



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

odbor stavební úřad

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
tel. 485 243 111

Č. j.: SURR/7130/061584/24-Ba
CJ MML 165096/24
Oprávněná úřední osoba: Barvínková Lenka
tel. 485243618

Liberec, dne 2.5.2024

DOLCE VITA DEVELOPMENT a.s.
Harrachov č.p. 412
512 46 Harrachov v Krkonoších

OZNÁMENÍ

ZAHÁJENÍ ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ

DOLCE VITA DEVELOPMENT a.s., IČO 03318117, Harrachov č.p. 412, 512 46 Harrachov v Krkonoších,
kteřou zastupuje SIADESIGN LIBEREC s.r.o., IČO 27314731, Fügnerova č.p. 667/7, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1,
kteřou zastupuje INVESTING CZ spol. s r.o., IČO 25036751, Štefánikovo nám. 780, 460 01 Liberec 1

(dále jen "žadatel") podal dne 6.3.2024 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby:

"Rezidence Horská v ul. Horská, k.ú. Ruprechtice, Liberec "

na pozemcích parc. č. 843/1, 2068/5, 2068/72, 2068/73, 2068/74, 2068/75 v katastrálním území Ruprechtice. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení.

Druh a účel umístěvané stavby:

SO 01 BYTOVÝ DŮM

Objekt se skládá ze čtyř nadzemních hmot (sekcí označených písmeny A-D), které mají společné podzemní podlaží parkingu. Tři nadzemní objekty jsou totožné a mají dvě nadzemní podlaží a dvě podzemní, čtvrtý hlavní objekt (největší), má tři nadzemní podlaží a dvě podzemní. Nejvyšší podlaží je však půdorysně menší než ostatní podlaží. Maximální půdorysné rozměry objektu jsou 88,3 m x 28,7 m se zastavěnou plochou 2005 m². Každá sekce má vlastní vchod pro pěší. Prostor garáže provozně propojuje jednotlivé sekce a umožňuje bezbariérový přístup do jednotlivých schodišťových jader, má podlouhlý lichoběžníkový půdorys (o rozměrech 25,7x88,3m) s vjezdem v 2.PP orientovaným na západ (z úrovně Horské ulice). Celý objekt bytového domu navenek má působit jako čtyři samostatné hmoty.

Sekce A je lichoběžníkového půdorysu (26,2 m x 30,1 m) má tři nadzemní podlaží a dvě podzemní o výšce 14,47 m (měřeno od úrovně podlahy 1.PP, kdy ±0.000=448,000m) po atiku ploché zelené střechy (3NP je navrženo jako ustoupené podlaží), hlavní vstup do domu je v podlaží 1.PP. Součástí sekce A je i komerční jednotka, klubovna – posilovna a celkem 17 bytů.

Sekce B, C a D jsou menší hmoty obdélníkového půdorysu (každá 9,2 m x 26,2 m) má dvě nadzemní podlaží a dvě podzemní podlaží o výšce 10,9 m (měřeno od úrovně podlahy 1.PP, kdy ±0.000=448,000m) po atiku ploché zelené střechy. 2.NP je na jižní straně ustupující. Vstup do sekce „A“ je v 1.PP a vstupy do částí B – D jsou v úrovni 1.NP. V každé ze sekcí jsou navrženy 4 byty.

Čtyři samostatné vstupní části A až D (sekce) bytového domu mají podobnou dispozici místností. Čtyři domovní schodiště v sekcích jsou řešena jako dvouramenná. Navazují byty v podlažích, technické místnosti. Ze čtyř domovních schodišť je přístupná hromadná garáž pro osobní automobily, která je jednopodlažní s celkovým počtem 46 stání rozdělených do dvou prostorů s jedním vjezdem. Sklepní kóje

jsou přístupné z garáže. Vrata do parkingu jsou navržena jako sekční, plechová 5 m široká, 2,4 m vysoká a otevírají se svisle.

Byty jsou od úrovně 1.PP ve všech čtyřech sekcích. Kategorie bytů je od 1 + kk po 4 + kk, byty jsou pouze jednopodlažní. Počet bytů v objektu je celkem 29. Parkovací stání jsou navržena v celkovém počtu 48, z toho krytých bude 46 a venkovní stání budou 2 (pro potřeby komerčního prostoru).

Nadzemní bytová podlaží obou domů jsou řešena jako prostorový železobetonový monolitický systém. Vnitřní příčky budou zděné omítané, stropní desky budou železobetonové monolitické rovné bez trámové. Na všech venkovních svislých plochách bude proveden tepelně izolační obvodový plášť. Střechy jsou navrženy jako zelené vegetační převážně s intenzivní zelení.

Bytový dům bude napojen na stávající inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn, el. energie) vedoucí v ulici Horská (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice). Dešťové vody budou svedeny do akumulací nádrže a využívány pro závlivku zelených ploch a zelených střeš. Nevyužité srážkové vody budou z akumulací nádrže odvedeny do vsakovacího boxu. Zdrojem tepla objektu bytového domu bude plynová kotelna.

Potřeba tepla pro vytápění a přípravu teplé vody bude kryta z plynové kotelny, která je umístěna v 1.PP objektu v samostatné místnosti a je společná pro celý objekt. V kotelně bude zajištěna příprava teplé vody ve dvou zásobníkových ohřivačích, každý objemu cca 600 litrů.

Dopravně je pozemek přístupný přímo z Horské ulice (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice), kde je navrženo napojení vjezdu do krytého parkingu a chodník pro pěší vedoucí k jednotlivým vstupům do objektu bytového domu.

SO 02 PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE

Příjezdová komunikace šířky 5 m a délky 16 m slouží k umožnění vjezdu a výjezdu osobních automobilů z ulice Horská do podzemního parkingu a také pro příjezd ke 2 venkovní parkovacím stáním. Plocha bude provedena v konstrukci s krytem z kamenné kostky drobné (100x100x100mm). Vlastní napojení bude řešeno zřízením sjezdu přes stávající chodník z betonové dlažby, který bude v místě vjezdu snížen. Šířka nového vjezdu bude 9 m a šířka chodníku je 2 m. Na úseku přejezdného chodníku budou vydlážděny varovné pásy z betonové dlažby reliéfní v kontrastní barvě.

SO 03 PARKING A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Venkovní parking tvoří dvě šikmá parkovací stání šířky 2,5 m a 3,1 m navazující na SO 02. Plocha parkování je provedena v konstrukci s krytem ze zatravnovací betonové dlažby.

Dále jsou součástí SO 03 dva chodníčky:

SO 03 - trasa „A“ - pro přístup k jednotlivým vstupům do bytových bloků je navržen chodník délky 78,5 m se schodištěm napojující se na chodník ulice Horské (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice). Chodníkové těleso šířky 1,5 m je navrženo ze žulových odštěpků.

SO 03 - trasa „B“ - pro přístup k plánované komerční jednotce a vjezdu do parkingu je navržen chodník délky 21,5m napojující se na chodník ulice Horské (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice). Chodníkové těleso max. šířky 2,5 m je navrženo ze žulových odštěpků. Na chodníčky navazují v severní části tři zpevněné plochy pro rekreaci a odpočinek. Velikost ploch je 6 m x 4 m, 7 m x 4 m a 6 m x 4 m. Dvě jsou řešeny mlatovým povrchem (celková plocha 52 m²) a jedna jako dřevěná terasa (celková plocha 338,3 m²).

SO 04 OPLOCENÍ

Řešený pozemek je v současné době oplocen ocelovým pletivem. To bude v části podél chodníku ulice Horské (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice) odstraněno, tak aby došlo k propojení veřejného prostoru a prostoru před vstupy. V jižní a východní části pozemku bude oplocení doplněno. Jedná se o dva úseky mezi obvodovým stávajícím plotem a navrhovanou budovou. Bude opět použito oc. pletivo se sloupky výšky 1,5 m a délky 3,5 m a 6,5 m.

SO 310 PŘÍPOJKA VODY A KANALIZACE

Přípojka vody bude napojena na nově zbudovaný vodovodní řad v ul. Horská (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice) a ukončena vodoměrnou sestavou v 2.PP navrhovaného objektu. Přípojka bude napojena pomocí navrtávacího pasu. Za napojením bude osazeno ZŠ DN50.

Přípojka vody bude provedena z potrubí PE 100, SDr 11, 63x5,8 mm v délce 16,9 m.

Přípojka splaškové kanalizace bude napojena do stávající stoky PVC 400 z ulice Horská (parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice) pomocí nově vložené odbočky a opravného třmenu. Přípojka bude vedena do objektu v části, kde se bude nacházet komerční jednotka. Na trase přípojky budou osazeny celkem 2 revizní šachty.

Veřejná část kanalizační přípojky dl. 5,6m bude provedena z potrubí KAM DN 200 a dále v délce 17,5 m bude proveden domovní rozvod z potrubí PVC DN 200.

SO 320 LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Zelené střechy objektu budou pomocí vnitřních dešťových svodů v případě střech nad 3.NP a pomocí "vnějších" dešťových svodů v případě 1.PP svedeny do prostoru pod objektem do dvou stok dešťové kanalizace (DA a DB). Navrhované stoky budou vedeny podél objektu a budou zaústěny do navrhované akumulací nádrže pro akumulaci dešťových vod. Vedle betonové akumulací nádrže (15 m³) bude osazena technologická šachta pro technologii závlahy zelených střech a okolních zelených ploch. Z šachty bude vedeno potrubí k jednotlivým částem automatické závlahy. Z akumulací nádrže budou nevyužité srážkové vody odvedeny do vsakovacího objektu „A“. Pro odvodnění zpevněných ploch před objektem budou osazeny liniové žlaby, jež budou stokou dešťové kanalizace DC napojeny do vsakovacího objektu, který bude proveden obdobně jako vsakovací objekt „A“. Nádrž bude betonová o objemu 15,0 m³. Vedle akumulací nádrže bude osazena technologická šachta, ve které bude osazena technologie závlahy zelených střech a okolních zelených ploch. Z šachty bude vedeno potrubí k jednotlivým částem automatické závlahy. Z akumulací nádrže bude vybudován vsakovací objekt, který bude sloužit pro vsakování nevyužitých srážkových vod. Vsakovací box bude vytvořen ze systémového řešení MEA. Jedná se o plastové vsakovací boxy, které jsou obaleny systémovou geotextílií. Rozměry vsakovacího objektu - 30 m x 3 m x 0,6 m.

Pro odvodnění zpevněných ploch před objektem budou osazeny liniové žlaby, které budou stokou dešťové kanalizace DC svedeny do vsakovacího objektu „B“, který bude proveden obdobně jako vsakovací objekt „A“. Rozměry vsakovacího objektu - 15 m x 0,6 m x 0,6 m.

Stoka dešťové kanalizace DA - PVC DN 250 v dl. 41,8 m.

Stoka dešťové kanalizace DB - PVC DN 200 v dl. 11,2 m.

Stoka dešťové kanalizace DC - PVC DN 150 v dl. 19,4 m.

SO 61 VENKOVNÍ ROZVODY NN

V rámci tohoto stavebního objektu bude z rozvaděče v parkingu napojeno areálové veřejné osvětlení. Osvětlení přístupového chodníku SO 03 pro pěší bude řešeno LED svítidly umístěnými podél chodníku (14 kusů). Ovládání svítidel venkovního osvětlení bude přes soumrakové čidlo s možností ručního spínání v technické místnosti. Venkovní osvětlení bude napojeno kabely CYKY-J 5x4. Kabely budou mimo objekt v celé délce uloženy v ochranné trubce. Celková délka vedení je 71 m.

V trase kabelového vedení pro venkovní osvětlení bude položen zemnicí pásek FeZn 30/4 pro uzemnění jednotlivých svítidel. U každého svítidla zemní rozbočovací krabice IP67, vč. zalití připojení svítidla kabelem CYKY-J 3x2,5.

Umístění stavby na pozemku:

SO 01 BYTOVÝ DŮM se umístí na pozemcích parc.č. 2068/72, 2068/74 a 2068/5 v k.ú. Ruprechtice. Odstup od hranice s pozemkem parc.č. 843/1 v k.ú. Ruprechtice bude 5,8 m, odstup od hranice s pozemkem parc.č. 2067/5 v k.ú. Ruprechtice bude 8,6 m.

SO 02 PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE - se umístí na pozemcích parc.č. 843/2 a 2068/5 v k.ú. Ruprechtice.

SO 03 PARKING A ZPEVNĚNÉ PLOCHY - se umístí na pozemcích parc.č. 843/2, 2068/5, 2068/72, 2068/73, 2068/74 a 2068/75 v k.ú. Ruprechtice.

SO 04 OPLOCENÍ - se umístí na pozemcích p.č. 2068/5 a 2068/72 v k.ú. Ruprechtice.

SO 310 PŘÍPOJKA VODY A KANALIZACE –

Přípojka kanalizace a domovní rozvod se umístí na pozemcích p.č. 843/2, 2068/5 v k.ú. Ruprechtice.

Přípojka vodovodu na pozemcích p.č. 843/2, 2068/5 v k.ú. Ruprechtice.

SO 320 LIKVIDACE DEŠTOVÝCH VOD se umísťuje na pozemcích na pozemcích p.č. 843/2, 2068/5, 2068/72 a 2068/74 v k.ú. Ruprechtice.

SO 61 VENKOVNÍ ROZVODY NN se umísťují na pozemcích parc.č. 2068/5, 2068/72 a 2068/74 v k.ú. Ruprechtice.

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad jako stavební úřad podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s ust. § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů oznamuje podle § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení, ve kterém upouští od ústního jednání. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska, účastníci řízení své námitky do

15 dnů od doručení tohoto oznámení.

K později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám a připomínkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad, úřední dny pondělí a středa 8:00 - 17:00, v ostatní dny po telefonické dohodě).

V souladu s § 36 odst. 3 správního řádu dává stavební úřad účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním. **Rozhodnutí ve věci územního řízení bude vydáno nejdříve po 3 dnech ode dne uplynutí 15denní lhůty k vyjádření.**

Účastníci řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona

DOLCE VITA DEVELOPMENT a.s., Harrachov č.p. 412, 512 46 Harrachov v Krkonoších
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, IČO 00262978, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1

Ostatní účastníci řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona

ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2,
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Ing. Lenka Chybová, IČO 49099451, Sladovnická č.p.
1082, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec 30,
GasNet Služby, s.r.o., IČO 27935311, Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2,
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň,
DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o., IČO 10775803, Harrachov č.p. 412, 512 46
Harrachov v Krkonoších

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 595/22, 2067/1, 2067/5, 2067/7, 2067/8, 2067/16, 2067/18, 2067/19, 2067/20, 2068/4,
2068/7, 2068/17, 2068/50, 2068/54, 2068/55, 2068/56, 2068/57 v katastrálním území Ruprechtice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Liberec XIV-Ruprechtice č.p. 1010, č.p. 1009 a č.p. 1237

Stavební úřad dospěl k názoru, že výše jmenovaní splňují zákonem stanovené podmínky pro jejich vymezení za účastníky řízení.

Poučení:

Účastníci jsou oprávněni navrhnout důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Účastníci se mohou před vydáním rozhodnutí vyjádřit k podkladům rozhodnutí, popřípadě navrhnout jejich doplnění.

K závazným stanoviskům a námitkám k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží. K námitkám, které překračují rozsah a nesplňují požadavky § 89 odst. 4 stavebního zákona, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.

Obec může uplatnit námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc.

Bc. Miroslav Šimek
vedoucí odboru stavební úřad

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu 15 dnů, přičemž patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou!

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

K vyvěšení:

Statutární město Liberec

počet stran: 6

počet příloh: 0

počet svazků:0

Obdrží:

účastníci (dodejky)

INVESTING CZ spol. s r.o., IDDS: vf2crcw

sídlo: Štefánikovo nám. 780, 460 01 Liberec 1

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

sídlo: Sladovnická č.p. 1082, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec 30

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1

DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o., IDDS: m7xk9k8

sídlo: Harrachov č.p. 412, 512 46 Harrachov v Krkonoších

Ostatní účastníci (doručení veřejnou vyhláškou):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 595/22, 2067/1, 2067/5, 2067/7, 2067/8, 2067/16, 2067/18, 2067/19, 2067/20, 2068/4, 2068/7, 2068/17, 2068/50, 2068/54, 2068/55, 2068/56, 2068/57 v katastrálním území Ruprechtice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Liberec XIV-Ruprechtice č.p. 1010, č.p. 1009 a č.p. 1237

Dotčené orgány státní správy

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: c5kbvkw

sídlo: U Jezu č.p. 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 59 Liberec 1

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, IDDS: nfeai4j

sídlo: Husova č.p. 186/64, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec 5

Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, IDDS: hv4aivj

sídlo: Barvířská č.p. 29/10, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec 7

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 1, 160 01 Praha 6

Magistrát města Liberec, odbor dopravně správních agend, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1