



**Městský úřad Horní Planá,
Stavební úřad, Náměstí 54, 382 26 Horní Planá**

Tel. 380724417, 380724419, Fax. 380724420, e-mail:stavebniurad@horniplana.cz

Spis. zn.: Výst./2676/2023/OI

Č.j.: MUHP-3034/2024

Vyřizuje: Otakar Olšák

Dne: 24.6.2024

VÝZVA

VYJÁDŘENÍ K PODANÉMU ODVOLÁNÍ

Ing. Osvaldová Miloslava a Ing. Osvald Štěpán, oba bytem Zálešanská č.p. 675, 190 16 Újezd nad Lesy, Praha 9, prostřednictvím R+AG property management s.r.o., Jihlava, na základě plné moci, podali odvolání proti rozhodnutí, které vydal Městský úřad Horní Planá, stavební úřad jako správní orgán dne 5.4.2024 pod spis. zn. Výst./2676/2023/OI, č.j. MUHP-1404/2024 na základě žádosti, kterou dne 25.5.2023 podala

WELLNESS HOTEL a.s., IČO 26761131, Frymburk č.p. 140, 382 79 Frymburk,
kterou zastupuje **Sperger s.r.o., IČO 02182980, U Výstaviště č.p. 1429, 370 05 České Budějovice**
(dále jen "žadatel").

Správní orgán Vám podle § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") zasílá stejnopis podaného odvolání a současně Vás

v y z ý v á,

abyste se k němu vyjádřili ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení této výzvy.

Otakar Olšák
referent stavebního úřadu
Městského úřadu Horní Planá
„otisk úředního razítka“

**Městský úřad
HORNÍ PLANÁ
stavební úřad**

Tato výzva musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ Horní Planá a městyse Frymburk a zároveň musí být po stejnou dobu zveřejněna MěÚ Horní Planá a městysem Frymburk způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Za den vyvěšení se považuje den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenu, byla-li splněna i podmínka zveřejnění umožňující dálkový přístup.

Úřední deska :

26. 06. 2024

Vyvěšeno dne:

12. 07. 2024

Sejmuto dne:

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

**Městský úřad
HORNÍ PLANÁ**

Dálkový přístup :

Zveřejněno dne: 26. 06. 2024

Sejmuto dne: 12. 07. 2024

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

**Městský úřad
HORNÍ PLANÁ***Kodloun***Příloha:**

- Stejnopis podaného odvolání

Obdrží:

Účastník územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona (do datové schránky):
WELLNESS HOTEL a.s., IDDS: fnigz93,
kterou zastupuje Sperger s.r.o., IDDS: 3s84jwb

Účastník územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) a § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (do datové schránky):
Městys Frymburk, IDDS: wnkbeg2

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (do datové schránky):
Fio banka, a.s., IDDS: 8aad5b9
ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou a dálkovým přístupem):

Spoluvlastníci stavby na pozemku parc. č. 217/4 v k.ú. Frymburk

Spoluvlastníci stavby na pozemcích parc. č. 217/5 a 217/56 v k.ú. Frymburk

Spoluvlastníci stavby na pozemku parc. č. 217/6 v k.ú. Frymburk

Vlastník pozemků parc. č. 231/7 a 231/209 a stavby na pozemku parc. č. 231/236 vše v k.ú. Frymburk
EG.D a.s., IDDS: nf5dxbu**Ostatní (jednotlivě):**

Město Horní Planá, Náměstí č.p. 54, 382 26 Horní Planá + příloha (pro vyvěšení na úřední desce a zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup)

Městys Frymburk, Frymburk č.p. 78, 382 79 Frymburk + příloha (pro vyvěšení na úřední desce a zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup)

Č.J.: MUHP – 3500/2023 ODVOLÁNÍ ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ



Zpracoval: R+AG property management s.r.o.
Břežinova 4690/144
586 01 Jihlava
IČ: 06285082
DIČ: CZ06285082
zastoupena jednatelekou společnosti:
Mgr. et Mgr. Janou Kourkovou
(zpracováno pro účastníky řízení na základě objednávky)

Městský úřad v HORNÍ PLANÉ	Ukl. znak
Došlo dne: 5.6.2024	
Přílohy:	
Čís. j.: MUHP-2757/2024	

Účastník řízení: ing. Osvaldová Miroslava
Ing. Osvald Štěpán
Zalešanská 675
190 16 Újezd nad Lesy Praha 9

PŘÍŘAZENO k Výst. / 2676/2023/6

Jihlava 1.6.2024

ODVOLÁNÍ A NÁMITKY ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ – ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ ZMĚNA DOKONČENÉ STAVBY – PŘÍSTAVBA OBJEKTU „B“ LÁZNĚ V AREÁLU WELLNESS HOTELU FRYMBURK

Zmocnitelé jsou dotčenými účastníky řízení z titulu spoluvlastnictví rekreačního apartmánu 391/57 a společných konstrukcí a prostor v objektu č.p. 391 na pozemku 217/4, jejich jednotka je zapsaná na LV 2399 k.ú Frymburk (635260). Tento objekt je součástí uzavřeného areálu Wellness Hotelu Frymburk, objekt byl vybudován jako jeho nedílná součást a je se zbytkem hotelového areálu a provozu propojen jak stavebně technicky, tak také dopravně a připojením na veškerou technickou infrastrukturu.

Každou stavbu na pozemcích v tomto uzavřeném areálu je tedy nutné posuzovat i z hlediska chráněných zájmů výše uvedených dotčených účastníků, a to zejména (ale nikoliv pouze) z tohoto pohledu a titulu:

1. Možné znehodnocení ceny nemovitosti a investovaných prostředků, a to zejména nevhodným urbanistickým a architektonickým řešením plánovaných objektů a staveb, nezajištěním dostatečného soukromí a deklarovaného přírodního rámce a parkových úprav.
2. Možné omezení dodávek médií a služeb ze společných zdrojů do objektu, včetně garantování a zajištění dostatečné rezervy kapacity těchto zdrojů, tak aby nebylo nutné jakékoliv omezení dodávek ani v budoucnosti.
3. Zajištění dopravní obslužnosti, přístupu motorových vozidel a pěších, a to jak během plánované výstavby, tak také po dokončení objektů, včetně zajištění dopravy v klidu. Zajištění přístupu vozidel IZS a vozidel pro svoz komunálního odpadu.
4. S ohledem na rekreační funkci objektu zajistit i vhodné provádění stavby, a to zejména mimo hlavní turistickou sezónu, prováděním prací pouze v pracovní dny, provádění prací pouze technikou bez rizika úniku provozních kapalin a v emisní kategorii EURO 5, dostatečné ohrazení stavební plochy, zajištění bezpečného provozu ... atd. Zajištění zachování prostupnosti areálu pro pěší i během provádění stavby, zachování únikových cest, funkčnosti požárního vodovodu. Vážná obava z délky realizace záměru, kdy v areálu hotelu jsou stavby užívané již řadu let v opakovaně prodlužovaném zkušebním provozu bez řádné kolaudace.

Námítky k předložené dokumentaci, její formě a obsahu:

1. V části A. Průvodní zpráva A.2. Členění stavby na objekty a technologická zařízení jsou uvedeny i inženýrské objekty venkovních rozvodů a komunikací. Budí to tak dojem, že i tyto objekty jsou součástí předložené dokumentace, ale pro tyto objekty (mimo orientačního záměru v koordinační situaci), není zpracována žádná projektová dokumentace (mimo schematického znázornění v situaci).

Č.J.: MUHP – 3500/2023

ODVOLÁNÍ ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ



2. Jak je správně uvedeno v článku A.2. jde u inženýrských objektů o splaškovou a dešťovou kanalizaci. Jednoznačně nejde o přípojky, ale o areálovou kanalizační stoku, na kterou jsou krátkými přípojkami (od plánované revizní šachty) připojeny jednotlivé stavební objekty, jejichž počet v areálu i mimo hranice areálu WHF stále narůstá. Je tedy zodpovědností stavebního úřadu a projektanta jasně oddělit přípojky (majetek a zodpovědnost majitelů příslušného objektu) a hlavní vedení (majetek a zodpovědnost majitele areálu nebo správce sítě (ten už v roce 2021 požadoval pro stavby v reálu nejprve realizaci nových přeložek kanalizace!)). Tím, že tyto části dokumentace nejsou zpracovány příslušnými specialisty, jsou provedeny v nefunkční trivializované podobě bez okruhování, kalkulací, příslušných objektů na vedení, zároveň dokumentaci neměli možnost posoudit ve svém stanovisku příslušné orgány (např. HZS: zásahové cesty a nástupní plochy techniky, požární hydranty ve vozovkách apod.)
3. V článku A.2. jsou také jako samostatný inženýrský objekt uvedeny komunikace. Přestože jde o areálovou účelovou komunikaci, i zde musí být vyřešena celá řada problémů v projektu, jako je likvidace dešťových vod, nebo výše uvedené otázky protipožární ochrany objektu. Naprostá většina komunikací v areálu je provedena ve zpevněném asfaltovém provedení s betonovou obrubou. Tím že dokumentace komunikací není součástí projektu, probíhá jejich realizace bez kontroly a zejména bez kalkulace těchto zpevněných ploch do celkové zastavěné plochy areálu. Areál v CHKO se tak stává velkou betonovou a asfaltovou plochou s obrovským splachem povrchů do vodní nádrže. Žádáme o provedení kontroly kalkulace již realizovaných objektů a komunikací v celém areálu a kontrolu výpočtové bilance dodržení koeficientu zástavby. V současnosti uváděná zastavěná plocha je minimálně o 50 % podhodnocena! Navíc tuto plochu nyní WHF využívá i komerčně pro výběr poplatku za parkování.
4. B.1. Popis území stavby a) Charakteristika území a stavebního pozemku. V areálu se nenachází jen hotelový komplex s krytým bazénem určeným v souladu s územním plánem pro HR. Všechny nově dokončené objekty nesouvisí s hotelovým provozem, ale jsou developerským projektem s prodejem několika set jednotlivých apartmánů pro soukromou rekreaci. Např. č.p. 391 (108 jednotek), č.p. 396 (zapsaný v KN jako bytový dům o 12 jednotkách s privátní předzahrádkou).
5. B.2.1.h) kalkulace k likvidaci dešťových vod nebyla provedena. Již dnes dochází při přivalovém dešti ke splachu povrchu parkovacích ploch přímo do vodní nádrže Lipno.
6. B.2.1.i) schválení projektu v době, kdy není schválen projekt nových rozvodů kanalizace a vody v areálu, není možné. Jediným řešením je stanovit v podmínkách vydaného rozhodnutí dokončení nových rozvodů před vydáním stavebního povolení na příslušné připojené stavební objekty.
7. B.2.1.f) pozemek 217/96 je zatížen řadou věcných břemen, zástavních práv apod. Domnívám se, že projektant a stavitel se musí v tomto řízení vypořádat i s tím, jak budou která práva zapsaná u příslušného pozemku v KN zasažena. Nemůže spoléhat pouze na to, že se jednotliví beneficianti o svá práva přihlásí v územním řízení. Na zásah do těchto práv musí v této dokumentaci upozornit i stavební úřad.
8. B.2.4. v projektu nejsou zohledněny veškeré potřeby pro bezbariérový přístup a projekt nebyl se zástupci tělesně postižených zřejmě řádně projednán.
9. B.2.7. Základní charakteristika technických a technologických zařízení. Jak bylo výše uvedeno, jde pouze o obecný technický popis, tyto objekty nejsou projekčně zpracovány příslušným specialistou. Není proto zřejmé, jaké zatížení hlukem, vibracemi nebo emisemi budou znamenat pro okolní stavby, zejména pak s ohledem na plánované větrání objektu pomocí otevřených vjezdových vrat, jak je v projektu konstatováno.
10. B.5. Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav. Projektant se nijak nevypořádal s náhradou stávající parkové úpravy a s náhradou vzrostlých stromů (které již v roce 2023 majitel objektu vykácel). Z dokumentace není patrné, jak bude vyřešen poměrně strmý svah a opěrné stěny jsou sice uvedeny ve stavebních objektech, ale jejich řešení i přes mimořádnou výšku (až 5m od základové spáry konstrukcí) je v projektu vyřešeno pouze schematicky. Lze předpokládat, že součástí budou i ztužující kolmé konstrukce (délka opěrné stěny je 53m!), které budou zasahovat do mnohem větší blízkosti objektů A1 a A2 než je deklarovaných 5600mm. Požadujeme doplnění příčného řezu do výkresu D6, včetně vyznačení výkopu pro jejich realizaci a hranice stavebních úprav směrem k našemu objektu.
11. B.6. Popis vlivů stavby na životní prostředí. Z dokumentace není nijak patrné jaké zatížení hlukem, vibracemi nebo emisemi bude znamenat technologie přípravy rašeliny pro okolní stavby, zejména pak s ohledem na plánované větrání objektu pomocí otevřených vjezdových vrat, jak je v projektu konstatováno.
12. B.8. Zásady organizace výstavby. S ohledem na rekreační funkci areálu a soukromých apartmánů, požadujeme provádění hlavních stavebních prací (výkopové práce a úpravy terénu, zakládání, hrubá stavba včetně zastřešení) mimo hlavní turistickou sezonu (červenec-srpen). Dále požadujeme upřesnit provádění jakýchkoliv stavebních

Č.J.: MUHP – 3500/2023

ODVOLÁNÍ ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ



- prací na objektu na pracovní dny (pondělí – pátek mimo svátky) a na denní dobu 8:00-18:00. Požadujeme upřesnění zařízení staveniště, zejména s ohledem na mimořádně velký objem přesouvané zeminy. **Včetně upřesnění hranic staveniště a mezideponie zeminy (výkopku) a ornice.** Jak bylo uvedeno výše, požadujeme upřesnění používané techniky na emisní normu EURO 5 (v CHKO standardní). Zhotovitel musí mít povinnost o případném omezení provozu informovat nejen majitele hotelu, ale také majitele soukromých apartmánů (opět vycházíme ze stávající zkušenosti, kdy během provádění předem neohlášených nových asfaltových komunikací u vjezdu do areálu (zřejmě bez stavebního povolení), nebylo možné odjet z hlavního parkoviště v areálu). Zhotovitel pak musí získat předem souhlas se způsobem oplocení a zajištění staveniště směrem k našemu objektu, zejména proto, že lze ze zkušenosti z předchozích stavebních úprav předpokládat termín realizace v délce několika let.
13. B.B. chybí alespoň hrubá bilance zeminy, která bude dlouhodobě uskladněna v areálu. Požadujeme přesně určit místo jejího uložení, tak aby zemina nezůstala pod okny soukromých apartmánů.
 14. C.1. Celková situace stavby. V celkové situaci je příjezdová komunikace ze severního parkoviště. Tato komunikace neexistuje. V situaci je řada dalších nepřesností a chybějících nebo neexistujících komunikací v areálu. Požadujeme opravu a zakreslení v souladu se skutečností, případně v souladu s vydaným stavebním povolením. Není patrná hranice staveniště a stavby (myslíme tím realizovanou stavbu včetně výkopů a pomocných konstrukcí, ne jen konečný výsledek).
 15. C.2. Koordinační situace stavby. Komunikace podél jižní fasády objektu A1 je vzdálená pouze 5,60m od stávajících oken obytných místností rekreačních apartmánů (výška parapetu 950mm nad přilehlým terénem), požadujeme její posunutí alespoň na 12,00m. Nevyhovuje ani úvrat' pro otáčení nákladních vozidel.
 16. Pohled západní D.1.5. zde je jasně vidět, že terasovitá konstrukce a svahování zasahuje až do těsné blízkosti našeho objektu, přestože tyto úpravy nejsou zakótovány v situacích a nejsou uvažovány jako součást nového objektu. To zcela jistě zhorší nebo znemožní opravy a údržbu objektů A1 a A2 (např. stavbu lešení apod.). Zároveň je patrné, že úroveň přilehlé střechy objektu je 1300mm nad podlahou v rekreačních apartmánech v přízemí a to ve vzdálenosti jen 4550mm (viz koordinační situace stavby). To znamená, že pokud na střeše vyroste 400mm vysoká tráva (střecha má být ozeleněna), zcela zmizí výhled z přízemních apartmánů a výsledný pocit bude podobný jako v suterénním bytě s větším anglickým dvorkem. **Zcela jistě to významně sníží hodnotu tohoto apartmánu a to dle odhadu realitní kanceláře až o milion korun v současných cenách!**

Námítky a připomínky k dokladové části

1. ČEVAK ve svém vyjádření v roce 2021 stanovil podmínku realizace přeložky kanalizačního sběrače (tedy ne přípojky). V této věci se za poslední dva roky nic nezměnilo (k lepšímu) a nerozumíme proto, proč organizace od svého požadavku upustila. Žádáme o doplnění a o vypracování projektové dokumentace přeložky, včetně jejího projednání.

Shrnutí:

1. Nesouhlasíme s vydáním Územního rozhodnutí na stavební (např. opěrné zdi výšky téměř 5m!) a inženýrské objekty (např. komunikace), pro které nejsou dostatečně zpracovány projekty. Žádáme o jejich doplnění a to včetně vyjádření příslušných orgánů státní správy. Žádáme o podrobnější zpracování příčného řezu, zejména s ohledem na stávající vedení a konstrukce SVJ (dešťová kanalizace, obvodová stěna, základové konstrukce atd.).
2. Nesouhlasíme s hrubou kalkulací/odhadem budoucích nároků na média a dodávky (teplo, voda atd.), a s kalkulací na likvidaci (např. dešťové vody) bez přesných výpočtů. Ohrožuje to stabilitu areálu a dodávky do stávajících objektů.
3. Nesouhlasíme s kalkulací zastavěné plochy areálu, která je značně podhodnocena a žádáme její důkladnou kontrolu a přeměření geodetem, v kalkulacích chybí zejména zpevněné asfaltové plochy. Tento fakt je možné ověřit být jen krátkou návštěvou v areálu a porovnáním s předloženou celkovou situací a snímkem z KN. Areál ztrácí poslední zbytky rekreační zeleně.

Č.J.: MUHP – 3500/2023

ODVOLÁNÍ ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ



4. Předložený záměr nebere v úvahu rekreační charakter apartmánů v objektech A1 a A2 (které už dříve majitel hotelu prodal soukromým majitelům) a zcela bezdůvodně a bezohledně umísťuje provozní a zásobovací stavby a konstrukce do jejich těsné blízkosti. Majitel hotelu (investor) není přitom nijak tísněn nebo v prostorové nouzi a uvedené stavby a konstrukce by mohl umístit v jižní části areálu.

S předloženým záměrem nesouhlasíme a žádáme Krajský úřad o zrušení vydaného Územního rozhodnutí v celém rozsahu a vrácení k projednání na příslušný Stavební úřad s tím, že se investor musí vypořádat s námitkami dotčených účastníků (zejména pak majitelů rekreačních apartmánů v objektech A1 a A2). Žádáme doplnit projektovou dokumentaci o chybějící části, upřesnit hranice staveniště a budoucí vliv na náš objekt, posunout příjezd do objektu lázeňského provozu dál od rekreačních apartmánů v přízemí, stanovit přesné podmínky realizace a využívání stavby v územním rozhodnutí, snížit nebo oddálit objekt přístavby a opěrné zdi tak, aby nezneškodnili rekreační apartmány v přízemí rekreačního objektu A1 a A2.

Předem děkujeme za projednání a vypořádání odvolání včetně všech zaslaných námitek

V Jihlavě 1.6.2024 jako přílohu pro účastníka řízení vypracoval

Zmocněnec:

R+AG property management s.r.o.

Mgr. et Mgr. Jana Kourková – jednatelka společnosti v.r.