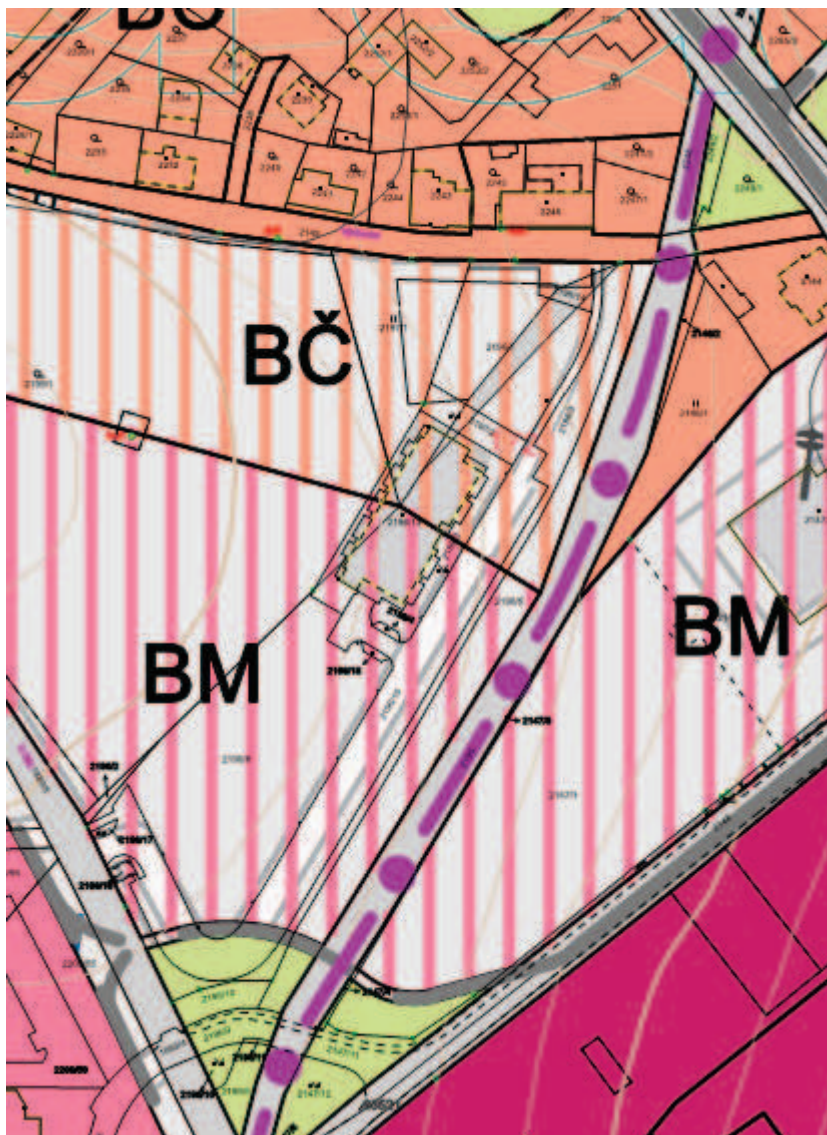
Vyberte cíl a stiskněte klávesu Enter nebo zvolte příkaz. Vložit.

Stavby povolené v rozporu s platným územním plánem

- 1) Bytový dům Skanska (EDI) – Vratislavice nad Nisou**
- 2) Mycí boxy a automyčka u ČSPH Čermák – Rochlice u Liberce**
- 3) Rodinný dům – Horní Hanychov**
- 4) Rodinný dům – Starý Harcov**
- 5) Bytové domy Sluneční stráž – Starý Harcov**
- 6) JHT Park (KIK u Kauflandu – Horní Růžodol)**
- 7) Plaza Liberec – Liberec**

1) Bytový dům Skanska (EDI) – Vratislavice nad Nisou

Platný územní plán



Popis situace:

Na základě dokumentace zpracované firmou SIADESIGN LIBEREC s.r.o. pro EUROPEAN DEVELOPMENT & INVESTMENT a.s. v únoru 2008 bylo Stavebním úřadem v Liberci dne 5.11.2008 vydáno rozhodnutí o umístění stavby, č.j. SUUR/7120/162417/08-Ře - ÚR, které nabylo právní moci dne 9.12.2008. V této dokumentaci byly projektantem firmou SIASTORING s.r.o. provedeny následující změny oproti vydanému ÚR. Změna ÚR byla vydána dne 6. 8. 2009 pod č.j. : SUUR/7120/130859/09-Ře.

Ve změně ÚR je popsán soulad s ÚPML takto:

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Předmětné pozemky, resp. jejich části, dotčené umístění vlastních objektů bytových domů (resp. viladomů – dům C), se dle územního plánu města Liberec nacházejí v plochách bydlení městského (bytové domy) a bydlení čistého (viladomy). Účelové komunikace a objekty (zařízení) technické infrastruktury místního vý-

znamu jsou přípustné ve všech plochách územního plánu. Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

Rozpor:

Bytový dům je umístěn z půlky v plochách BM a z druhé půlky v plochách BČ. Je pravdou, že v plochách BČ je možné stavět určitou formu bytového domu tzv. Viladům, ale v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky SML č. 2/2002 je pojem Viladům jasně definován „*Viladomem se rozumí vícebytový dům s výškou do 3 NP s využitelným podkrovím a poměrem stran maximálně 1 ku 1,2. Architektonickým pojetím odpovídá rodinné vile. Za nadzemní podlaží se považuje i podlaží překryté střechou mansardového typu.*“ Bytový dům Skanska toto nesplňuje ani v náznaku.

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístována z poloviny do ploch BČ a nesplňuje definici viladomu dle regulativu ÚPML.

2) Mycí boxy a automyčka u ČSPH Čermák – Rochlice u Liberce

Platný územní plán



Popis situace:

Územní souhlas k umístění stavby byl vydán dne 22.9.2009 pod č.j. SUUR/7120/140704/09-Ře. V územním souhlasu je soulad s platným ÚPML popsán takto:

Záměr splňuje všechny podmínky podle § 96 odst. 1 stavebního zákona:

- je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše
- poměry v území se podstatně nemění
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- závazné stanovisko dotčeného orgánu neobsahuje podmínky
- závazným stanoviskem dotčeného orgánu není vyjádřen nesouhlas

- *záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu*

Rozpor:

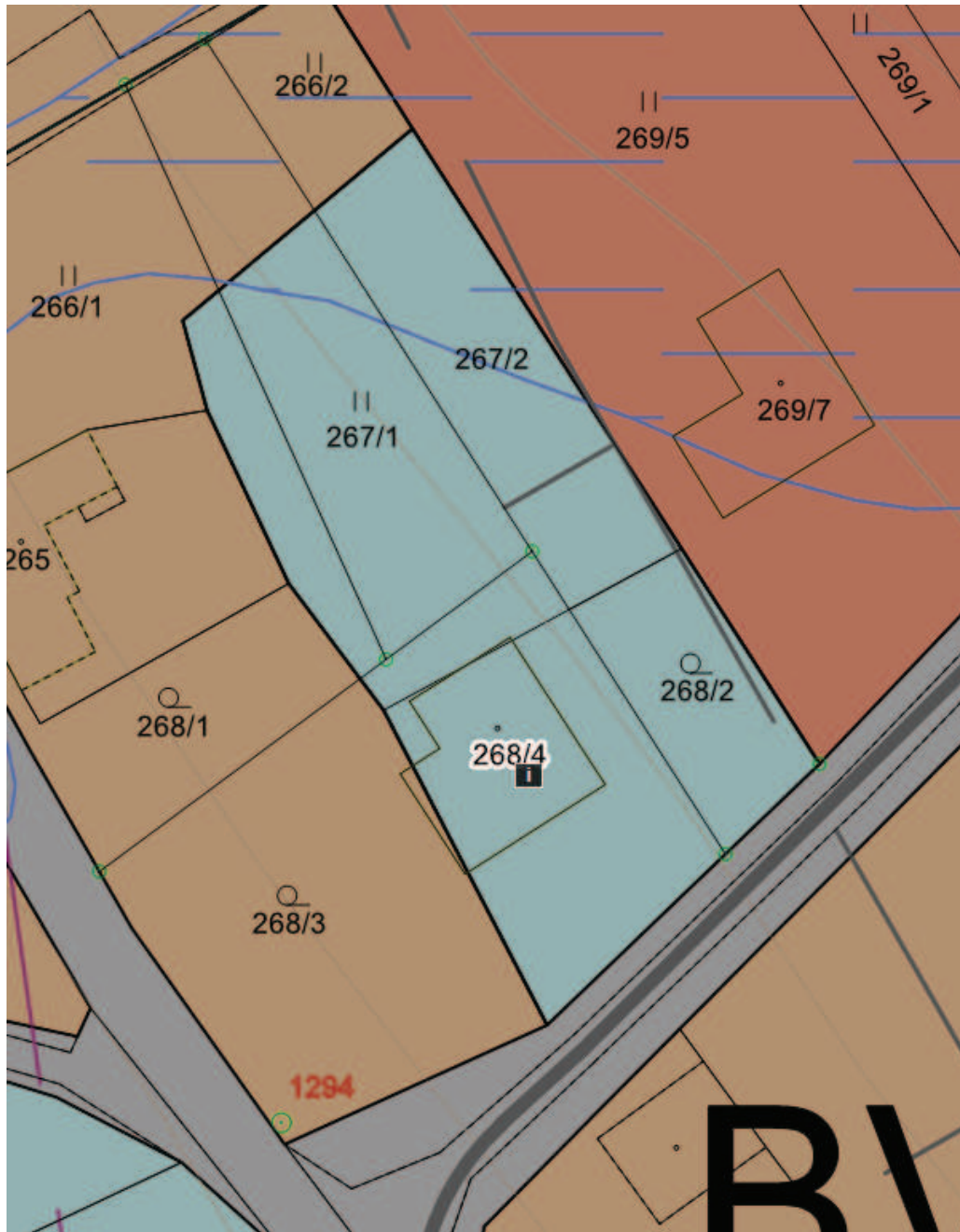
- Záměr je umístován do nezastavitelných ploch
- V územním souhlasu není popsán soulad s územním plánem
- Záměr měl být projednán formou územního rozhodnutí ne územního souhlasu

Závěr:

- Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístována do ploch urbanizované zeleně
 - ostatní městská zeleň, tato plocha je plochou nezastavitelnou a stavba myčky je v ní nepřípustná.

3) rodinný dům [redacted] – Horní Hanychov

Platný územní plán



Popis situace:

Územní rozhodnutí a stavební povolení k umístění stavby bylo vydán dne 17.8.2006 pod č.j. SUSR/7130/136232/06-Ši.

V rozhodnutí je popsán soulad s ÚPML takto:

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Rozpor:

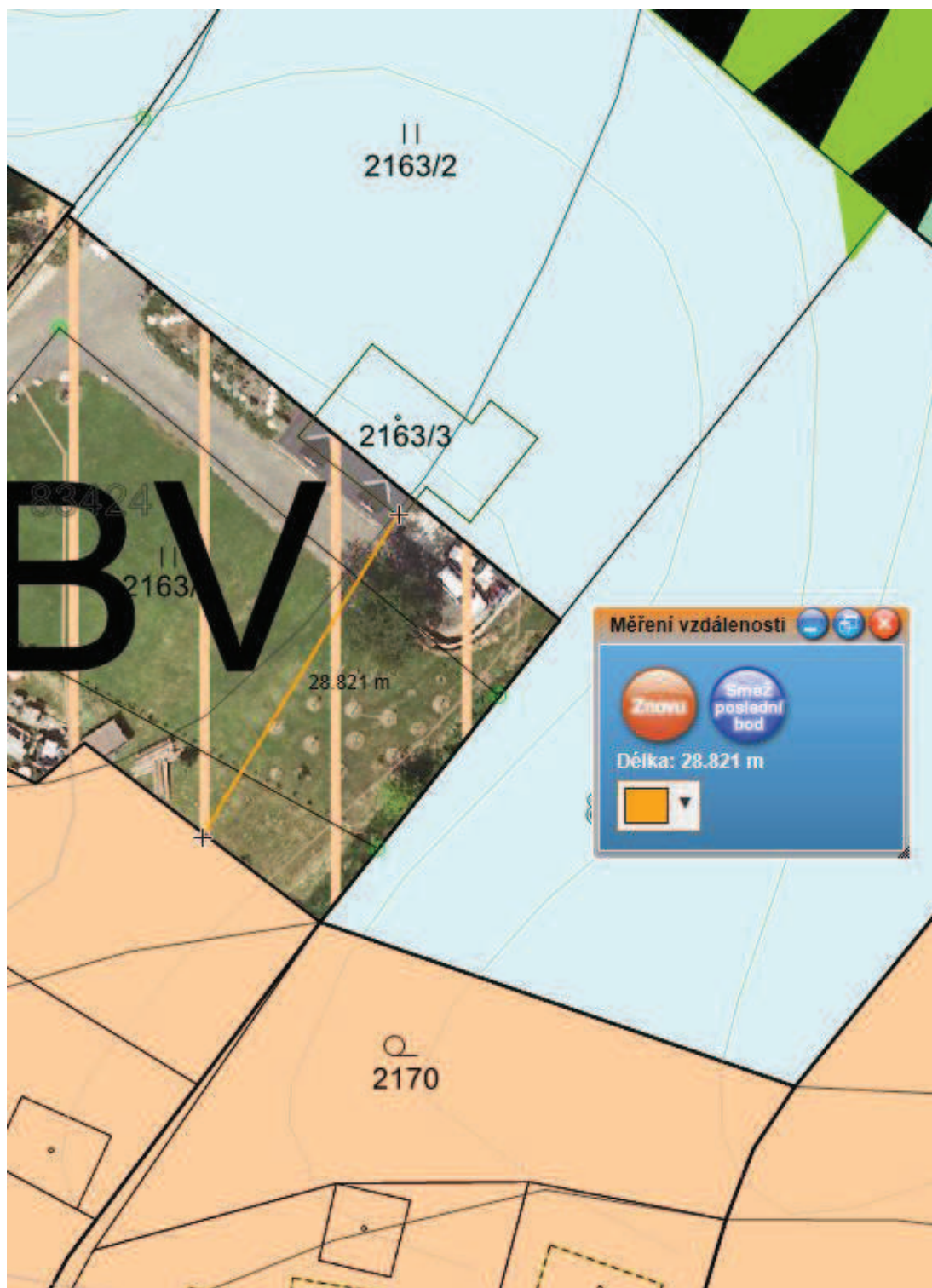
Stavba je umístována do ploch nezastavitelných plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině a navíc stavba leží v pásmu územní ochrany pro umístění obchvatové komunikace, kde v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky SML č. 2/2002 je stanoveno „Pro umístění trasy obchvatové komunikace ve výhledu po roce 2015 se stanovuje pásmo územní ochrany. V tomto pásmu musí veškerá činnost zohlednit budoucí využití pro výstavbu komunikace. V tomto pásmu zejména není přípustné rozšiřovat zastavitelné území, povolovat rozsáhlé terénní úpravy, umísťovat trvalé stavby apod.“

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístována do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině a do pásma územní ochrany.

4) Rodinný dům – Starý Harcov

Platný územní plán



Popis situace:

Územní rozhodnutí a stavební povolení k umístění stavby bylo vydán dne 12.10.2005 pod č.j. SUSR/7130/0362277/05-Re.

V rozhodnutí je popsán soulad s ÚPML takto:

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Popis umístění stavby:

Dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou bez podsklepení s přistavěnou garáží umístěný na pozemku číslo 2163 v k.ú. Starý Harcov, Liberec XVI, při Lukášovské ul. bude osazen 10 m od pozemku číslo 2171 v k.ú. Starý Harcov [REDAKCE] a 15 m od pozemku číslo 2164 v k.ú. Starý Harcov [REDAKCE]

Rozpor:

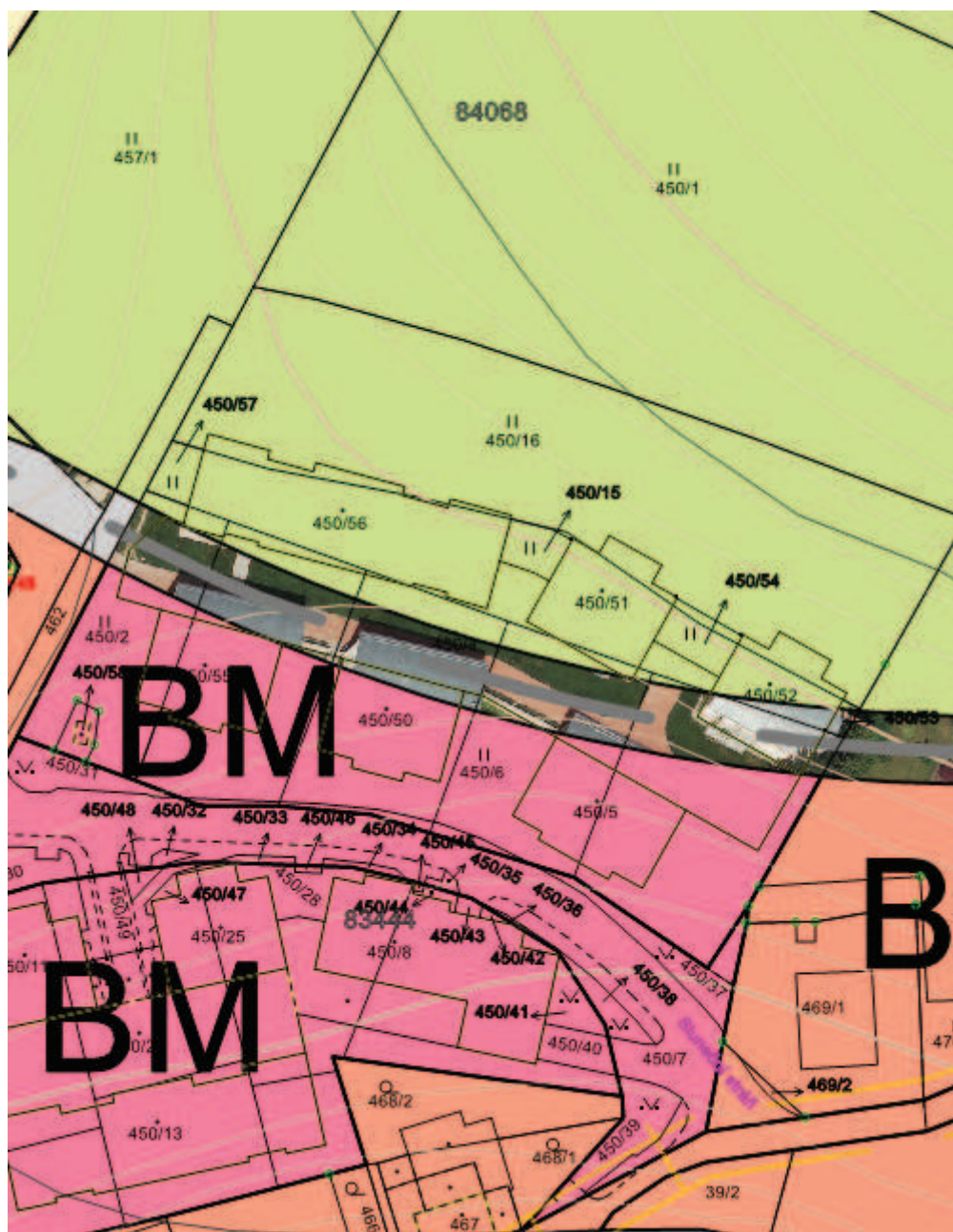
Stavba je ve skutečnosti umístěna jinak, než jak je v rozhodnutí uvedeno, Je patrné, že odstup od pozemku 2164 není 15m, ale 28m. Tento posun však znamená, že stavba je realizována už v nezastavitelných plochách.

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístěována do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině a neměla být zkolaudována a vložena do KN.

5) Bytové domy Sluneční stráň – Starý Harcov

Platný územní plán



Popis situace:

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 15.6.2004 pod č.j. SU-UR/7120/2374.1/2004-dreve.

V rozhodnutí je popsán soulad s ÚPML takto:

Stavební úřad v Liberci, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, posoudil v řízení ve věci návrhu na změnu územního rozhodnutí podaný návrh doložený projektovou dokumentací pro změnu územního rozhodnutí, zpracovanou Ing. Miloslavem Jonem v lednu 2004 a podle § 41 odst. 1 stavebního zákona rozhodl pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby „Bytové domy Starý

Harcov“ vydané pod č. j. SDÚ/7120/5851/97-Ou ze dne 27.4.1998, právní moci nabylo dne 25.5.1998, nahradit tímto novým rozhodnutím o umístění stavby „Obytný soubor 66 b. j. – Sluneční stráň – II. etapa“

Rozpor:

Pokud by bylo dodrženo územní rozhodnutí z roku 1998, bylo by vše v pořádku, ale změna ÚR už musí být v souladu s platným územním plánem města.

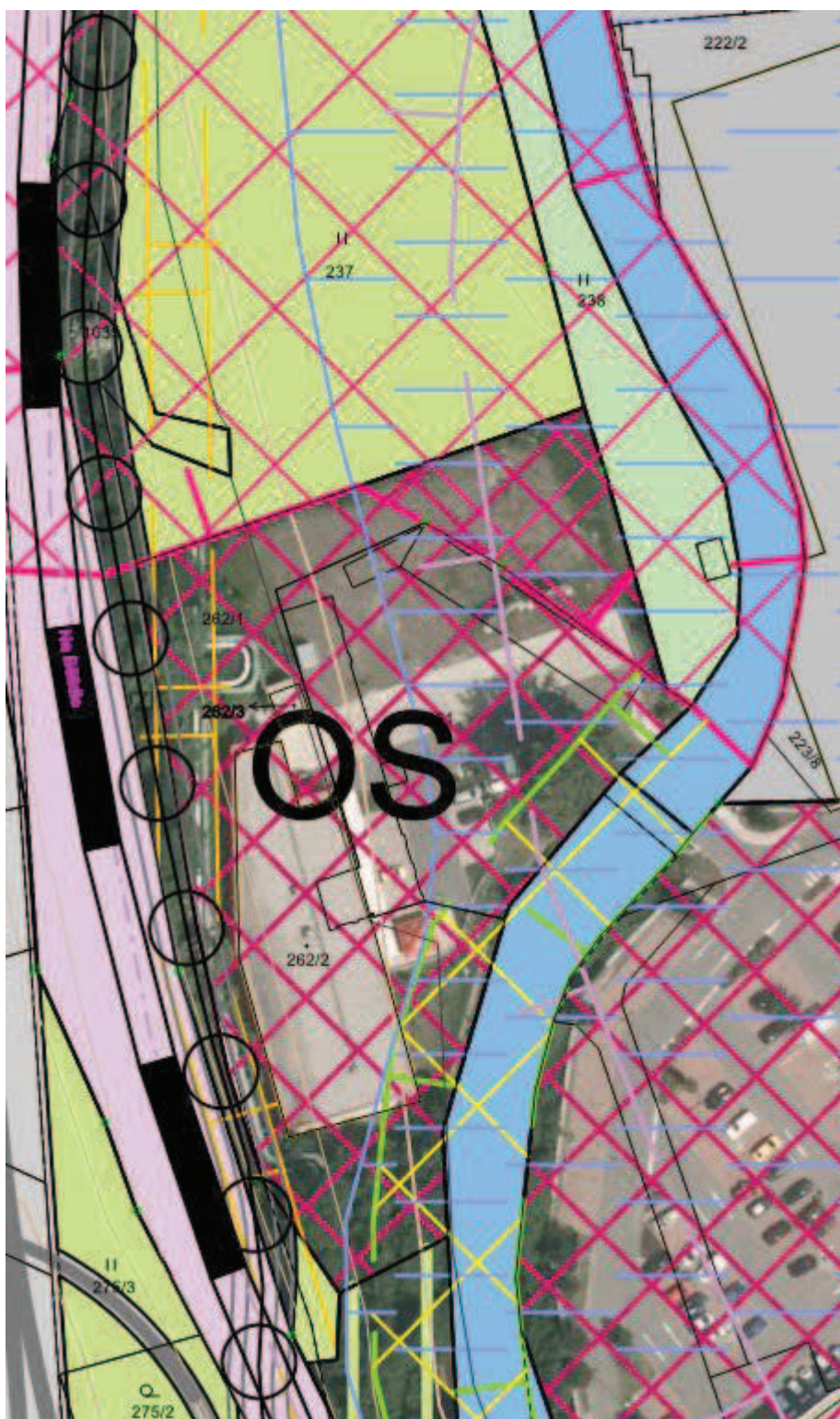
Záměr je umístěn do ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a dále je záměr umístěn do trasy veřejně prospěšné stavby komunikace „Nová Jizerská“

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístována do ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a do trasy veřejně prospěšné stavby a proto neměla být povolena.

6) JHT Park (KIK u Kauflandu – Horní Růžodol

Platný územní plán



Popis situace:

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 4.5.2010 pod č.j. SUSR/7130/075770/10-Ja.

V rozhodnutí je popsán soulad s ÚPML takto:

Z hlediska územního plánu, je daná lokalita vedena jako zastavěné území, určené pro plochy veřejné vybavenosti - obchodní zařízení a služby. Z architektonického a výtvarného hlediska budou navrženy prodejní haly jednoduché a účelové stavby respektující základní firemní barvy nájemců.

Stavební úřad po přezkoumání zjistil, že žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení podle § 95 odst. 1 stavebního zákona. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Pozemek se nachází. V rozhodnutí takto věta končí a dále nepokračuje

Popis umístění stavby:

***Prodejní hala "A"** se umísťuje na pozemku parc. č. 261, 262 v katastrálním území Horní Růžodol. Odstup od společné hranice pozemků p.č. 262 a 1035 v katastrálním území Horní Růžodol bude 4,6 m, odstup od společné hranice pozemků p.č. 262 a 263 v katastrálním území Horní Růžodol bude 19,4 m a odstup od společné hranice pozemků p.č. 262 a 1113 v katastrálním území Horní Růžodol bude 4,4 m.*

***Prodejní hala "B"** se umísťuje na pozemku parc. č. 261, 262 v katastrálním území Horní Růžodol. Odstup od společné hranice pozemků p. č. 262 a p.p.č. 238 v katastrálním území Horní Růžodol bude 2,1 m, odstup od společné hranice pozemků p. č. 262 a 237 v katastrálním území Horní Růžodol bude 2,0 m a od společné hranice pozemků p. č. 262 a 1035 v katastrálním území Horní Růžodol, od rohu parovodního výměníku bude 15,1 m.*

***Zpevněné plochy** se umísťují na pozemku parc. č. 261, 262 v katastrálním území Horní Růžodol a přes opravovaný most navazují na pozemek p.č. 223/1 v katastrálním území Horní Růžodol. Odstup od společné hranice pozemků p.č. 261, 262 a pozemku p.č. 1113 v katastrálním území Horní Růžodol bude 4,2 m. Odstup od společné hranice pozemků p.č. 262 a p.p.č. 238 v katastrálním území Horní Růžodol bude 2,6 m.*

Rozpor:

Již při umístování stavby je jasné, že zasahuje do místního biokoridoru. K zásahu prvku ÚSES dochází jak samotnou stavbou, tak i zpevněnými plochami. V příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky SML č. 2/2002 6. V plochách ÚSES není přípustné umísťovat nadzemní ani podzemní stavby s výjimkou:

- a) podzemních zařízení (vedení) technické infrastruktury pokud bude zásah do ploch ÚSES omezen na nejmenší nutnou mírou a nebude možné realizovat jiné řešení,
- b) pěších cest a objektů drobné sadovnické architektury (lavičky, altány, fontány) a zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše a podobné doplňky), nadzemních lanových drah v území, kde jsou plochy ÚSES součástí zastavěného území nebo jsou zastavěným územím obklopeny nebo jsou součástí ploch parků či rekreačních parků uvedených v kapitole 3.4.3. V plochách ÚSES není přípustné umísťovat nadzemní ani podzemní stavby s výjimkou:

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umísťována do ploch ÚSES.

7) Plaza Liberec - Liberec

Platný územní plán



Popis situace:

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 10.11.2006 pod č.j. SUUR/7120/127102/06-Ře – ÚR/změna.

V rozhodnutí je popsán soulad s ÚPML takto:

Návrh je v souladu s platným územním plánem města Liberce, stavba bude umístěna v plochách smíšených centrálních, ve kterých jak obchodní domy, tak dále integrovaná stravovací zařízení, kanceláře apod. přípustné. Umístěním stavby budou též částečně dotčeny plochy urbanizované zeleně (parky a parkově upravené plochy) v ul. 5. května, předložená dokumentace ovšem dostatečně řeší náhradu této zeleně ozeleněním navrženého objektu (umístěním zeleně na střechách objektu). Toto řešení bylo též odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány (odborem životního prostředí Magistrátu města Liberec, souhrnné stanovisko ze dne 16.6.2006.

Popis umístění stavby:

V prostoru mezi ul. 5. května, ul. Palachovou a zadními stranami bloků domů od nám. Dr. E. Beneše a ul. Felberovy byla od poč. 90. let min. století připravována výstavba velkého polyfunkčního objektu ("Galerie GALAS"). Na základě územního rozhodnutí (č.j. SDÚ/7120/4243/95/Dv ze dne 22.1.1996) a následných stavebních povolení byly provedeny pouze provizorní přeložky inž. sítí, dešťová kanalizace pro odvodnění staveniště, statické zajištění stáv. objektů a odtěžena stavební jáma v prostoru I. etapy stavby. Tím však byly stavební práce ukončeny.

Na základě převodu vlastnických a dalších práv nyní nový investor - spol. P4 Plaza s.r.o. - navrhl výstavbu nového polyfunkčního objektu v návaznosti na již rozestavěnou stavbu.

Stavba navazuje na blok stáv. zástavby na vých. straně nám. Dr. E. Beneše (na štít budovy KB), za stáv. blokem České pojišťovny se připojuje k jejímu V štítu na hraně Zámeckého nám. Z V a S je území ohraničeno Palachovou ul., Šaldovým nám. a ul. 5. května. Staveniště je nepravidelného trojúhelníkového tvaru s výškovým rozdílem cca 7 m.

Konstrukčně se jedná o jednu stavbu - nákupní a zábavní centrum o 4 podzemních a 3 hlavních nadzemních podlažích. Z ohledem na již vydaná rozhodnutí (územní rozhodnutí a stav. povolení I. etapy původní "Galerie GALAS") je stavba členěna na I. a II. etapu. Součástí stavby je rovněž nové řešení pěší zóny v ul. 5. května, chodník podél ul. Palachovy, rekonstrukce křižovatky u Zámeckého nám. a dořešení dvorního traktu za hotelem Radnice vč. všech potřebných přípojek a přeložek inž. sítí.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Námitka Statutárního město Liberec ze dne 27.9.2006:

V dokumentaci k územnímu řízení na víceúčelovou budovu Liberec Plaza, která je předložena na Stavebním úřadě v Liberci nesouhlasí dva pohledy na budovu a to pohled z Palachovy ulice ve výkresu č. P-02 (z 21.4.2006) a pohled ze Zámeckého náměstí (z Felberovy ulice) č. P-03 (z 21.4.2006) a to s předloženou dokumentací k územnímu řízení, která nám byla předložena v červnu 2006 a ke které bylo dne 12.6.2006 vydáno naše stanovisko, které posoudilo dokumentaci na základě předešlých jednání. Tato jednání upřesnila vzhled domu tak, aby byl v souladu s výsledky veřejné celostátní soutěže. Následně byla studie z dubna 2006 dle těchto jednání přepracována na studii z května 2006, která je součástí obchodní smlouvy s městem.

Požadujeme, aby pohledy P-02 z Palachovy ulice a P-03 ze Zámeckého náměstí (Felberovy ulice), které jsou v dokumentaci na Stavebním úřadě v Liberci staré a připomínkové, byly v souladu s dohodnutými závěry a v souladu s předloženou dokumentací k územnímu řízení z června 2006.

- *Nároží skleněné hmoty objektu na Šaldově náměstí se musí v pohledu z ulice Palachova projevit v celé své vertikalitě a její horizontální narušení zelenou hmotou musí být odstraněno.*
- *Musí být přeřešeno nároží ulic Palachova a Felberova (Zámecké náměstí) a betonová fasáda vjezdu do garáží vedle historické budovy České pojišťovny dle schválené studie z května 2006.*

Vydání územního rozhodnutí na základě předložené dokumentace by ohrozilo plnění podmínek obchodní smlouvy vzešlé z architektonické soutěže;

dále doplněná dne 6.10.2006:

Po konzultaci s odborem životního prostředí MML z hlediska problematiky funkce ploch zeleně a s ohledem na námitky veřejnosti požadujeme prověřit způsob realizace zástavby v rámci porřízení řádné změny územního plánu.

Jako problematická se jeví i oblast ochrany městské památkové zóny, kdy vydané rozhodnutí MML v přenesené působnosti se neshoduje s odborným stanoviskem Národního památkového ústavu. A postoj samosprávy se neshoduje s vydaným rozhodnutím. S ohledem na význam lokality v centru města doporučujeme iniciovat zahájení přezkumného řízení.

s e z a m í t á.

Rozpor:

Záměr je umístován do ploch urbanizované zeleně, které jsou nezastavitelné, a nelze do nich umisťovat žádné stavby. Je nutno konstatovat, že ozelenění střechy nelze považovat z hlediska územního plánu jako dostatečné.

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístována do ploch urbanizované zeleně a neměla být povolena.

Nepovolené stavby, které stavební úřad přerušil do doby vydání nového územního plánu, nebo změny

8) pozemek parc. č. 187 v k.ú. Ostašov u Liberce

9) pozemek parc. č. 454/2 v k.ú. Horní Suchá u Liberce

Další nelegální stavby, které SU (ne)řeší:

- pozemek parc. č. 345 v k.ú. Ostašov u Liberce – stavba RD v rozporu s ÚR a stavba postavena v nezastavitelných plochách. SU řeší v roce 2012 – 13 přestupek avšak řízení končí pouze zahájením řízení o dodatečném povolení 2013 a dále se již nic neděje
- pozemky parc. č. 2630/1 a 1980/3 v k.ú. Vratislavice nad Nisou – stavba zahradnictví v nezastavitelných plochách. SU pokračuje v povolovacím řízení, ikdyž stavby jsou v rozporu s ÚPML.
- Pozemek parc. č. 781/4 v k.ú. Vesec u Liberce – stavba pro rekreaci umístěna do nezastavitelných ploch. SU v 1/2015 provedl kontrolní prohlídku a dále věc neřeší.
- pozemek parc. č. 2603/20 v k.ú. Vratislavice nad Nisou – stavba pro rekreaci – řešena od roku 2008 avšak řízení 2/2015 přerušeno do doby vydání změny územního plánu.
- pozemek parc. č. 2603/19 v k.ú. Vratislavice nad Nisou – stavba pro rekreaci – řešena v roce 2012, avšak bez výsledků a SU dělá „mrtvého brouka“
- Pozemky parc. č. 200/2, 208/3 - přístavba k rekreačnímu domku, skleník, bazén, zpevněné plochy, zastřešené stání pro osobní automobil. SU opět řízení přerušuje do doby vydání nového územního plánu

8) pozemek parc. č. 187 v k.ú. Ostašov u Liberce

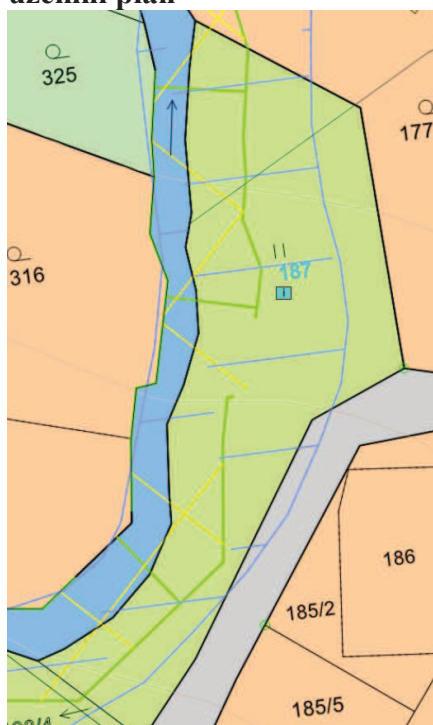
letecký snímek 2015



letecký snímek 2008



Platný územní plán



Popis situace:

Stavební úřad dne 20. 2. 2013 pod Č. j.: SURR/7130/099318/12-Ře vydává rozhodnutí zamítnutí žádosti o dodatečné stavební povolení a to z důvodů:

Dne 19.7.2012 podal stavebník žádost o vydání dodatečného povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby.

Stavební úřad oznámil účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady rozhodnutí opatřením ze dne 30.8.2012 a stanovil pro případné vyjádření lhůtu 15 dnů ode dne doručení oznámení. Oznámení bylo zasláno na vědomí i dotčeným orgánům. Stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry staveniště z provedených kontrolních prohlídek, které se konaly dne 2.6.2011 a dne 9.7.2012 (v rámci souběžně vedeného řízení o odstranění stavby pod č.j. SUSD/7120/073679/12-Ur).

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 129 odst. 2 stavebního zákona, a vzhledem k tomu, že stavebník dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona neprokázal, že stavbu lze dodatečně povolit, stavební úřad žádost v souladu s ust. § 51 odst. 3 správního řádu zamítl.

Z hlediska požadavků pro případné dodatečné povolení stavby dle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad uvádí, že stavba nevyhovuje požadavkům uvedeným pod písmeny a) a c) uvedeného ustanovení:

- *Stavba není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Předmětný pozemek je dle platného územního plánu města Liberec součástí nezastavitelného území, konkrétně ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně (liniové, izolační), ve kterých jsou dle regulativů funkčního a prostorového uspořádání území (obecně závazná vyhláška SML č. 2/2002, ve znění pozdějších předpisů) – kap. 3.4.3 a tabulky č. 3.4/3 přípustné pouze sadovnické úpravy převážně izolačního a ochranného určení a liniová zeleň. Stavba rodinného domu není přípustná ani z hlediska obecného regulativu pro nezastavitelná území (kap. 3.4.1 Základní vybavenost území a tabulka č. 3.4/1 – Přehled staveb tvořících nedílnou součást nezastavitelných území).*

Ze stanoviska, uplatněného v rámci řízení Statutárním městem Liberec, odborem právním a veřejných zakázek (zn. PR/CJ MML 119249/12 ze dne 11.9.2012) kromě výše uvedených skutečností ohledně platného územního plánu dále vyplývá, že stavba není v souladu s platným Zásadami územního rozvoje LK, protože předmětný pozemek leží v koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P46 Ostašovský potok.

- *Z hlediska požadavku uvedeného pod písmenem c) ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona se k dodatečnému povolení stavby nesouhlasně vyjádřil Magistrát města Liberec (dále jen MML), odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody stanoviskem ze dne 31.7.2012 pod č.j. MML/ZPOP/Vav/102210/12 a dále v rámci souhrnného vyjádření ze dne 18.9.2012 pod zn. MML/ZP/Pi/119357/12-SZ 119357/12/2. Stavba je dle uvedených stanovisek umístěna ve funkčním biokoridoru Ostašovského potoka, který je široký 10 m (zahrnuje vodní tok a území na pravém břehu do vzdálenosti cca 5 m od koryta toku). Dle regulativů územního plánu (viz výše uvedená závazná vyhláška SML) mohou být biokoridory využity pouze tak, aby nebyla omezena jejich funkčnost. Stavba rodinného domu vč. doplňkových staveb (např. opěrná zeď) je postavena přímo do území biokoridoru, čímž tvoří významnou migrační překážku, protože migrační pás zde vede pouze po pravé straně toku, tj. v místě předmětné stavby. Lokalita podél horní části Ostašovského potoka neumožňuje migraci jinou linií, neboť na většině okolních pozemků jsou oplocené zahrady s rodinnými domy.*

V rámci řízení bylo dále vydáno odborem dopravy MML dne 18.9.2012 pod zn. MML 119338/12/2-OD/Bb CJ MML 127037/12 nesouhlasné vyjádření z důvodu absence rozhodnutí

o připojení pozemku k místní komunikaci a závazného stanoviska dle příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Sám žadatel v rámci řízení uplatnil dne 19.9.2012 vyjádření (nazvané „odvolání na rozhodnutí o nepovolení dodatečného povolení stavby“), ve kterém uvádí argumenty, které jsou z hlediska požadavků uvedených v ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona nepřijatelné. Argument, že dům je koncipován jako mobilní dřevostavba na pilotech, není z hlediska řízení podstatný, z provedených kontrolních prohlídek je jednoznačně zřejmé, že se jedná o stavbu ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona. Požadavek žadatele na přezkoumání možnosti přemístění stavby na jiné vhodné místo v rámci daného pozemku je rovněž nepřijatelný, je na žadateli, aby sám prokázal, že stavbu je v souladu s ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona možno povolit, případně žadatel může předložit jiné řešení v souladu se stavebním zákonem a dalšími právními předpisy – což jednoznačně s ohledem na výše uvedené neučinil.

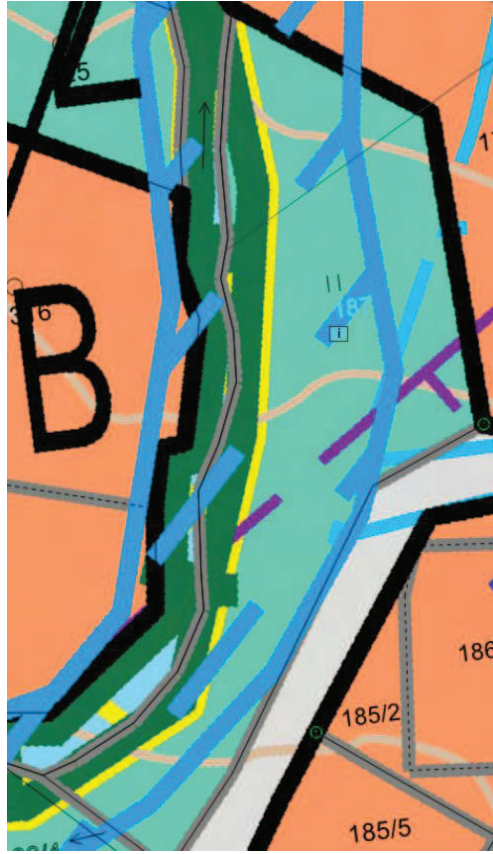
Následně stavebník žádá o dodatečné povolení stavby **rekreační chata, kůlna - dílna, opěrná zídka, skleník**, a však stavební úřad již rozhoduje zcela jinak a to písemností ze dne 23. 7. 2015 pod Č. j.: SURR/7130/075706/14-Ře přerušuje řízení **do doby vydání nového územního plánu města Liberec s odůvodněním:**

Stavebník požádal o dodatečné povolení stavby. Platný územní plán města Liberce na předmětných pozemcích neumožňuje výstavbu takových staveb, pozemek p.č. 187 v katastrálním území Ostašov u Liberce je součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně: ostatní městská zeleň – liniová, izolační (viz regulativy funkčního a prostorového uspořádání území - příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky SML č. 2/2002).

V současné době je již zpracován návrh nového územního plánu města Liberce a probíhá řízení o jeho schválení dle ust. § 52 stavebního zákona (toto řízení proto lze považovat za předběžnou otázku dle ust. 57 správního řádu). V rámci projednání návrhu nového územního plánu může dojít ke změně funkčního využití předmětného pozemku, která by dodatečné povolení stavby umožnila.

Z tohoto důvodu a s přihlédnutím ke skutečnosti, že řízení o novém územním plánu by dle schváleného harmonogramu mělo být dokončeno do 31.12.2016 vydáním nového územního plánu, stavební úřad řízení přerušil.

Výřez z projednávaného územního plánu pro veřejné projednání z 6/2013:



9) pozemek parc. č. 454/2 v k.ú. Horní Suchá u Liberce

letecký snímek 2015



letecký snímek 2003



Platný územní plán



Popis situace:

Stavební úřad dne 30. 1. 2008 pod Č.j.: SUSR/7130/85138/07-Je přerušuje řízení o dodatečném stavebním povolení na dobu neurčitou a požaduje po stavebníkovi , aby doplnil: *doklad o změně územního plánu města Liberce na pozemek číslo 454/2 v k.ú. Horní Suchá u Liberce (pro část v plochách přírody a krajiny - orná půda).*

Odůvodnění:

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení. Žádost neposkytuje dostatečný podklad pro rozhodnutí. Žadatel byl proto vyzván k doplnění žádosti a z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o přerušení řízení. V rámci výzvy k doplnění žádosti nebyl stanoven termín pro doplnění, stavební úřad bude ve věci rozhodovat až po vydání stanoviska obce k žádosti o změnu územního plánu pro část pozemku investora.

První názor Frank Bold:

Přerušeni z důvodu předběžné otázky (za ni označena budoucí možná změna územního plánu) Pokud stavební úřad v řízení o odstranění, resp. dodatečné povolení stavby řízení přeruší z důvodu, že probíhá řízení o předběžné otázce (§ 57 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu), kterou má být změna, resp. zpracování nového územního plánu (přičemž nový územní plán stavbu již umožňuje) domnívám se, že nepostupuje správně. Institut předběžné otázky je směřován na jiné případy, a to na takové, kdy správní úřad nemůže rozhodnout do doby, než bude o určité otázce pravomocně rozhodnuto jiným orgánem veřejné moci, tedy správním orgánem nebo např. soudem. Pokud je ovšem pro danou lokalitu zpracován územní plán, je pro stavební úřad ve své stávající podobě závazný. Podle § 43 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je územní plán závazný pro rozhodování v území a stavební úřad je povinen se jím řídit. To, že dojde v budoucnu ke změně územního plánu nebo k vydání nového územního plánu by nemělo být důvodem k přerušení řízení z titulu probíhajícího řízení o předběžné otázce. Navíc, územní plán (resp. jeho změna) není rozhodnutím, jde o opatření obecné povahy, a to podle dikce správního řádu rozhodnutím není. Ustanovení o předběžné otázce se na danou situaci dle mého názoru vztáhnout a použít nedají, stavební úřad by tak měl v řízení pokračovat. Účastník přerušeno řízení má podle správního řádu (§§ 64 a 76) možnost se proti usnesení o přerušení řízení odvolat.

OBEC JEŘMANICE

Pastevní 274, 463 12 Jeřmanice

tel./fax: 485 145 189

IČO 46744959

e-mail: ou_jermanice@volny.cz

Magistrát města Liberec

k rukám tajemníka

na vědomí: primátor, náměstkyně

Č.j.: Oú/...../15

Vyřizuje: Mgr. Fiebigerová

V Jeřmanicích 11. 3. 2015

Věc: Stížnost na postup stavebního úřadu

Podáváme tímto stížnost na postup odboru Stavební úřad Magistrátu města Liberec, který nerespektuje platnou územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklad naší obce.

Konkrétně ve věci vydaného územního souhlasu ze dne 5. 3. 2015, č.j. :SURRE/7130/223539/14-Ma, územní souhlas s umístěním rodinného domu, dřevěného přístřešku, jímky na vybírání, vodo-
vodní přípojky a oplocení na pozemku p.č. 991/18 a 991/19 v k. ú. Jeřmanice.

Dle územního plánu obce Jeřmanice se pozemky nachází v zastavitelném území v ploše označené jako B.26. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlou nezasítovanou plochu, je využití celé plochy podmíněno zpracováním územní studie, konkrétně US3, pro kterou platný územní plán v kapitole I.1 závazné části uvádí a stanovuje následující:

Rozsáhlá plocha bydlení individuálního charakteru, kde je třeba řešit zejména způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, dopravní napojení na stávající komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

V rámci této plochy musí vzniknout plocha veřejného prostranství o minimální výměře 3000 m² (1000 m² v rámci plochy B.24 a 2000 m² v rámci plochy B.26), do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace.

Obsah územní studie bude řešit umístění uličních alejí a zeleň na veřejných prostranstvích.

Studie pro dané území byla pořízena, pořizovatel Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta. Zpracování trvalo dva roky, bylo komplikované vzhledem k velkému počtu vlastníků dotčeného území. Stavební úřad se v průběhu procesu pořizování studie ke studii nevyjádřil, přestože byl oběslán.

Ve spolupráci pořizovatele a obce byly v území nastaveny podmínky tak, aby byli investoři nuceni před zahájením stavby domů vybudovat potřebnou infrastrukturu. Konkrétně na straně 4 v kapitole B.05 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, Další podmínky pro rozhodování územní studie se uvádí:

Podmínkou pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu RD bude zajištění územní připravenosti (vydání územního rozhodnutí, příp. územního souhlasu, vydání ohlášky, případně stavebního povolení) pro veškerou dopravní a technickou infrastrukturu umíst'ovanou na pozemcích přiléhajících k pozemku pro stavbu RD,

příčemž dopravní infrastruktura bude vybudována podél celé hranice pozemku pro stavbu RD, která přiléhá k navrhované dopravní infrastruktuře.

Nepřípustné jsou všechny činnosti, stavby a kultury, které nejsou v popisu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeny v kategorii hlavní využití, přípustné využití nebo podmíněně přípustné využití. Přístup k navrženému stavebnímu pozemku č. 35 bude výhradně z navrhované komunikace MO2 - 6/30.

V místě kořenové zóny dřevin (plocha půdy pod korunou stromu rozšířená do stran o 1,5 m) nelze provádět žádné terénní úpravy a stavební činnost z důvodu ochrany registrovaného VKP Císařská alej.

Dle našeho názoru Stavební úřad v Liberci nerespektoval podmínku vybudování infrastruktury, když vydal územní souhlas se stavbou RD v lokalitě US3 před jejím vybudováním.

V územním souhlasu je uvedeno:

1. Dopravní napojení na nově budovanou (nezkolaudovanou) místní komunikaci na pozemku p.č. 950/25, 991/1 a 992/5 – v žádném případě se nejedná o místní komunikaci. Stavební povolení pro Komunikaci a veřejné osvětlení bylo vydáno Stavebním úřadem v Liberci dne 2.5.2008 pod č.j. SUUR/7120/016176/08-Vá/Sp, [REDAKCE].

Stavba komunikace není zdaleka dokončena, parametry stavby neodpovídají podmínkám nastaveným studií, výše uvedené pozemky jsou stále vedeny jako trvalý travní porost. S výstavbou veřejného osvětlení nebylo ani započato.

2. Vodovodní přípojka z PE 100 SDR 11 d32 x 3 mm délky 4,50m napojená na vodovodní řad PE d63, vedoucí v blízkosti pozemku číslo 991/19 k. ú. Jeřmanice a ukončená ve vodoměrné šachtě na pozemku investora pozemku číslo 991/18 k. ú. Jeřmanice.....

Na zmiňovaný vodovodní řad bylo vydáno stavební povolení Odborem životního prostředí Magistrátu města Liberec dne 9.7.2008 pod č.j. MML/ZPVU/Dal/119069/08-SZ 014379/08/6, **řad není doposud zkolaudovaný (přesto byl zkolaudován dům č.p. 330, který je na řad napojen!!).**

Na podmínky dané studií US3 byl stavebník i jeho zástupce upozorněn při osobním i telefonickém jednání a dále viz stanoviska obce: žádost zástupce stavebníka o vyjádření a stanovisko obce č.j. Oú/193/14 , stanovisko obce č.j. Oú/219/14.

Domníváme se, že nerespektováním studie Stavební úřad vážně ohrozil budoucí výstavbu v dané lokalitě, kdy může dojít k tomu, že zde budou postaveny domy bez přístupových komunikací a veřejného osvětlení a sítě o nedostatečné kapacitě. Jednalo by se o precedentní situaci, kdy by musel stavební úřad s ohledem na ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu u dalšího stavebníka v této lokalitě rozhodnout obdobně, což by znamenalo nerespektovat požadavek na vybudování infrastruktury před povolením stavby. Tím by došlo k znehodnocení investice v podobě vložených finančních prostředků a času všech zúčastněných do zpracování a projednání územní studie.

Dále nebude splněno ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které říká, že na každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení se musí vymezit související plocha veřejného prostranství o minimální výměře 1000 m². Tato podmínka byla řešena územní studií (viz výkres Komplexní urbanistický návrh). Součástí územního souhlasu má být tedy uveden požadavek na realizaci zeleného pásu podél pozemku záměru, tak jak je vymezeno v územní studii, aby bylo dodrženo výše uvedené ustanovení.

Závěrem sdělujeme, že ve věci vydaného územního souhlasu podáme žádost o přezkum ke Krajskému úřadu v Liberci.

Mgr. Helena Fiebigerová
starostka obce

From: OÚ Jeřmanice [mailto:ou_jermanice@volny.cz]
Sent: Friday, November 27, 2015 1:54 PM
To: 'hrbkova.karolina@magistrat.liberec.cz'
Subject: Stížnost na postup stavebního úřadu

Vážená paní náměstkyně,

na základě našeho jednání zasílám doplnění k naší Stížnosti na postup stavebního úřadu ze dne 23.3.2015, č.j. Oú/80/15:

Dle našeho názoru kromě nerespektování územní studie US3 (viz naše stížnost) došlo ze strany stavebního úřadu i k porušení stavebního zákona, konkrétně §96, kdy územní souhlas lze vydat pouze v případě, že záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

§ 96 [\[Komentář WK\]](#)

Územní souhlas

(1) Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a **záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁽¹⁾.

Vzhledem k výše uvedenému mělo být dle našeho názoru zahájeno územní řízení a vydáno územní rozhodnutí, jehož přílohou měla být dle § 86 písm.d) stavebního zákona plánovací smlouva, která by řešila vybudování veřejné a dopravní technické infrastruktury v území. Odpověď na naši stížnost z 22.4.2015 od tajemníka MML Ing. Jindřicha Fadrhonce nepovažujeme za dostačující.

§ 86 [\[Komentář WK\]](#)

Žádost o vydání územního rozhodnutí

(2) K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,

b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle [§ 4 odst. 7](#) nebo o závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí,

c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací **smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,**

K činnosti Stavebního úřadu v Liberci máme i další připomínky:

při jednotlivých řízeních se postup úřadu liší, ne vždy obdržíme stavební povolení či jsme vyzváni k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce a ne vždy je postupováno dle stavebního zákona.

Konkrétní dva příklady:

- stavba domu č.p. 349 (stavba ubytovacího zařízení), stavební povolení ani kolaudační souhlas jsme neobdrželi, k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce jsme vyzváni nebyli, obec obdržela pouze sdělení o označení budovy číslem popisným
- stavba domu č.p. 330 – souhlas s ohlášením stavby Obec neobdržela, k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce jsme vyzváni nebyli, Obec obdržela jen sdělení o označení budovy číslem popisným **z 3.12.2008**. V případě tohoto domu je zarážející, že k domu dodnes nevede zkolaudovaná komunikace a vodovodní řad nebyl zkolaudován ještě v době podání naší stížnosti na postup SÚ (tj. **23.3.2015**),při uvedení stavby do užívání tedy nebyly splněny podmínky územního rozhodnutí (součástí ÚR pro zmíněný dům je jak stavba komunikace, tak stavba vodovodu).

Užívání staveb

§ 119 [\[Komentář WK\]](#)

(2) **Stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění** nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Pokud budete chtít zaslat k uvedeným příkladům nějaké doklady (např. územní rozhodnutí pro dům č.p. 330), ráda Vám je zašlu.

Doufám, že na základě našeho jednání se spolupráce se Stavebním úřadem v Liberci výrazně zlepší a podobné situace se nebudou opakovat.

S přáním hezkého dne
Mgr. Helena Fiebigerová
starostka obce

Obec Jeřmanice
Pastevní 274
463 12 Jeřmanice

tel.: +420 605 949 236

Okolní obce v působnosti S. Ú. Liberec

- 1) Stavby pro bydlení umístěné do rezervních ploch pro bydlení – Minkovice**
- 2) Stavba trojdomu umístěná do ploch pro bydlení – nízkopodlažní v rozporu s regulativy platného územního plánu Šimonovice – Minkovice**
- 3) Stavba v rozporu s územním plánem obce Šimonovice – umístěná do nezastavitelné plochy**
- 4) Rodinný dům o zastavěné ploše 363 m² z větší části umístěný do nezastavitelné plochy orné půdy – Dlouhý Most**
- 5) Stavba v rozporu s územní studií US3 Jeřmanice – stížnost obce Jeřmanice proti postupu SÚ**
- 6) Nepovolená stavba na pozemku parc. č. 271/22 k. ú. Šimonovice, kterou stavební úřad nijak neřeší.**

1) Stavby pro bydlení umístěné do rezervních ploch pro bydlení – Minkovice

Územní plán obce Šimonovice platný v době vydání rozhodnutí (2006 – 2009)



Popis situace:

Územní rozhodnutí k umístění stavby rodinného domu a stavební povolení na stavbu rodinného domu na pozemek parc. č. 324/4 v k. ú. Minkovice bylo vydáno dne 4. 6. 2007 pod č. j. SUSR/7130/76580/07-Ma. V odůvodnění písemnosti je uvedeno, že: „umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.“

Územní souhlas s umístěním stavby a souhlas s ohlášením stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 324/6 v k. ú. Minkovice byl vydán 8. 12. 2009 pod č. j. SUSR/7130/214815/09-Ma. V odůvodnění písemnosti je uvedeno, že: „Záměr splňuje všechny podmínky podle § 96 odst. 1 stavebního zákona: je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše.“

Rozpor:

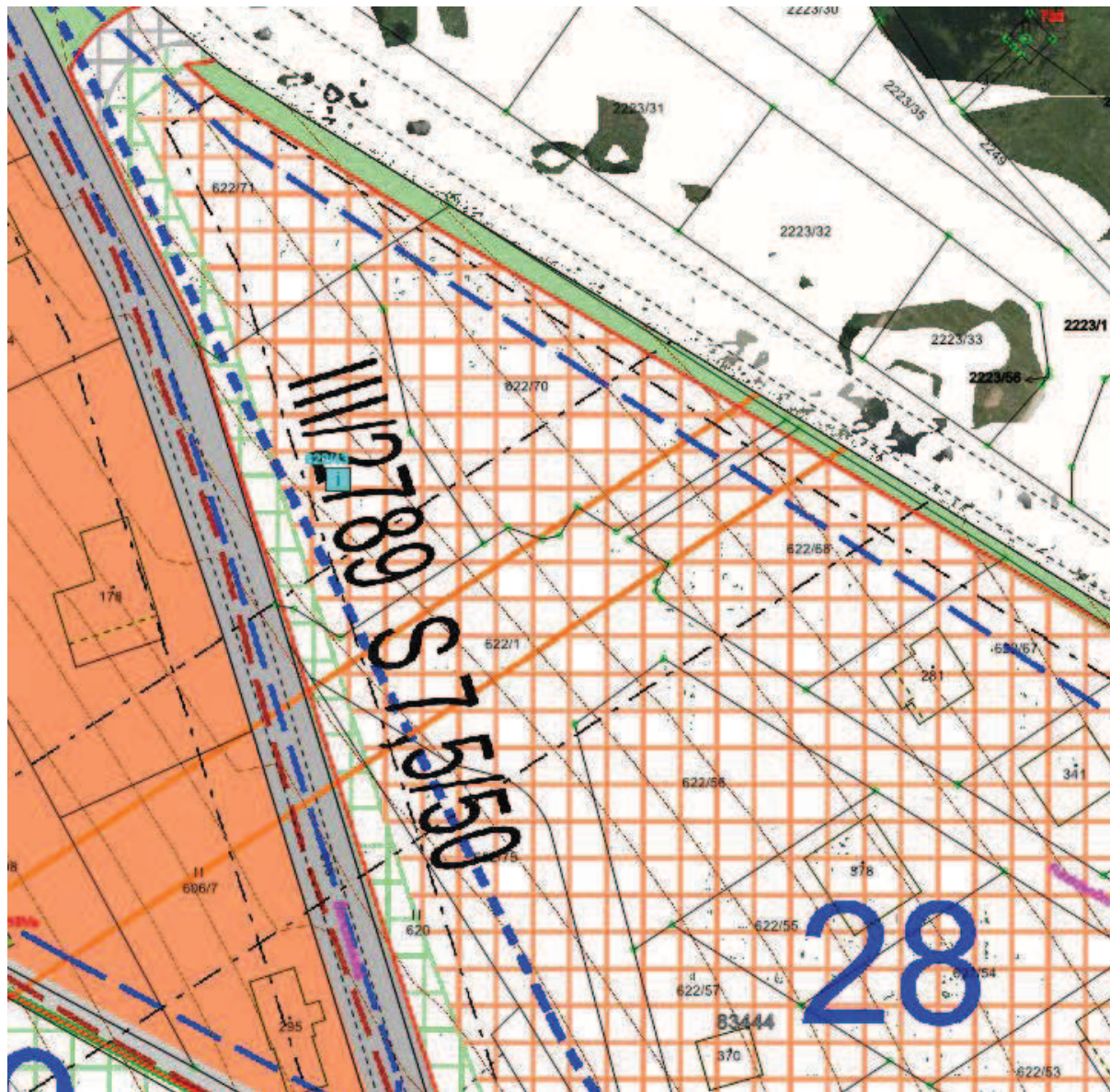
Záměry jsou umisťovány do rezervních ploch pro bydlení (plocha R42). Podle stavebního zákona má územní rezerva sloužit k ochraně území pro požadovaný budoucí záměr. Proto do plochy rezervy nejdu umístovat žádné stavby. Plocha rezervy není zastavitelná plocha. Aby mohly být stavby do plochy rezervy umisťovány, tak musí být změněna na plochu návrhovou (rozvojovou), která je již plochou zastavitelnou.

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umisťována do plochy R42, která je plochou rezervní pro výstavbu 5 - 6 RD. Jedná se o plochu nezastavitelnou, ve které není stavba rodinného domu přípustná.

2) Stavba trojdomu umístěná do ploch pro bydlení – nízkopodlažní v rozporu s regulativy platného územního plánu Šimonovice – Minkovice

Platný územní plán obce Šimonovice



Popis situace:

Uzemní rozhodnutí k umístění trojdomu č. 4 o 8 bytových jednotkách na pozemku parc. č. 622 v k. ú. Minkovice a stavební povolení bylo vydáno dne 22. 11. 2006 pod č. j. SUSR/7130/172884/06-Ma. V písemnosti se dále mluví již jen o samostatně stojícím čtyřpodlažním bytovém domu.

V odůvodnění písemnosti je uvedeno, že: „umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.“

Rozpor:

Záměr jsou umístěny do zastavitelné plochy č. 28, která se nachází v plochách pro bydlení - nízkopodlažní. Tato plocha je určena pro výstavbu 18 až 22 RD s velikostí parcel od 1312 až 1604 m². Podle tehdy platných předpisů byl rodinný dům definován jako stavba, která svým stavebnětechnickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, více než polovina podlahové plochy

místností je určena k bydlení, má maximálně tři samostatné byty a má nejvýše dvě nadzemní podlaží jedno podzemní podlaží a podkroví.

V plochách pro bydlení nízkopodlažního je výstavba rodinných domků s více než jedním nadzemním podlažím a podkrovím vyloučena. Projektované rodinné domy mají dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Pro lokalitu č. 28 činí maximální výška hřebene domu nad terénem maximálně 11,5 m. Z dokumentace vyplývá, že výška hřebene nad terénem u navržených domů činí cca 12,9 m.

Záměr má být umístěn na pozemky parc. č. 622/42 (2179 m²), č. 622/43 (1531 m²), č. 620

(1759 m²) a č. 622/44 (2088 m²). Územní plán stanovuje minimální velikost parcely 800 m. Jednotlivé stavební parcely byly určeny každá pro tři domy. Správně by tedy měla velikost parcely činit minimálně 2400 m². Nutnost dodržovat výše stanovené regulace potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 7 As 41/2008 – 201z 28. 5. 2009 v rámci kterého, řešila žalobu obce Šimonovice proti žalovanému Krajskému úřadu Libereckého kraje za účasti osoby zúčastněné na řízení: DOMUS OPTIMA, spol. s r. o., v řízení o kasačních stížnostech žalovaného a osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 29. 5. 2008, č. j. 59 Ca 104/2007 - 148, který zrušil rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje potvrzujícího rozhodnutí Magistrátu Města Liberec o umístění výše popsání záměru.

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože je umístěna do plochy 28, která je plochou pro výstavbu rodinných domů. Bytový dům do této plochy nelze umístit. Zároveň nejsou dodrženy další regulace stanovené územním plánem jako je minimální výměra pozemku pro stavbu RD, podlažnost stavby a výška stavby k hřebeni. Obec se proti rozhodnutí stavebního úřadu odvolala. Uspěla až u Nejvyššího správního soudu, který došel k závěru, že krajský soud jednoznačně a správně dovodil, že napadená rozhodnutí jsou v rozporu s územním plánem obce Šimonovice a že stěžovatel územní plán nesprávně interpretoval, když neshledal, že by rozhodnutí stavebního úřadu byla v rozporu se závaznými požadavky územního plánu.

3) Stavba v rozporu s územním plánem obce Šimonovice – umístěná do nezastavitelné plochy
Územní plán obce Šimonovice platný v roce 2011



Popis situace:

Územním souhlasem č. j.: SURR/7130/055486/11-Ma, CJ MML 064325/11 ze dne 11. 4. 2011 byl udělen souhlas s umístěním stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 271/25 v katastrálním

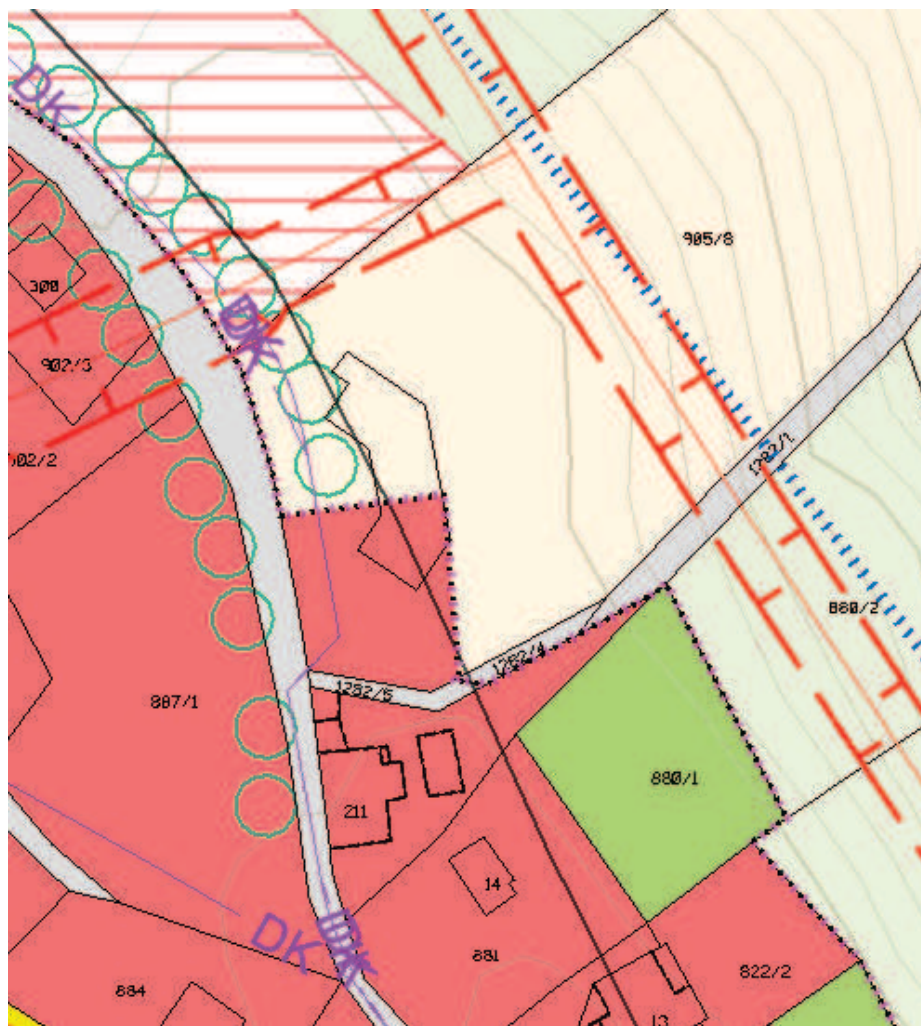
území Minkovice. Pozemek byl územním plánem vymezen jako nezastavitelný – plocha pro ochrannou zeleň.

Rozpor a závěr:

Územním souhlasem č. j.: SURR/7130/055486/11-Ma, CJ MML 064325/11 ze dne 11. 4. 2011 byl udělen souhlas s umístěním stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 271/25 v katastrálním území Minkovice. Pozemek byl územním plánem platným v roce 2011 vymezen jako nezastavitelný – plocha pro ochrannou zeleň. I přesto zde byl umístěn rodinný dům, jehož výstavbu tato nezastavitelná plocha neumožňuje. Součástí územního rozhodnutí je rozbor podmínek dle § 96 stavebního zákona, kde je uvedeno, že záměr je umísťován do zastavěného území a zastavitelné plochy, i přesto, že pozemek nebyl v územním plánu obce Šimonovice platném v roce 2011 součástí zastavěného území ani zastavitelné plochy.

4) Rodinný dům o zastavěné ploše 363 m² z větší části umístěný do nezastavitelné plochy orné půdy – Dlouhý Most

Platný územní plán obce Dlouhý Most v roce 2005



Popis situace:

Rozhodnutí o umístění stavby na umístění rodinného domu a stavební povolení na pozemek parc. č. 905/8 v k. ú. Dlouhý Most byly vydány dne 22. 7. 2005 pod č. j. SUSR/7130/030549/2005-Ši. V písemnosti je soulad s platným územním plánem obce Dlouhý Most popsán takto: Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

Rozpor:

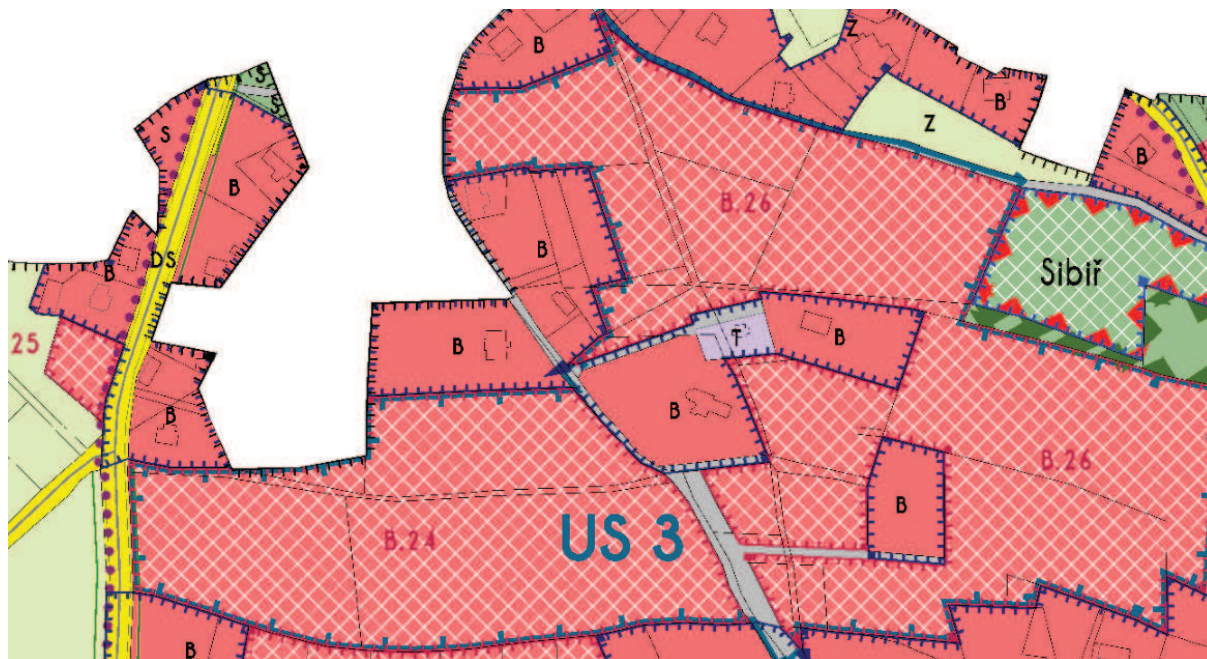
Přibližně polovina záměru je umístěna do ploch orné půdy.

Závěr:

Stavba není v souladu s územním plánem, protože její větší část je umísťována do ploch orné půdy. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy nezastavitelné, do kterých nelze stavbu pro bydlení umístit.

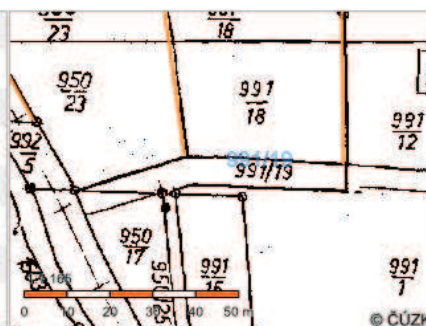
5) Stavba v rozporu s územní studií US3 Jeřmanice – stížnost obce Jeřmanice proti postupu SÚ

Platný územní plán Jeřmanice



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	991/19
Obec:	Jeřmanice [530484]
Katastrální území:	Jeřmanice [658588]
Číslo LV:	309
Výměra [m ²]:	356
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	TURNOV,4-0/3
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Popis situace:

Dne 23. 3. 2015 byla podána stížnosti na postup stavebního úřadu č. j. Oú/80/15 ve věci nerespektování požadavků zpracovaného územně plánovacího podkladu. Dále kromě nerespektování územní studie US3 došlo ze strany stavebního úřadu i k porušení stavebního zákona, konkrétně §96, kdy územní souhlas lze vydat pouze v případě, že záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozpor:

Záměr je umístován do zastavitelné plochy B. 26, která je součástí území, pro které byla územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie. Tato studie byla zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Obec Jeřmanice podala stížnost na postup stavebního úřadu při vydání územního souhlasu ze dne 5. 3. 2015, č. j. SURR/7130/223539/14-Ma, územní souhlas s umístěním rodinného domu, dřevěného přístřešku, jímky na vybírání, vodovodní přípojky a oplocení na pozemcích parc. č. 991/18 a 991/19 v k. ú. Jeřmanice.

Ve studii byla stanovena podmínka pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu RD - bude zajištění územní připravenosti (vydání územního rozhodnutí, příp. územního souhlasu, vydání ohlášky, případně stavebního povolení) pro veškerou dopravní a technickou infrastrukturu umístovanou na pozemcích přiléhajících k pozemku pro stavbu RD, přičemž dopravní infrastruktura bude vybudována podél celé hranice pozemku pro stavbu RD, která přiléhá k navrhované dopravní infrastruktuře.

Stavební úřad v Liberci nerespektoval tuto podmínku, když vydal územní souhlas se stavbou RD v lokalitě US3 před vybudováním požadovaných sítí. V územním souhlasu je uvedeno:

1. Dopravní napojení na nově budovanou (nezkolaudovanou) místní komunikaci na pozemku p. č. 950/25, 991/1 a 992/5 – v žádném případě se nejedná o místní komunikaci. Stavební povolení pro Komunikaci a veřejné osvětlení bylo vydáno Stavebním úřadem v Liberci dne 2. 5. 2008 pod č. j. SUUR/7120/016176/08-Vá/Sp, [REDAKCE] Stavba komunikace není zcela dokončena, parametry stavby neodpovídají podmínkám nastaveným studií, výše uvedené pozemky jsou stále vedeny jako trvalý travní porost. S výstavbou veřejného osvětlení nebylo ani započato.

2. Vodovodní přípojka z PE 100 SDR 11 d32 x 3 mm délky 4,50m napojená na vodovodní řad PE d63, vedoucí v blízkosti pozemku číslo 991/19 k. ú. Jeřmanice a ukončená ve vodoměrné šachtě na pozemku investora pozemku číslo 991/18 k. ú. Jeřmanice.....

Na zmiňovaný vodovodní řad bylo vydáno stavební povolení Odborem životního prostředí Magistrátu města Liberec dne 9. 7. 2008 pod č. j. MML/ZPVU/Dal/119069/08-SZ 014379/08/6, řad není doposud zkolaudovaný a přesto byl zkolaudován dům č. p. 330, který je na řad napojen.

Nerespektování studie US3 Stavebním úřadem vážně ohrozilo budoucí výstavbu v dané lokalitě, kdy může dojít k tomu, že zde budou postaveny domy bez přístupových komunikací a veřejného osvětlení a sítě o nedostatečné kapacitě.

Kromě nerespektování územní studie US3 došlo ze strany stavebního úřadu i k porušení stavebního zákona, konkrétně §96, kdy územní souhlas lze vydat pouze v případě, že záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

V tomto případě, kdy v území nebyla připravena dopravní a technická infrastruktura mělo být zahájeno územní řízení a vydáno územní rozhodnutí, jehož přílohou měla být dle § 86 písm. d) stavebního zákona plánovací smlouva, která by řešila vybudování veřejné a dopravní technické infrastruktury v území.

Závěr:

Stavba nebyla umístěna v souladu s požadavky územní studie US3 – bez zajištění územní připravenosti pro veškerou dopravní a technickou infrastrukturu pro stavbu RD podél hranice pozemku pro stavbu RD a bez plánovací smlouvy. Dále byla stavba umístěna územním souhlasem i přesto, že záměr vyžadoval nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Stejně tak u stavby domu na sousedním pozemku, která proběhla ještě před vydání územního plánu, tedy před platností podmínky zpracování územní studie obec neobdržela souhlas s ohlášením stavby domu č. p. 330, k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce obec vyzvána nebyla, ale obdržela jen sdělení o označení budovy číslem popisným z 3. 12. 2008. V případě tohoto domu je zarážející, že k domu dodnes nevede zkolaudovaná komunikace a vodovodní řad nebyl zkolaudován ještě v době podání stížnosti na postup SÚ (tj. 23. 3. 2015). Při uvedení stavby do užívání tedy nebyly splněny podmínky územního rozhodnutí (součástí ÚR pro zmíněný dům je jak stavba komunikace, tak stavba vodovodu).

6) Nepovolená stavba na pozemku parc. č. 271/22 k. ú. Šimonovice, kterou stavební úřad nijak neřeší.

Letecký snímek



Popis situace:

Stavební úřad dne 5. 11. 2014 vyzval písemností č. j. SURR/7130/202403/14-Ma, na základě žádosti stavebníků o dodatečné povolení přístavby hospodářského objektu k č. p. 410 ze dne 24. 10. 2014, aby do 90 dnů od doručení výzvy předloženou žádost doplnili o údaje a podklady.

Závěr:

Nepovolená přístavba hospodářského objektu k č. p. 410 se nachází v plochách pro bydlení nízkopodlažního. Plochy pro bydlení nízkopodlažní tento typ stavby umožňují, přesto stavební úřad ke konci měsíce listopadu v řízení nijak nepokročil.