



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení územně správní

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/076931/2024/OS/US/Gre
Spisová značka: S-SMOL/346677/2022/OS
Uvádějte vždy v korespondenci

Spisový znak – 328, skartační znak/skart. lhůta – A/20
V Olomouci 28.02.2024

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Jiří Gregárek, dveře č. 2.46
Telefon: 588488217
E-mail: jiri.gregarek@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ č. 9/2024

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení územně správní (dále jen „stavební úřad“), jako věcně a místně příslušný stavební úřad podle § 6 odst. 3 písm. a), § 13 odst. 1 písm. c), § 84 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“) a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o žádosti žadatele **xxxxxxxxxx** (dále také jen „žadatel“), ze dne 22.12.2022, o vydání územního rozhodnutí o umístění souboru staveb, pod souhrnným označením stavebního záměru „**Polyfunkční dům xxxxxxxxx**“, zahrnujícího stavbu polyfunkčního domu, komunikace a zpevněné plochy, rozvodné tepelné zařízení, přípojka vody a splaškové kanalizace, hospodaření s dešťovými vodami, přeložka trasy souběžného kabelového vedení ČEZ, Veolia, Nej.cz, CETIN, dále venkovní osvětlení a požární nadzemní hydrant, nn (Distribuce), prodloužení přípojky plynu OPZ, sdělovací vedení SLP, sadové úpravy, ve městě **Olomouci**, nároží ulic **Tovární** a **Rolsberská**, v katastrálním území **Hodolany**, na pozemcích parc. č. **73/2** (ostatní plocha), parc. č. **128/1** (ostatní plocha), parc. č. **140/1** (zahrada), parc. č. **140/18** (ostatní plocha), parc. č. **140/26** (trvalý travní porost), parc. č. **140/64** (ostatní plocha), parc. č. **140/65** (ostatní plocha), parc. č. **140/66** (ostatní plocha), parc. č. **140/67** (ostatní plocha), parc. č. **140/68** (ostatní plocha), parc. č.

140/69 (ostatní plocha), parc. č. **478/3** (ostatní plocha), parc. č. **813/3** (ostatní plocha), parc. č. **815** (ostatní plocha), parc. č. **816** (ostatní plocha), parc. č. **818/2** (ostatní plocha), parc. č. **824/2** (ostatní plocha), parc. č. **1064** (ostatní plocha), po posouzení navrhovaného stavebního záměru podle ust. § 90 stavebního zákona rozhodl takto:

Podle ust. § 79 odst. 1 a § 92 odst. 1 a 5 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb. (dále jen vyhl.č. 503/2006 Sb.) se

umísťuje soubor staveb

pod souhrnným názvem stavebního záměru „**Polyfunkční dům xxxxxxxxxxxxx**“,

ve městě **Olomouci**, nároží ulic **Tovární** a **Rolsberská**, v katastrálním území **Hodolany**, na pozemcích parc. č. **73/2** (ostatní plocha), parc. č. **128/1** (ostatní plocha), parc. č. **140/1** (zahrada), parc. č. **140/18** (ostatní plocha), parc. č. **140/26** (trvalý travní porost), parc. č. **140/64** (ostatní plocha), parc. č. **140/65** (ostatní plocha), parc. č. **140/66** (ostatní plocha), parc. č. **140/67** (ostatní plocha), parc. č. **140/68** (ostatní plocha), parc. č. **140/69** (ostatní plocha), parc. č. **478/3** (ostatní plocha), parc. č. **813/3** (ostatní

plocha), parc. č. **815** (ostatní plocha), parc. č. **816** (ostatní plocha), parc. č. **818/2** (ostatní plocha), parc. č. **824/2** (ostatní plocha), parc. č. **1064** (ostatní plocha), jak je zakresleno v grafické příloze, kterou tvoří koordinační situační výkres č.v.C.3 na podkladě katastrální mapy v měřítku 1: 500 z 04/2023, jež je součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracované Ing. arch. Davidem Bendou, autorizovaným architektem, ČKA 00 528, a bude dle ust. § 92 odst. 4) stavebního zákona po nabytí právní moci ověřená zaslána žadateli.

Popis umíst'ovaného stavebního záměru:

Detailní popis stavebního záměru řeší dokumentace pro vydání územního rozhodnutí „**Polyfunkční dům xxxxxx**“ zpracovaná xxxxxxxxxxxx, autorizovaným architektem, ČKA xxxxxxxxxxxxxx (dále také jen „dokumentace pro vydání územního rozhodnutí“), která je dispozici k nahlédnutí na stavebním úřadu.

Stavební záměr zahrnuje:

Objektová skladba:

SO 01 Polyfunkční dům

SO 02 Venkovní sadové úpravy

IO 01 Zpevněné plochy

IO 02 Rozvodné tepelné zařízení:

IO 03 Přípojka vody:

IO 04 Přípojka splaškové kanalizace:

IO 05 Hospodaření s dešťovými vodami:

IO 06 Přeložka trasy souběžného kabelového vedení ČEZ, Veolia, Nej.cz

IO 07 Přeložka vedení CETIN

IO 08 Venkovní osvětlení

IO 09 Požární nadzemní hydrant

IO 10 Přípojka ČEZ

SO 01 – Polyfunkční dům:

Umístění polyfunkčního domu na pozemky:

Polyfunkční dům bude umístěn na nároží ulic Lipenská a Rolsberská na pozemku parc.č. 140/26 (trvalý travní porost), k.ú.Hodolany, obec Olomouc. Veškeré vjezdy do objektu (garáže, zásobování) jsou vedeny z jižní strany, kde nová komunikace navazuje na stávající síť. (pozn. tam, kde u identifikace pozemků nebude nadále uváděno katastrální území a obec, má se na mysli k.ú. Hodolany, obec Olomouc.)

Polyfunkční dům má jedno podzemní podlaží („PP“) a pět nadzemních podlaží („NP“), do 2.NP řešen jako monoblok o maximálních rozměrech 59,6 x 65,9m, z něj pak vystupuje 3.-5.NP ve tvaru nepravidelného U, z toho 5.NP je řešeno jako ustupující (kromě nároží). Na střeše vnitrobloku v úrovni 3.NP je navržena obytná zahrada plochy cca 1700m², část střešní zahrady přiléhající k bytům je soukromá. V úrovni 1.PP se nachází parkovací garáže, 1.NP je využito pro komerční prostory včetně velkoobchodu potravin, 2.až 5.NP jsou využity pro bydlení. Pozemek stavby parc.č. 140/26 ve vlastnictví investora je cca z 80% zastavěn, zbylá část je využita pro komunikace a chodníky.

Jihozápadní roh 1. PP je umístěn ve vzdálenosti 0,22 m od společné hranice pozemků parc.č. 140/26 a parc.č. 140/66 a ve vzdálenosti 10,84 m od společné hranice pozemků parc. č. 140/26 a parc. č. 140/1. Severozápadní roh 1. PP je umístěn ve vzdálenosti 0,61 m od společné hranice pozemků parc.č. 140/26 a parc.č. 140/66 a ve vzdálenosti 0,10 m od společné hranice pozemků parc. č. 140/26 a parc. č. 140/18. Jihovýchodní roh 1. PP je umístěn ve vzdálenosti 0,29 m od společné hranice pozemků parc.č. 140/26 a parc.č. 818/2 a ve vzdálenosti 7,87 m od společné hranice pozemků parc. č. 140/26 a parc. č. 140/1. Nejzápadnější Severovýchodní roh 1. PP je umístěn ve vzdálenosti 0,80 m od společné hranice pozemků parc.č. 140/26 a parc.č. 818/2 a ve vzdálenosti 2,98 m od společné hranice pozemků parc. č. 140/26 a parc. č. 128/1. Zhruba v polovině severovýchodní fasády je umístěn roh ve vzdálenosti 6,06 m

od společné hranice pozemků parc. č. 140/26 a parc. č. 818/2 a ve vzdálenosti 0,10 m od společné hranice pozemků parc. č. 140/26 a parc. č. 818/2. vše tak, jak je zakresleno v koordinačním situačním výkresu, C 3 v měřítku 1:500, ověřený v územním řízení.

Výškové osazení objektu:

Základní výšková úroveň byla stanovena $\pm 0,000 = 216,450 \text{ m n.m.}$ ($\pm 0,000 = \text{podlaha 1.NP}$). Objekt je zastřešen plochými střechami, dvoupodlažní část se střešní zahradou má výšku atiky +7,0m, atika 4.NP je ve výšce +13,0m bez zábradlí a 5.NP ve výšce +17,0. Nároží 5.NP směrem do křižovatky v rozsahu cca 10 x 12,5m je bez ustoupení. Fasády do veřejných prostranství jsou prolomeny lodžiemi bytů, zábradlí je zakresleno transparentní tyčové, pouze u střešní zahrady pravděpodobně prosklené. Část dvoupodlažní prodejny viditelná z jižní a východní strany je opatřena pnoucí zelení. Výška podlahy v 1.PP je stanovena na -3,300 m od $\pm 0,000$.

Terén stavebního pozemku okolo stavby:

SZ PT=-216,45 UT= 216,42 m n.m.

JZ PT=-216,36 UT= 216,42 m n.m.

SV PT=-216,70 UT= 216,42 m n.m.

JV PT=-216,74 UT= 216,65 m n.m.

Obestavěný prostor činí 55 406 m³.

Kapacitní řešení:

Polyfunkční dům obsahuje 68 bytů k bydlení; 9 pokojů - cca 18 lůžek k ubytování; čistá užitná plocha pro obchody, gastro apod. 954 m²; prodejní plocha potravin 1318 m²; parkování je zajištěno pod objektem - 116 parkovacích stání, v okolí domu - 16 parkovacích stání.

V objektu je situováno 13 bytů 1+kk, 27 bytů 2+kk, 26 bytů 3+kk, 2 byty 4+kk, CELKEM 68 bytů. 1.PP – suterén – je využit pro parkování osobních vozidel pro celý objekt. Jsou z něj přístupny tři hlavní vertikální komunikace v objektu a travelátorem parter. 1. NP – komerční prostory, 2.NP-5.NP – prostory pro bydlení.

Na střeše vnitrobloku v úrovni 3.NP je navržena obytná zahrada plochy cca 1700m², část střešní zahrady přiléhající k bytům je soukromá. Plocha zelené intenzivní střechy bude plnit funkci rekreačního vnitrobloku, s umístěním zeleně a „odpočinkového mobiliáře“, který umožní využít daný prostor k relaxaci a rekreaci obyvatel domu v rámci městské zástavby. Rekreační vnitroblok je přístupný pouze pro obyvatele navrženého domu. Zásobování vodou a živinami se děje přirozenými procesy, popř. z retenční nádrže. Střecha nad 5.NP je navržena plochá, nepochůzí.

Dopravní řešení:

Řešené území je dopravně napojeno na silnici I/35, ulici Tovární a na silnici I/55, ulici Rolsberskou stávajícím jednosměrným sjezdem (Tovární) a stávající světelnou křižovatkou (Rolsberská). Z obslužné komunikace směrem k obchodnímu centru Hornbach je v místě odbočky na autobusové nádraží navržena čtvrtá větev křižovatky s příjezdovou obslužnou komunikací k podzemnímu parkingu a zásobování prodejny potravin. Zásobování ostatních obchodních ploch bude řešeno jednak z nové obslužné komunikace, jednak ze stávající obslužné komunikace z nově vytvořeného zálivu pro zastavení zásobovacích vozidel.

Potřeba parkovacích a odstavných stání je zajištěno z 89% v rámci objektu, na terénu jsou vymezeny 2 lokality pro parkování. Podél východní a severní strany objektu je navržena v souladu s generelem cyklistické dopravy cyklostezka. V rámci projektu je v okolí polyfunkčního domu navrženo celkem 16 parkovacích stání. U východní strany objektu je navrženo 9 kolmých parkovacích stání, z toho 1 místo pro osoby s omezenou schopností pohybu a 2 místa pro nabíjení elektromobilů (dvoustranná nabíječka). Základní rozměr stání je 2,5 x 4,5 m. U západní strany objektu je navrženo celkem 7 podélných parkovacích stání se základním rozměrem 2,5 x 5,75 m.

V podzemním podlaží polyfunkčního domu je navrženo celkem 116 parkovacích stání (z toho 6 míst pro osoby s omezenou schopností pohybu). Základní rozměr stání je 2,7 x 5,0 m. Celkem je tak v rámci projektu navrženo 132 parkovacích stání (z toho 7 pro osoby s omezenou schopností pohybu). U všech parkovacích míst v podzemním podlaží jsou instalovány kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecích stanic pro elektroauta. Mezi dvěma venkovními parkovacími stánkami u východní strany objektu je navržena příprava pro umístění dvoustranné nabíjecí stanice.

Konstrukční řešení:

Železobetonový skelet, kombinovaný s obvodovými železobetonovými stěnami a ztužujícími železobetonovými schodišťovými jádry. Založení objektu bude na pilotách v místě sloupů a stěn, celistvost konstrukce a roznos sil mezi pilotami bude zajišťovat základová deska. Svislé nosné konstrukce 1.PP budou tvořeny obvodovými železobetonovými stěnami tl. 300 mm, stěnovými sloupy 300/1200 mm, stěnami tl. 300 mm a sloupy o průřezu 450/600 mm a 400/800 mm. Svislé nosné konstrukce 1.NP budou tvořeny převážně železobetonovými obvodovými stěnami tl. 250 mm a vnitřními železobetonovými sloupy 450/450 mm a 400/600 mm. Svislé nosné konstrukce 2.-5.NP budou tvořeny železobetonovými obvodovými stěnami tl. 250 mm a vnitřními železobetonovými sloupy 400/400 mm. Ztužující schodišťová jádra budou tvořena železobetonovými stěnami tl. 200 mm. Stropní a střešní desky budou monolitické tl. 250 mm doplněné průvlaky a žebry. Nad hlavní komercí pod intenzivní zelenou střechou je navržen rošt průvlaků, předpokládáný orientační průřez hlavních průvlaků mezi sloupy je 450/1250 mm a roznášejících průvlaků 450/750 mm v rastru 2 m. Nad malou komercí a v obytných patrech je navržen rošt průvlaků průřezu 300/750 mm mezi sloupy a pod mezi-bytovými stěnami.

Členění fasád a celkový architektonický výraz připomíná industriální tradici území s objekty z převážně režného zdiva s ocelovými detaily průmyslových prvků. Fasády z režného zdiva jsou nepravidelně šachovnicově prolomeny otvory oken a lodžii, celý objekt je komponován tak, aby vytvářel dojem „těžší“ a stabilnější hmoty. Prostory v parteru jsou méně prosklené, zůstává více prostoru na reklamy a poutače komerce.

Zdrojem tepla pro polyfunkční dům bude nová parovodní přípojka s výměňkovou stanicí, umístěnou v 1.PP objektu (místnost č. 0.009). Likvidace komunálních odpadů bude formou recyklace, uložení ostatního komunálního odpadu je na severní straně objektu, v prostoru pro odpadky, při vjezdu do garáže.

SO 02 – Venkovní sadové úpravy:

Součástí záměru jsou venkovní sadové úpravy pozemku v okolí stavby.

Komunikační napojení a napojení na inženýrské sítě:

IO 01 - Zpevněné plochy:

Obslužná komunikace:

Z obslužné komunikace směrem k obchodnímu centru Hornbach je v místě odbočky na autobusové nádraží navržena čtvrtá větev křižovatky s příjezdovou obslužnou komunikací k podzemnímu parkování a zásobování prodejny potravin. Navržená komunikace je řešena v kategorii místní obslužná s šířkou 6,0 m, příčný sklon jednostranný 2,5 %. Srážkové vody budou odváděny do podzemní vsakovací galerie, která je navržena pod vozovkou.

Parkovací stání:

V okolí polyfunkčního domu je navrženo 16 parkovacích stání. U východní strany objektu je navrženo 9 kolmých parkovacích stání, z toho 1 místo pro osoby s omezenou schopností pohybu a 2 místa pro nabíjení elektromobilů (dvoustranná nabíječka). Základní rozměr stání je 2,50 x 4,50 m. U západní

strany objektu je navrženo celkem 7 podélných parkovacích stání se základním rozměrem 2,50 x 5,75 m. Další parkovací stání se nachází v podzemním podlaží polyfunkčního domu.

Chodníky:

Část stávajícího chodníku od ul. Rolsberské (parc.č.815 a 128/1) bude odstraněna. Nový dlážděný chodník pro pěší je navržen šířky 4,0 m podél severní a 3,0 m podél východní fasády. Část stávajícího chodníku podél ul. Rolsberská bude nově předlážděna ve stávající šířce. Příčný sklon chodníku bude max. 2 ‰ a podélný sklon do 8,33 ‰. Odvodnění je řešeno příčným spádem do přilehlých zelených ploch.

V severovýchodní části polyfunkčního domu podél ulice Rolsberská je navržen otevřený prostor, který bude přibližně ze 2/3 zadlážděn propustnou dlažbou, ve které bude vysazeno šest stromů.

Cyklostezka:

Podél nově navrženého chodníku ze severní a východní strany objektu je navržena cyklostezka šířky 2,0 m, s povrchem betonové zámkové dlažby. Lemování je betonovou obrubou osazenou v úrovni dlažby. Příčný sklon stezky je max. 2 ‰, odvodnění je řešeno podélným a příčným sklonem do přilehlých zelených ploch.

Úprava stávající veřejně přístupné účelové komunikace na pozemku parc. č. 818/2 je navržena s živičným povrchem, jen podél stávající zástavby rodinných domů bude komunikace vydlážděna v šířce 1,3 m z betonové zámkové dlažby. Srážkové vody budou odváděny podélným a příčným spádem do vsakovacího průlehu umístěného na pozemku parc.č. 140/1. Veškeré nové zpevněné plochy a úpravy stávajících ploch jsou patrné z koordinačního situačního výkresu, C 3 v měřítku 1:500, který je ověřený v územním řízení.

IO 02 - Rozvodné tepelné zařízení:

Zajištění dodávek tepla pro vytápění a přípravu teplé vody bude zajištěno ze soustavy CZT Olomouc, kterou provozuje společnost Veolia Energie ČR, a.s. Přenos tepla bude proveden pomocí nového rozvodného tepelného zařízení DN80/DN40(110). Napojení na stávající parovod DN500 / DN200(315) bude provedeno pomocí paralelní odbočky umístěné do stávajícího kanálu. Na stávající kanál bude umístěn nový komínek pro zajištění přístupu k uzavírací armatuře. Po napojení na kondenzátní předizolované potrubí DN200(315) bude provedena odbočka navrtávkou. Vstup do nového objektu bude proveden pomocí jádrových vrtů a do stěny z vodostavebního betonu bude osazeno těsnění proti tlakové vodě s plynotěsnou funkcí. Trasa povede od místa napojení poz.parc.č.478/3 protlakem pod komunikací parc.č.140/69 na pozemek parc.č.140/68, podél obslužné komunikace na pozemek parc.č.140/1 a odtud do nového objektu, vše tak, jak je zakresleno v koordinačním situačním výkresu, C 3 v měřítku 1:500, ověřený v územním řízení.

Základní technický popis staveb

Druh sítě:

Systém:

Teplonosná látka:

Konstrukční teplota páry/tlak páry:

Provozní teplota páry/tlak páry:

Konstrukční teplota kondenzátu/tlak kondenzátu:

Způsob vedení:

Délka trasy přeložky:

Parovodní

dvoutrubkový (pára s vrácením kondenzátu)

syťá pára

220°C, 1,2 MPa

165-220°C, 0,6 - 1,2 MPa

80°C, 0,8 MPa

podzemní pára v kanále, kondenzát
předizolované potrubí.

239 m

IO 03 - Přípojka vody:

Přípojka vody bude napojena na stávající řad DN 100 LT, který prochází pod komunikací na pozemku parc. č. 816 a pod pěší komunikací pozemku parc.č. 815 v ulici Rolsberské v krajnici přilehlé k pozemku parc. č. 1064. Přípojka vody je navržena v dimenzi DN 80, materiál TLT a je ukončena ve vodoměrné šachtě na parc.č.1064, délka přípojky 10 m. Přesná trasa umístění přípojky je patrná z koordinačního situačního výkresu, C 3 v měřítku 1:500, který je ověřený v územním řízení.

Napojení přípojky vody na stávající DN 100 LT bude provedeno výřezem do stávajícího potrubí a osazením litinového T-kusu 100/80. V přímém směru bude za vloženým T-kusem osazeno šoupátko DN100 a také nový podzemní koncový hydrant DN80. Na vysazené odbočce DN80 pro přípojku vody bude osazeno šoupátko DN80. Potrubí přípojky bude pokračovat od Š80 pod chodníkem pozemku parc. č. 815 - směrem k pozemku parc.č.1064, kde bude po 10 ti metrech od napojení osazena pod terénem vodoměrná šachta VŠ. Vodoměrná šachta je navržena monolitická ŽB, vnější půdorysné rozměry 1,6 x 2,75 m, výška 2 m. Od vodoměrné šachty bude pokračovat přívod vody DN 80 TLT v délce 13,7 m k obvodové zdi SO 01.

IO 04 – Přípojka splaškové kanalizace:

Přípojka splaškové kanalizace bude napojena do ulice Rolsberská na stávající sběrač G - DN 1500 mm ŽB. Napojení potrubí přípojky DN 200 na sběrač DN 1500 bude provedeno v krajské komunikaci na pozemku parc. č. 824/2. Vlastní napojení na potrubí sběrače DN 1500 ŽB bude provedeno do horní poloviny příčného průřezu DN1500 jádrovým vrtáním do stěny potrubí pro osazení sedlové odbočky DN 200 Fabekun pro potrubí DN1500 mm.

Přípojka bude ukončena revizní šachtou RŠ na pozemku parc.č.1064. Délka přípojky 23 m – DN 200 PVC-KG, SN12. Revizní šachta RŠ je navržena z prefabrikovaných betonových dílců DN 1000 s litinovým poklopem tř. D400, prům. 600 mm. Přípojka bude provedena protlakem délky 12 m, pod komunikací bude uložena v chrániče DN300 mm – délka chráničky 12 m.

Od startovací jámy směrem k SO 01 bude potrubí přípojky položeno do otevřeného výkopu š.1,0 m, délka 17 m. Přesná trasa umístění přípojky je patrná z koordinačního situačního výkresu, C 3 v měřítku 1:500, který je ověřený v územním řízení.

Přípojkou splaškové kanalizace budou rovněž odváděny srážkové vody z bezpečnostního přepadu vsakovacího zařízení – vsakovací galerie.

Přípojka je navržena z PVC-KG, DN 200, SN12, sklon přípojky 4,5 %, $Q = 68$ l/s.

Parcely dotčené stavbou IO 04 : č.140/26, č.1064, č.818/2, č.815, č.816, č.824/2

IO 05 - Hospodaření s dešťovými vodami:

Je navržena podzemní vsakovací galerie VG o rozměrech 50 x 3,2 x 1,3 m ($V = 208$ m³) z plastových zasakovacích boxů podél jižní fasády polyfunkčního domu. Dno výkopu pro vsakovací zařízení bude zpětně zaplněno štěrkem 16/32 mm do výše min. 1 m nad hladinu podzemní vody. Ze vsakovacího zařízení bude vybudován bezpečnostní přepad do nové kanalizační přípojky. Do vsakovací galerie budou odváděny srážkové vody ze střech a nových zpevněných ploch objektu.

*Vsakovací galerie je navržena z plastových boxů 0,8*0,8*0,65 m – 2 vrstvy na sobě. Plastové boxy budou chráněny netkanou geotextilií 200 g/m², (na strop 2 vrstvy) na kterou budou postupně položeny vrstvy příjezdové komunikace. Horní hrana 2.vrstvy boxů bude 1,0 m pod niveletou komunikace, celková výška obou vrstev boxů činí 1,3 m. Na přívodním potrubí dešťových vod z objektu bude před VG osazena filtrační šachta FŠ. Odstupové vzdálenosti VG od sousedních parcel min. 2 m jsou splněny.*

Srážkové vody z plochy chodníků podél severní a části východní fasády jsou navrženy se sklonem do zelených pásů. Srážkové vody z těchto zpevněných ploch budou zasakovány do stávajících zelených ploch na p.č.128/1, 140/18, 1064 a budou přirozeně tyto plochy zavlažovat.

Přebytečné srážkové vody z bezpečnostního přepadu vsakovacího galerie budou odváděny potrubím DN 250 mm do revizní šachty RŠ a dále přípojkou splaškové kanalizace do sběrače G DN1500 v ulici Rolsberské.

Délka potrubí DN 250 mm, které bude odvádět srážkové vody z bezpečnostního přepadu do RŠ činí 42 m. Stavba IO 05 je na pozemcích parc. 140/26, parc. č. 818/2 a parc. č. 824/2, přesné umístění VG a trasa přípojky je patrná z koordinálního situačního výkresu, C 3 v měřítku 1:500, který je ověřený v územním řízení.

IO 06 - Přeložka trasy souběžného kabelového vedení ČEZ, Veolia, Nej.cz

Z důvodu výstavby polyfunkčního domu je nutná přeložka souběžného vedení kabelů VN 22kV a optických kabelů v majetku ČEZ Distribuce a.s., Veolia Energie ČR (VEČR) a NEJ.cz, které jsou v současnosti umístěny na pozemku parc. č. 140/26, k.ú. Hodolany.

Kabelová přeložka kVN (IZ-12-8003263) je samostatnou investiční akcí společností ČEZ Distribuce, a.s. Přeložka byla povolena územním rozhodnutím č. 33/2023 č.j. SMOL/160102/2023/OS/US/Gre ze dne 31.05.2023.

Kabely společností Veolia Energie ČR (VEČR) a NEJ.cz, budou na pozemku parc. č. 140/1 odkopány, přerušeny a na jejich konce naspojovány nové kabely, kdy nová trasa bude odkloněna na pozemek parc.č.140/66 a povede cca v konstantní vzdálenosti 1,0 m od pozemku parc. č. 104/26 v délce cca 70 m, kde se napojí na stávající trasu. Nové kabely budou uloženy do stejného koridoru společně s kabely společností ČEZ Distribuce, a.s.. Přesná trasa umístění přeložky, je patrná z koordinálního situačního výkresu, C 3 v měřítku 1:500, který je ověřený v územním řízení.

ZÁKLADNÍ POPIS TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ

nové kabely VN - VEČR 4x(3x35 AXEKVCEY 1x500/35)

nový optický kabel - VEČR Pirelli 12 vláken

nový optický kabel – NEJ.cz 48 vláken

IO 07 - Přeložka vedení CETIN

Na severovýchodní straně polyfunkčního domu Rolsberská bude provedena stranová přeložka nezaměřeného metalického kabelu CETINu v délce 47m. Kabel bude přeložen do prostoru budoucího chodníku pod rozebíratelnou dlažbu. Přeložení kabelu provede CETIN (jim určená smluvní organizace) viz vyjádření. Způsob uložení kabelových vedení musí odpovídat ČSN 332000-5-52, ČSN 73 6005 a ČSN 73 7505. V místech, kde dojde ke křížování nebo souběhu sdělovacích kabelů s ostatními inženýrskými sítěmi budou zohledněny požadavky příslušného správce sítě (požadované odstupy kabelů a ochranná pásma apod.).

IO 08 – Venkovní osvětlení

Součástí záměru je osazení nového veřejného a areálového osvětlení. Současně dochází ke zrušení stávajícího veřejného osvětlení v počtu 5 ks, které bude nahrazeno novým osvětlením v počtu 5 ks, a osazeno nového záměru, vše tak, jak je zakresleno v koordinálním situačním výkresu, C 3 v měřítku 1:500, ověřený v územním řízení.

VEŘEJNÉ OSVĚLENÍ bude realizováno pouze pro komunikace ve vlastnictví města Olomouce.

Osvětlení bude provedeno svítidly Philips LUMA s led zdroji a s možností stmívání. Barva světla bude 3000K. Svítidla budou osazena na bezpaticových stožárech černé barvy na výložnicích 0,5m. Nové veřejné osvětlení bude připojeno ke stávajícímu VO kabelem CYKY-J 4x10 uloženým v zemi. Hloubka uložení bude v rostlém terénu 0,7m, pod chodníkem min. 0,35m a pod komunikací v hloubce 1,0m. Stávající dva stožáry osvětlující komunikaci v ulici Tovární budou upraveny - svítidla budou osazena na nově instalované stožáry stejné výšky 10m na kterých budou umístěny dva výložníky – osvětlení ulice Tovární a osvětlení chodníku / cyklostezky (výška svítidla 6m). Návrh řeší rozšíření osvětlení ulice Tovární a chodníku / cyklostezky o třetí stožár ve stejné specifikaci.

Ostatní veřejné osvětlení budou osazena na bezpaticových stožárech černé barvy a výšky 6m se svítidly na výložnicích 0,5m.

AREÁLOVÉ OSVĚTLENÍ bude realizováno pro komunikace a parkovací stání ve vlastnictví investora. Osvětlení bude provedeno svítidly Philips LUMA s led zdroji. Barva světla bude 3000K. Svítidla budou osazena na bezpaticových stožárech černé barvy a výšky 6m na výložnicích 0,5m na západní straně objektu. Na jižní a východní straně budou osazena přímo na objektu. Svítidla na stožárech budou napojena kabelem CYKY-J 4x10 uloženým v zemi. Hloubka uložení bude v rostlém terénu 0,7m, pod chodníkem min. 0,35m a pod komunikací v hloubce 1,0m. Svítidla na objektu budou napojena kabelem CYKY-J 3x4 uloženým pod zateplením. Ovládání osvětlení bude provedeno astrohodinami osazenými v rozvaděči společné spotřeby objektu.

IO 09 – Požární nadzemní hydrant

Bude napojen do ulice Rolsberská na stávající městský vodovodní řad DN 250 LT. Napojení bude provedeno na pozemku parc. č. 813/3 v chodníku, severně od rodinného domu na parc. č. 92/1. Vysazení odbočky DN 100 TLT z potrubí DN 250 LT bude provedeno výřezem potrubí DN 250 LT, vsazením odbočné armatury T-kus 250/100 mm a napojením této odbočky pomocí WAGA spojek DN 250 na stávající potrubí. Na nové odbočující potrubí DN 100 bude po 3 m osazeno šoupátko DN 100 se zemní ovládací soupravou, za ním přímý kus TP100 dl.200 mm a potom nadzemní hydrant DN100 (1xA, 2xB). Hydrant bude osazen v zeleném pásu na pozemku parc.č.73/2, vše tak, jak je zakresleno v koordinačním situačním výkresu, C 3 v měřítku 1:500, ověřený v územním řízení. Stávající hydrant zůstane zachován.

IO 10 - Přípojka ČEZ

Je samostatnou investiční akcí společnosti ČEZ Distribuce, a.s.. Přípojka byla povolena územním souhlasem ze dne 04.12.2023, pod č.j.SMOL/351282/2023/OS/US/Fil.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Projektová příprava staveb musí vycházet z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 03/2022 zpracovaná Ing. Arch. Davidem Bendou, autorizovaným architektem, ČKA 00 528 (dále také jen „dokumentace pro vydání územního rozhodnutí“).
2. Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani souhlas s ohlášením stavby, musí být provedeny podle tohoto územního rozhodnutí a v souladu s dokumentací dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 03/2022 Ing. Arch. Davidem Bendou, autorizovaným architektem, ČKA 00 528 (dále také jen „dokumentace pro vydání územního rozhodnutí“).
3. Pro účely realizace stavby (např. umístění buněk zázemí staveniště a jeřábu) budou využity i pozemky na veřejném prostranství, tj. na části pozemků, na kterých se stavba umísťuje. Zábor veřejného prostranství bude řešen samostatně. Staveniště bude opatřeno ohrazením na pevných a mobilních stojkách, které zamezí vstupu třetích osob na staveniště. V místě vjezdu a výjezdu bude osazena vjezdová brána. Ohrazení staveniště bude přizpůsobováno etapizaci výstavby.
4. Musí být splněny podmínky Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, které jsou uvedeny v závazném stanovisku ze dne 06.06.2023, č.j.SMOL/174008/2023/OZP/PKZ/Ci:
 - S kácením je možno započít až po nabytí právní moci stavebního povolení (nebo jiného konečného správního aktu stavebního úřadu).
 - Kácení se podle ustanovení § 5 vyhlášky č.189/2013 Sb. povoluje v době vegetačního klidu, tj. říjen-březen kalendářního roku.
 - Během prováděných prací bude důsledně dodržována česká technická norma ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při

stavebních pracích a Arboristický standard SPPK A01 002:2017 Ochrana dřevin při stavební činnosti.

- V případě výskytu některého ze zvláště chráněných druhů živočichů (ZCHD) musí být postupováno v souladu s § 540 a § 56 zákona o ochraně přírody, tzn. na základě případné výjimky Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc.
5. Musí být splněny podmínky Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, které jsou uvedeny v závazném stanovisku ze dne 20.06.2022, č.j.SMOL/175210/2022/OZP/VH/Koz:
Vodoprávní úřad vydává kladné závazné stanovisko při splnění následujících podmínek:
- Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod a k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami. Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.
 - Při realizaci stavby je nutno postupovat tak, aby nedošlo k poškození stávajících inženýrských sítí a stávajících vodních děl.
 - Plocha, na které má být zřízena vsakovací galerie pro vsakování dešťových vod, musí zůstat během celé stavební fáze volná a chráněná před poježděním vozidly stavby. V oblasti plánovaného vsakovacího zařízení nesmí být skladovány látky ohrožující vodu. Těžební práce v rámci stavby musí být provedeny tak, aby byla zachována propustnost. Vsakovací zařízení smí být uvedeno do provozu až po plném dokončení stavebních opatření na pozemku.
6. Musí být splněny podmínky Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, které jsou uvedeny v závazném stanovisku ze dne 27.05.2022, č.j.KHSOC/15531/2022/OC/HOK:
V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění této podmínky:
- Z důvodu ochrany veřejného zdraví před hlukem z dopravy na komunikacích I/35 a I/55 a zajištění plnění § 30 zákona č.258/2000 Sb. ve spojení s § 11 odst. 2 NV č.272/2011 Sb. budou v dalším stupni projektové dokumentace v řízení dle stavebního zákona navrženy výplně otvorů chráněných vnitřních prostorů stavby polyfunkčního domu Rolsberská, orientovaných k předmětným komunikacím, které budou splňovat 4. třídu zvukové izolace dle ČSN 730532 Akustika Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních výrobků – Požadavky (útlum 40-44 dB).
7. Musí být splněny podmínky odboru dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Olomouckého kraje, které jsou uvedeny v závazném stanovisku ze dne 13.07.2022, č.j.KUOK 73775/2022:
Musí být splněny následující podmínky:
- U chodníku na pozemku parc.č.815 v k.ú. Hodolany podél silnice I/55 v úseku se stávající sklopenou obrubou bude provedena obruba rekonstruovaného chodníku v souladu s čl.10.1.2.12 ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kdy zvýšené pásy pro chodce jsou od jízdních pruhů/pásů, přídatných a přidružených pruhů, odvodňovacích proužků (vodících proužků) odděleny obrubníky s podstupnicí s výškovým rozdílem min. 0,10 m. Chodníky v daném úseku bude na délku min. 6 m (odpovídají šířce navržené přístupové komunikace) proveden se zesílenou konstrukcí a s odlišně vyznačeným krytem, např. v jiném barevném odstínu, pro výjimečné umožnění příjezdu vozidel HZS přes obrubu chodníku k přístupové komunikaci a nástupní ploše pro požární techniku řešené na stávajícím pozemku parc. č. 1064 v k.ú.Hodolany u východní strany navrhovaného objektu;
 - Silniční (dopravně bezpečnostní) zábradlí v úseku nároží průsečné křižovatky silnic I/35, I/46 a I/55 sloužící k zabránění vstupu chodců na vozovky souběžných silnic a k usměrnění jejich pohybu k přechodu pro chodce, bude v rámci rekonstrukce stávajícího chodníku řešeno v souladu s technickým předpisem TP 186 Zábradlí na pozemních komunikacích a jeho umístění bude mimo hlavní dopravní prostor silnic I. třídy;
 - Těleso silnic I. třídy nesmí být při realizaci stavby využíváno pro umístování, skládání a nakládání věcí nebo materiálů nesloužící k údržbě nebo opravě této silnice, nebudou-li neprodleně odstraněny (zařízení staveniště, skládka stavebních hmot apod.). V případě, že nebude možné splnit výše uvedené, lze užití silnice pro umístování, skládání a nakládání věcí nebo materiálů

nesloužících k údržbě nebo opravě této silnice pouze na základě povolení silničního správního úřadu ke zvláštnímu užívání silnice podle ust. § 25 odst. 6 písm. c) bod 2 zákona o pozemních komunikacích. Žádost s náležitostmi uvedenými v ust. § 40 odst. 5 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhlášky č.104/1997 Sb.**“) podá zhotovitel stavby před zahájením prací v dostatečném časovém předstihu na krajský úřad;

- Před zahájením stavebních prací při realizaci přípojek sítí technické infrastruktury vydá krajský úřad na základě žádosti zhotovitele stavby, podané v dostatečném časovém předstihu a obsahující náležitosti, podané v dostatečném časovém předstihu a obsahující náležitosti uvedené v ust. § 40 odst. 5 vyhlášky č. 104/1997 Sb., povolení zvláštního užívání silnice I/55k jejímu užití pro provádění stavebních prací spojených s realizací přípojky vody a přípojky splaškové kanalizace ve smyslu ust. § 25 odst. 6 písm. c) bod 3 zákona o pozemních komunikacích;
 - Při částečném omezení obecného užívání silnice I/55 v rámci provádění stavby přípojek sítí technické infrastruktury vyžádanou částečnou uzavírkou provozu, zhotovitel stavby požádá o povolení této uzavírky podle ust. §24 zákona o pozemních komunikacích. Žádost s náležitostmi uvedenými v ust. § 39 vyhlášky č. 104/1997 Sb., podá zhotovitel stavby před zahájením prací v dostatečném časovém předstihu na krajském úřadě;
 - U zdejšího správního úřadu podle ust. § 124 odst. 4 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu) bude požádáno o stanovení přechodné úpravy provozu (při provádění stavebních prací spojených s realizací přípojky vody a přípojky splaškové kanalizace) na silnice I/55 v souladu s ust. § 77 odst. 1 zákona č. 361/2000 Sb. a vyhláškou č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích. Žádost bude podána zhotovitelem stavby v dostatečném časovém předstihu před vlastním zahájením stavebních prací a současně podle ust. § 32 odst. 1 a 3 zákona o pozemních komunikacích souhlasí s umístěním a prováděním uvedeného stavebního záměru v silničním ochranném pásmu silnice I/35 od a I/55, vpravo jejich staničení, a to za těchto podmínek:
 - Stavební záměr „Polyfunkční dům Rolsberská“ bude v silničním ochranném pásmu silnice I/35 (50 m od osy přilehlého jízdního pásu) a silnice I/55 (50m od osy vozovky) umístěna a provedena dle ověřeného koordinačního situačního výkresu, který je přílohou tohoto závazného stanoviska;
 - Stavebními pracemi nedojde k poškození součástí a příslušenství silnic I/35 a I/55, k nepovolenému zásahu do silničního pozemku nebo tělesa těchto silnic a nesmí být narušeny jejich odtokové poměry.
8. Musí být splněny podmínky Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, které jsou uvedeny v závazném stanovisku ze dne 27.05.2022, č.j.SMOL/163710/2022/OZP/PKZ/Kol: Souhlas se uděluje za předpokladu splnění následujících podmínek:
- Před zahájením stavby je žadatel povinen zajistit zřetelné vyznačení hranic záboru v terénu, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
 - V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona jsou osobě, které svědčí oprávnění k záměru, orientačně vymezeny odvozy za trvalé odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 4484 m² ve výši 261.148 „Kč.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 9 zákona se orientačně vymezuje výše odvodů, o konečné výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodně v souladu s § 11 zákona orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru.

9. Musí být splněny podmínky Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Olomouckého kraje, které jsou uvedeny ve stanovisku ze dne 01.08.2022, č.j.KRPM-87128-2/ČJ-2022-1400DP. Je nutné dodržet následující podmínky:
- V místě sjezdu a chodníku na parc. č. 815 v k.ú.Hodolany, kde bude umožněn příjezd jen vozidlům IZS, bude provedena kolmá výška obruba, aby uvedený sjezd nevyužívala jiná vozidla, než vozidla IZS.
 - Úprava zábradlí v nároží stávající křižovatky silnic I/35, I/46 a I/55 bude provedena takovým způsobem, aby nedošlo ke zhoršení rozhledových poměrů při průjezdu touto křižovatkou. Doporučujeme zde užít stejný typ výplně zábradlí, jak tomu je doposud u stávajícího zábradlí.

10. V místě stavby jsou uloženy inženýrské sítě technické infrastruktury ve vlastnictví, popř. správě:
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Praha 9-Libeň, 190 00 Praha 9 (vyjádření ze dne 27.04.2022; č.j.629079/22);
 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2 (vyjádření ze dne 22.12.2022, zn.0101860267); (vyjádření ze dne 03.08.2022, zn.001127187667); (vyjádření ze dne 25.05.2022, zn.8120086296); (smlouva č.Z_S14_12_8120086296); (smlouva č.22_SOBS01_4122002565);
 - Veolia Energie ČR, a.s., 28.října 3337/7, 702 00 Ostrava (stanovisko ze dne 16.05.2022, zn.RSTM/20220419-009/UZ); (smlouva o připojení z 16.11.2022, č.S05088);
 - GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Brno-střed, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 (stanovisko ze dne 09.05.2022, zn.5002598358);
 - MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9 (vyjádření ze dne 22.09.2023; zn.MOVOZADOC-140923-04); (vyjádření ze dne 07.06.2022, zn.MOVOZADOC-190422-05);
 - Nej.cz s.r.o., Kaplanova 2252/8, 14800 Praha (vyjádření ze dne 15.12.2023, zn.VYJNEJ-2022-05536-05);
 - Vodafone Czech Republic a.s., Náměstí Junkových 2, 155 00 Praha (vyjádření ze dne 14.12.2023, zn.231214-1111628777);
 - T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 14800 Praha (vyjádření ze dne 20.09.2023, č.j.E48220/23);
 - MERIT GROUP a.s., Březinova 136/7, 779 00 Olomouc (vyjádření ze dne 17.05.2022);
 - Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova 783/34, 772 11 Olomouc (vyjádření ze dne 17.08.2021, zn.TSMO/4542/21); (stanovisko ze dne 21.06.2022, zn. TSMO/3593/22);
 - Dopravní podnik města Olomouc, a.s., Koželužská 563/1, 779 00 Olomouc (vyjádření ze dne 20.03.2023, zn.083/2023/46, DPMO/2022/46009/147-4);

Do projektové dokumentace pro stavební řízení musí být zahrnuty a při provádění staveb nevyžadujících vydání stavebního povolení musí být dodrženy podmínky a opatření vyplývající ze shora uvedených stanovisek a vyjádření, aby nedošlo k poškození jejich vedení a zařízení, a to jak stavebními pracemi, tak samotným provozem.

11. Během realizace navrženého záměru nesmí dojít k takovému zásahu do stávajících dřevin (těch, které nebudou předmětem povolení ke kácení), který by způsobil podstatné a trvalé snížení jejich ekologických a estetických funkcí, nebo dokonce jejich odumření (§ 2 vyhl.č.189/2013). Proto je nutné, aby během prováděných prací byla důsledně dodržována česká technická norma ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a Arboristický standard Agentury ochrany přírody a krajiny – Ochrana dřevin při stavební činnosti – SPPK A01 00:2017.
12. Je nutné respektovat podmínky, které jsou zakotveny ve vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Olomouc, Wolkerova 951/12a, 779 11 Olomouc ze dne 27.05.2022; RSD-106/2022/52210/Ba;
13. Stavba svým charakterem a určením a v souladu se stavebním zákonem vyžaduje, aby další stupeň projektové dokumentace byl zpracován v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
14. Stavební materiál může být skladován na veřejném prostranství jen se souhlasem odd. státní správy na úseku pozemních komunikací odboru stavebního (na místních komunikacích, včetně chodníků), případně oddělení péče o veřejnou zeleň odboru životního prostředí (na zelených pásích) Magistrátu města Olomouce. Totéž se týká i provádění výkopových prací, které nelze zahájit bez povolení výše uvedených odborů Magistrátu města Olomouce.
15. Před výkopovými pracemi vedenými v souběhu nebo při křížení stávajících inženýrských sítí včetně přípojek k objektům musí být vytyčena všechna stávající podzemní zařízení jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu, pro uložení nových rozvodů musí být dodržena platná ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí technického vybavení). Práce v místě souběhu nebo při

křížení musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození jejich vedení a zařízení jak stavebními pracemi, tak samotným provozem stavby.

16. Po celou dobu realizace stavby žadatel zajistí stávající přístup a příjezd k okolním nemovitostem, k sítím technického vybavení a k požárním zařízením; stejně tak je nutno zachovat i přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany.
17. Většina zemních a montážních prací bude probíhat v zastavěném území, proto je nutno počítat s minimalizací dopadu stavby na okolní prostředí. Jedná se zejména o maximální snížení hlučnosti stavebních strojů (kompresory, sbíječky, zemní stroje, automobily atd.). Budou se používat stroje a zařízení ve schváleném technickém stavu.
18. Budou omezeny i další dopady stavby na okolí, zejména se jedná o prašnost ze zemních prací a z pojezdu vozidel po území stavby. Povrch komunikace se bude čistit od zbytků zeminy, v případě potřeby (např. v horkých letních měsících) se bude povrch vozovky oplachovat kropícími vozy.

Stavby přípojek (kanalizační, vodovodní) jsou stavbami ve smyslu § 103 odst. 1 písm. e) bod. 10, které dále nevyžadují stavební povolení ani závěrečnou kolaudaci a toto územní rozhodnutí je pro ně konečné.

Rozvodné tepelné zařízení, přeložka trasy souběžného kabelového vedení ČEZ, Veolia, Nej.cz, přeložka vedení CETIN, venkovní osvětlení jsou stavbami ve smyslu § 103 odst. 1 písm. e) bod 4., 5., 7., 8., které dále nevyžadují stavební povolení, a žádné další rozhodnutí dle § 103 stavebního zákona nenásleduje.

Stavby umístěvané na základě tohoto územního rozhodnutí, mimo stavby elektronických komunikací, podléhají kolaudaci.

Vzhledem k tomu, že územní rozhodnutí je konečné, se žadateli v souladu s ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona ukládá zpracování projektové dokumentace stavby pro posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby a při vydávání kolaudačního souhlasu.

K užívání stavby infrastruktury elektronických komunikací se podle § 2i zákona č.416/2009Sb., ve znění pozdějších předpisů nevyžaduje kolaudační souhlas ani kolaudační rozhodnutí podle stavebního zákona. Stavebník předloží do 60 dnů ode dne zahájení užívání stavby stavebnímu úřadu údaje určující polohu definičního bodu stavby, dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti ověřené dokumentaci a geometrický plán umístění stavby.

Zpevněné plochy jsou dopravní stavbou, která dále vyžaduje stavební povolení příslušného silničního správního úřadu. Podzemní vsakovací galerie a přemístění požárního hydrantu jsou vodohospodářské stavby, které dále vyžadují stavební povolení příslušného vodoprávního úřadu.

Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Odůvodnění

Žadatel xxxxxxxxxxxx podal dne 22.12.2022 žádost na vydání rozhodnutí o umístění souboru staveb, pod souhrnným označením stavebního záměru „Polyfunkční dům xxxxxxxxxxxx“ ve městě Olomouci, nároží ulic Tovární a Rolsberská, v katastrálním území Hodolany, na pozemcích parc. č. 73/2 (ostatní plocha), parc. č. 128/1 (ostatní plocha), parc. č. 140/1 (zahrada), parc. č. 140/18 (ostatní plocha), parc. č. 140/26 (trvalý travní porost), parc. č. 140/64 (ostatní plocha), parc. č. 140/65 (ostatní plocha), parc. č. 140/66 (ostatní plocha), parc. č. 140/67 (ostatní plocha), parc. č. 140/68 (ostatní plocha), parc. č. 140/69 (ostatní plocha), parc. č. 478/3 (ostatní plocha), parc. č. 813/3 (ostatní plocha), parc. č. 815 (ostatní plocha), parc. č. 816 (ostatní plocha), parc. č. 818/2 (ostatní plocha), parc. č. 824/2 (ostatní plocha), parc. č. 1064 (ostatní plocha). Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení.

Přílohou žádosti je dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 03/2022, zpracovaná xxxxxxxxxxxx (dále také jen „dokumentace pro vydání územního rozhodnutí“), která je dispozici k nahlédnutí na stavebním úřadu.

Zároveň k žádosti doložil souhlasná závazná stanoviska, rozhodnutí či vyjádření dotčených orgánů, a to:

- závazné stanovisko stavebního Magistrátu města Olomouce, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací ze dne 07.06.2023, sp.zn. S-SMOL/151389/2023/OS;
- závazné stanovisko odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce ze dne 14.06.2022, sp.zn.S-SMOL/161990/2022/ODUR;
- vyjádření Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 20.09.2023, sp.zn. 161618/2023-1322-OÚZ-BR;
- závazné stanovisko odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, v oblasti vodního hospodářství ze dne 20.06.2022, sp.zn.S-SMOL/172753/2022/OZP;
- stanovisko dopravního inspektorátu Krajského ředitelství police Olomouckého kraje ze dne 01.08.2022, č.j.KRPM-87128-2/ČJ-2022-1400DP;
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci ze dne 27.05.2022, sp.zn.: KHSOC/15531/2022;
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc ze dne 10.05.2022, č.j.: HSOL-1816-2/2022;
- vyjádření odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, v oblasti péče o krajinu a zemědělství ze dne 26.10.2022, sp.zn.S-SMOL/172762/2022/OZP;
- závazné stanovisko odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, v oblasti péče o krajinu a zemědělství ze dne 27.05.2022, sp.zn.S-SMOL/122715/2022/OZP;
- závazné stanovisko odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, v oblasti ochrany ovzduší a státní správy odpadů ze dne 18.07.2022, sp.zn.S-SMOL/172765/2022/OZP;
- závazné stanovisko odboru dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Olomouckého kraje, ze dne 13.07.2022, sp.zn.KÚOK/65051/2022/ODSH-SH/131;
- rozhodnutí odboru dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Olomouckého kraje, ze dne 16.05.2023, sp.zn.KÚOK/33786/2023/ODSH-SH/7013;

- stanovisko odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje, ze dne 11.04.2023, sp.zn.KÚOK/33816/2023/OŽPZ/7986;
- závazné stanovisko odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, v oblasti péče o krajinu a zemědělství ze dne 06.06.2023, sp.zn.S-SMOL/154797/2023/OZP;
- rozhodnutí odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, v oblasti péče o krajinu a zemědělství ze dne 09.11.2023, sp.zn.S-SMOL/303205/2023/OZP;
- závazné stanovisko odboru ochrany Magistrátu města Olomouce, ze dne 17.07.2022, sp.zn.S-SMOL/172772/2022/OCHR/2.

Žadatel dále k žádosti připojil vyjádření a stanoviska vlastníků, resp. správců sítí technické a dopravní infrastruktury, a to:

- stanovisko GasNet Služby, s.r.o., ze dne 09.05.2022, zn.5002598358;
- vyjádření oddělení majetkové správy a údržby komunikací, odboru dopravy a územního rozvoje Statutárního města Olomouce ze dne 04.10.2022, sp.zn.S-SMOL/129736/2022/ODUR; ze dne 20.10.2023, sp.zn.S-SMOL/301933/2023/ODUR;
- vyjádření oddělení městské zeleně, odboru městské zeleně a odpadového hospodářství Statutárního města Olomouce ze dne 07.11.2022, sp.zn.S-SMOL/126751/2022/OMZOH;
- vyjádření útvaru hlavního architekta, odboru strategie a řízení Statutárního města Olomouce ze dne 23.08.2022, sp.zn.S-SMOL/129741/2022/OSTR;
- vyjádření České telekomunikační infrastruktury a.s. k existenci sítí, ze dne 21.04.2022 pod zn.: UPTS/OS/303060/2022;
- vyjádření ČEZ Distribuce, s.r.o. k projektové dokumentaci ze dne 03.08.2022 pod zn.: 001127187667; vyjádření o přeložce ze dne 25.5.2022, zn.8120086296, včetně smlouvy o realizaci přeložky DZ; smlouva o připojení k DS č.22_SOBS01_4122002565;
- sdělení ČEZ Distribuce, s.r.o. k existenci sítí, ze dne 22.12.2022 pod zn.: 0101860267;
- vyjádření MORAVSKÉ VODÁRENSKÉ, a.s. k dokumentaci ze dne 07.06.2022 pod zn.: MOVOZADOC-19422-05 a ze dne 22.09.2023, zn.MOVOZADOC-140923-04;
- souhlasné stanovisko MERIT GROUP a.s., k připojení na optickou síť ze dne 17.05.2022; ze dne 11.02.2022, zn.MG/027/2022/MOS;
- vyjádření OLTERM&TD Olomouc, a.s. ze dne 09.08.2021, zn.OLTERM/20210804-005/ES;
- souhrnné stanovisko ČD-Telematika a.s., ze dne 03.02.2023, č.j.1202302527;
- vyjádření Dopravní podnik města Olomouce, a.s. ze dne 20.03.2023, zn.083/2023/46, DPMO/2022/46009/147-4;
- vyjádření Veolia Energie ČR, a.s. ze dne 16.05.2022, zn.RSTM/20220419-009/UZ; smlouva o připojení č.S05088;
- vyjádření Nej.cz s.r.o. k existenci sítí ze dne 15.12.2023, pod zn.: VYJNEJ-2022-05536-02;
- vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 27.05.2022, pod č.j.RSD-106/2022/52210/Ba;
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. k existenci sítí ze dne 20.09.2023, pod zn.: E48220/23;
- vyjádření CETIN a.s., k existenci sítí ze dne 27.04.2022, č.629079/22;
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. k existenci sítí ze dne 15.12.2023, pod zn.231214-1111628777;
- vyjádření k PD a souhlas se vstupem na pozemky od ČSAD Ostrava a.s. ze dne 14.02.2023, včetně souhlasu se stavbou na situaci
- vyjádření Technických služeb města Olomouce, a.s. k existenci sítí ze dne 17.08.2021 pod zn.: TSMO/4542/21 a ze dne 21.6.2022, zn.TSMO/3593/22
- stanovisko k PD k územnímu řízení- NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 27.05.2022, pod zn.: 14220010;

Posudky, studie, souhlasy se stavbou, ostatní:

- Výpočet umělého osvětlení podle ČSN EN 13201 zpracovaný ing. Pavlem Holubem z 30.03.2022;
- Studie-výpočet hladin akustického tlaku v chráněném venkovním prostoru staveb za provozu polyfunkčního domu, zpracovaný RNDr. J. Matějem z 09.11.2021 a 04.05.2022;
- Hydrogeologický posudek pro vsakování srážkových vod, zak.č.94/2021, zpracovaný RNDr. P.Vavrdou z 10/2021;
- Studie-Kapacitní posouzení Rolsberská x výjezd Hornbach, zpracovaná spol. PATRIOT spol.s.r.o., z 02/2022;

- Protokol P-2022-138 o stanovení radonového indexu pozemku, zpracovaný RNDr. P.Krátkým z 30.04.2022;
- Světelně-technická studie denního osvětlení a proslunění, zpracovaná RNDr. V.Navrátilem z 04.05.2022;
- Souhlas na situaci se stavbou od společnosti HORNBACH Immobilien HK s.r.o.,
- Územní souhlas odboru stavebního Magistrátu města Olomouce ze dne 04.12.2023, sp.zn.S-SMOL/319748/2023/OS (Olomouc, Rolsberská, č.parc.140/26, kVN, RVN);
- Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti a smlouva o poskytnutí součinnosti mezi ČSAD Ostrava a.s. a FUERTES ZÁHOŘÍ, s.r.o. z 17.04.2023
- Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen-služebností mezi Ředitelstvím silnic a dálnic ČR a FUERTES ZÁHOŘÍ s.r.o., evidovaná pod č.17/23-52210/BP z 15.12.2023
- Smlouva o smlouvě budoucí o omezení majetkového správce silnice I/55 mezi Ředitelstvím silnic a dálnic ČR a FUERTES ZÁHOŘÍ s.r.o., evidovaná pod č.1/23-52210/BO;

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a neobsahovala všechny potřebné náležitosti, stavební úřad usnesením vyzval dne 07.02.2023 žadatele k doplnění žádosti do 30.06.2023 a řízení usnesením přerušil. Následně stavební úřad lhůtu pro doplnění potřebných podkladů na podkladě žádosti zástupce žadatele dvakrát prodloužil, kdy poslední lhůta pro doplnění byla stanovena do 30.11.2023. Ve lhůtě stanovené žadatel žádost doplnil, a proto stavební úřad v územním řízení pokračoval.

Stavební úřad oznámil dne 19.12.2023 zahájení územního řízení dle § 87 stavebního zákona a § 144 správního řádu hlavním účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě a vedlejším účastníkům řízení veřejnou vyhláškou.

Protože jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil dle § 87 odst. 1 stavebního zákona, od ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek do patnácti dnů ode dne doručení oznámení.

Ve stanovené lhůtě proti projednávanému stavebnímu záměru nikdo písemné námitky nepodal. Stavební úřad následně oznámil účastníkům řízení, že nashromáždil podklady potřebné pro vydání rozhodnutí a současně stanovil, že v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu se k nim mohou vyjádřit. K tomuto úkonu jim určil lhůtu 7 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení.

Okruh účastníků stavební úřad stanovil takto: Žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, 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 a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Rovněž všem osobám, které podaly námitky, přiznal z jimi uváděných důvodů postavení účastníků řízení a jednal s nimi jako s účastníky řízení a ke všem podaným námitkám proti navrženému záměru se v části odůvodnění vyjádřil.

Jiné osoby, než které v tomto řízení uvedl, stavební úřad za účastníky řízení nepojal, když má za to, že vlastnická a jiná věcná práva jiných osob nemohou být navrhovaným stavebním záměrem dotčeny, a to s přihlédnutím k charakteru stavby, k jejím stavebně technickým parametrům, poloze a umístění na pozemku a k účelu budoucího užívání. Umístění je navrhováno na pozemku v zastavěné části v ploše smíšené obytné. Navrhovaná stavba, tak účel užívání navrhované stavby koresponduje se způsobem užívání okolních pozemků a zásadním způsobem se nijak neliší od způsobu využití okolní zástavby. Stavba takovýchto rozměrů a s takovýmto účelem budoucího užívání nemůže bránit nebo omezovat práva jiné, než shora jmenované vlastníky sousedních pozemků a staveb, ve výkonu jejich vlastnického či jiného věcného práva. Stavební úřad tak dospěl k závěru, že dalšími účastníky tohoto územního řízení nejsou další vlastníci jiných okolních pozemků a staveb v sousedství.

Žadatel:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

obec:

Statutární město Olomouc, Odbor strategie a řízení - útvar hlavního architekta, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

účastníci řízení:

podle §85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jsou: *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:*

XXXXXXXXXXXXXX

podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (*tj. osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno*) se identifikují označením pozemků a staveb podle katastru nemovitostí:

Jedná se o pozemky v katastrálním území Hodolany, parc. č. st. 92/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 102/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 102/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 103/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 103/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 104/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 104/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 105/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 106/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 106/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 106/3, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 107/3, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 140/2, ostatní plocha, parc. č. 140/8, ostatní plocha, parc. č. 140/19, zahrada, parc. č. 140/20, orná půda, parc. č. 140/32, ostatní plocha, parc. č. 140/36, ostatní plocha, parc. č. 140/62, ostatní plocha, parc. č. 140/63, ostatní plocha, parc. č. 140/75, ostatní plocha, parc. č. 141, zahrada, parc. č. 818/5, ostatní plocha, parc. č. 819/1, ostatní plocha, parc. č. 1050, ostatní plocha, parc. č. st. 1206, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1780, ostatní plocha, parc. č. 1781, ostatní plocha, parc. č. st. 2506/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 2506/2, zastavěná plocha a nádvoří.

Dotčenými orgány v dané věci jsou:

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, tř. Kosmonautů 189/10, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany - oddělení havarijního plánování a ochrany obyvatel, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9,
Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 221/1, Hradčany, 160 00 Praha 6,
Olomoucký kraj, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc 9,

Po provedení nezbytných procesních úkonů v řízení stavební úřad přistoupil k vydání rozhodnutí ve věci. Při vydání tohoto rozhodnutí vycházel stavební úřad jednak z obsahu žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a k ní připojené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, a dalších podkladů, jak jsou uvedeny výše, z údajů evidovaných v katastru nemovitostí ČR a vyjádření účastníků řízení. Při svém rozhodování se stavební úřad předně řídil platnou legislativní úpravou na úseku územního plánování a stavebního řádu a při její aplikaci a při hodnocení podkladů rozhodnutí se opíral o následující úvahy.

Podle ust. § 76 odst. 1 stavebního zákona umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak. Podle ust. § 79 odst. 1 stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umisťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad v územním řízení posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky a) stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, b) na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

V průběhu územního řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění staveb, včetně jejich příloh, a posoudil všechny aspekty staveb dle ust. § 90 stavebního zákona, přičemž konstatuje, že podle stavebního úřadu žadatel v územním řízení dostatečně prokázal splnění všech stavebním zákonem požadovaných podmínek pro povolení umístění stavebního záměru.

Stavební úřad se nejprve zabýval otázkou, zda navrhovaný stavební záměr vyžaduje vydání územního rozhodnutí o umístění staveb. Stavební úřad je názoru, že všechny ve výroku tohoto rozhodnutí uvedené a umisťované stavby, mají charakter staveb ve smyslu ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona. Podle ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Stavební úřad nemá pochybnosti o tom, že stavba budovy polyfunkčního domu o 1 podzemním a 5 nadzemních podlažích, zpevněné plochy, přeložky vedení, venkovní osvětlení či hospodaření s dešťovými vodami, mají parametry stavby dle stavebního zákona. Jedná se o dílo, které je budováno záměrně, s konkrétním cílem a za určitým účelem, ke kterému má po dokončení sloužit. Jedná se o technologicky náročnou stavbu, která vzniká kombinací celé řady stavebních a montážních technologií (od hlubinného zakládání, přes betonáž, zdění až po montáž technologických zařízení), při její realizaci musí být použito různých stavebních materiálů v závislosti na účelu budoucího využití a pro realizaci je vyžadována velmi vysoká úroveň odborných znalostí ze strany toho, kdo stavbu bude provádět.

Ne jinak je tomu i u dalších staveb – přípojek kanalizace, vody, NN a parovodu. Skutečnost, že tyto stavby mají charakter stavby dle stavebního zákona, je zřejmá i ze samotného stavebního zákona. Stavby přípojek se výslovně řadí mezi stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. (pozn. podle ust. § 103 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení

stavebnímu úřadu nevyžadují stavby, a to dle bodu 10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní). I tyto stavby jsou stavebním dílem, vznikají spojením stavební a montážní technologie, jsou tvořeny několika konstrukčními vrstvami, atd.

S odkazem na ustanovení § 76 odst. 1 stavebního zákona je tedy třeba takové stavby umístit v území. Stavební úřad dospěl k závěru, že umístění staveb, které jsou součástí stavebního záměru, je nutno realizovat formou územního rozhodnutí o umístění stavby podle § 79 a § 92 stavebního zákona, byť u staveb dle ust. § 103 stavebního zákona by bylo možné územní rozhodnutí nahradit územním souhlasem. Stavební úřad se opíral o právní úpravu v ust. § 4 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého je-li spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Stavební úřad považuje za nesporné, že hlavní stavbou je stavba polyfunkčního domu, která určuje účel výstavby, ostatní stavby mají charakter staveb vedlejších, které se stavbou hlavní souvisí svým účelem nebo umístěním a zabezpečují užitelnost stavby hlavní, resp. doplňují její účel užívání.

Předně stavební úřad posuzoval, zda projednávaný stavební záměr je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, zejména s obecnými požadavky na využívání území.

Stavební úřad přezkoumal předloženou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována xxxxxxxxxxxxxx, autorizovaným architektem, tj. osobou oprávněnou k dané činnosti dle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona ve spojení se zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. (pozn. podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu. Vybranými činnostmi jsou projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí mj. zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.). Stavební úřad konstatuje, že dokumentace pro vydání územního rozhodnutí předložená do řízení obsahuje veškeré náležitosti uvedené v § 86 odst. 2 písm. e) a odst. 6 stavebního zákona ve spojení s ust. § 1a vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Dokumentace umožňuje náležitě posoudit navrhovaný záměr nejen ve fázi provádění stavební činnosti a jeho vlivů na okolí, ale i ověřit účinky budoucího užívání.

Po zevrubném prostudování předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí stavební úřad neshledal rozpor navrhovaného stavebního záměru s obecnými požadavky na výstavbu, zejména pak vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, především pak požadavky dle § 20, § 21, § 22, § 23, § 25.

Podle ust. § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů se stavební pozemek vymezuje vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Podle ust. § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů se stavby podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetického vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikaci musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Na nezastavěném pozemku parc.č. 140/26 je záměr umístit solitérní novostavbu polyfunkčního domu. Stavební čára nenavazuje na žádnou ze sousedních staveb, od komunikace ulice Tovární je vzdálena

14,15m, od komunikace ulice Rolsberská je vzdálena 23,45m. Dále jsou navrženy stavby dopravní a technické infrastruktury související se záměrem. Funkční využití pozemku zlepšuje kvalitu prostředí. Vzhledem k tomu, že ve struktuře solitérního typu nejsou podmínky zástavby stanoveny, je záměr v souladu s podmínkami ploch stabilizovaných. V navrženém polyfunkčním objektu tvoří byty 47% ploch, komerční plochy jsou v rozsahu 2272 m², parkování v 1.PP je v rozsahu 89% potřeb. Objekt sousedí s řadovou zástavbou RD podél ulice Rolsberská, zásobování je vedeno ze stávající komunikace obsluhující autobusové nádraží a prodejnu Hornbach, pohoda bydlení v RD se tedy nezhorší. Parkování je převážně zajištěno v rámci objektu. Záměr je v souladu s podmínkami ploch smíšených obytných.

Vzájemné odstupy staveb splňují požadavky dle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, což je doloženo mimo jiné i závaznými stanovisky dotčených orgánů.

Z § 90 odst. 1 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Stavební úřad ve svém rozhodnutí o umístění vychází z kladných stanovisek vlastníků, popř. správců dopravní a technické infrastruktury i dotčených orgánů. Ani v tomto ohledu stavební úřad neshledal důvod pro nevyhovění žádosti žadatele. Vlastníci, popř. správci dopravní a technické infrastruktury vyslovili souhlas s napojením stavebního záměru na příslušné sítě. Za účelem ochrany stávajících sítí dopravní a technické infrastruktury vlastníci, resp. jejich správci vyslovili podmínky pro realizaci, resp. projektovou přípravu stavebního záměru, které byly zapracovány do výrokové části tohoto územního rozhodnutí.

V ustanovení § 4 odst. 2 stavební zákon stanoví, že stavební úřad postupuje ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. Stavební úřad zastává stanovisko, že umístění souboru staveb není v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, přičemž stavební úřad se zabýval i účinky budoucího užívání souboru staveb a má zato, že toto nebude mít negativní dopad na okolí, což potvrzují i výše citovaná kladná závazná stanoviska dotčených orgánů (Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, Magistrátu města Olomouce a dalších), které hájí a poskytují ochranu veřejným zájmům na úseku ochrany veřejného zdraví, životního prostředí, požární bezpečnosti staveb, bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, atd. Podmínky dotčených orgánů byly zapracovány do výroku rozhodnutí tak, aby byla poskytnuta náležitá ochrana chráněným veřejným zájmům.

V pravomoci stavebního úřadu není stanoviska dotčených orgánů státní správy přezkoumávat. Stavební úřad je stanoviskem vázán (§ 89 ve vazbě na § 4 stavebního zákona), avšak zároveň z uvedeného zákona vyplývá jeho povinnost rozhodnout po dohodě nebo se souhlasem příslušného orgánu. Stavební úřad je tak povinen zajistit soulad jednotlivých stanovisek navzájem, ale je rovněž povinen zhodnotit, zda přípustnost návrhu z pohledu jednotlivých chráněných zájmů znamená i přípustnost návrhu v příslušném řízení (zde řízení o umístění stavby) při kumulaci všech dopadů plynoucích z těchto odborných stanovisek v jejich celku. Obsah závazného stanoviska je závazný pro územní rozhodnutí. Pokud dotčený orgán stanoví ve svém závazném stanovisku nějaké podmínky, jak tomu je i v tomto případě, pak je nutné, aby stavební úřad tyto podmínky včlenil do výrokové části územního rozhodnutí, následně jsou dotčené orgány ve smyslu § 4 odst. 6 stavebního zákona příslušné kontrolovat jejich dodržování.

S přihlédnutím k obsahu dokladů předložených v územním řízení stavební úřad dospěl k závěru, že je zajištěna dostatečná ochrana práv a právem chráněných zájmů ostatních účastníků řízení. Vlastníci pozemků, na kterých má být stavební záměr realizován, resp. staveb, které jsou dotčeny změnou, se stavebním záměrem vyslovili souhlas, resp. s žadatelem uzavřeli smlouvy o právu provést stavbu.

Pokud jde o účinky budoucího užívání stavby polyfunkčního domu na okolí, pak podle stavebního úřadu s ohledem na daný účel užívání stavby způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí nároky na kvalitu prostředí nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných

standardů v dané lokalitě. Stavební úřad tak má za to, že v konkrétním případě je kvalita prostředí všech stavbou dotčených osob zajištěna.

Míra omezení vyvolaná navrhovaným stavebním záměrem podle stavebního úřadu podstatně neomezuje obvyklé užívání jiných pozemků a staveb, než shora specifikovaných. Pro většinu územních řízení je typické, že dochází ke vzniku vzájemného konfliktu vlastnických práv dvou a více osob. Vlastnické právo každé z osob nabývá stejného obsahu, rozsahu a požívá stejné ochrany. Žádnému z vlastníků nelze uložit, aby se zcela zdržel výkonu svého vlastnického práva. Přestože se vlastnické právo jako jedno ze základních ústavně garantovaných práv řadí mezi práva nejzásadnějšího významu, ani ono není bezbřehé a zcela neomezené. Jinými slovy by se dalo říci, že vlastnické právo jednoho končí tam, kde začíná vlastnické právo jiného. Ochrana poskytnutá vlastnickému právu jednoho vlastníka nesmí být ve zjevném nepoměru k ochraně náležející vlastnickému právu druhého vlastníka. Právní úprava, zejména pak právní úprava v občanském zákoníku, počítá s jistou mírou ingerence do vlastnického práva, kterou je vlastník věci povinen strpět. Intenzita zásahu do vlastnického práva však nesmí být nepřiměřená místním poměrům. Jinak řečeno, každý je povinen snášet imise z běžného, normálního a obvyklého užívání pozemku a stavby. Ve smyslu ustanovení § 1012 občanského zákoníku má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, přičemž toto územní rozhodnutí o umístění stavby by vlastníků či uživatelům dalších okolních pozemků v sousedství pozemku stavby ve výkonu takovýchto oprávnění nebránilo. Dle ust. § 1012 občanského zákoníku se vlastníku zakazuje nad míru nepřiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Stavební úřad tedy i v tomto územním řízení musel řešit kolizi vlastnických práv žadatele s vlastnickými právy vlastníků nemovitých věcí v sousedství. Na základě předložené dokumentace pro územní řízení posoudil konkrétní situaci s přihlédnutím ke stavebně technologickým procesům výstavby, časovým nárokům na výstavbu, včetně budoucích imisí spojených s užíváním stavby.

Umístění stavby na pozemku mohou vlastníci sousedních nemovitostí vnímat jako zásah do svých práv. Tento zásah však nelze vnímat jako nepřiměřeně intenzivní, neboť vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení v dané lokalitě vždy z povahy věci přináší určité narušení dosavadního stavu. Stavební úřad připouští, že vlastníci sousedních nemovitostí mohou stavbu vnímat jako zhoršení svého komfortu, což však nemůže vést k závěru o nepřipustnosti stavby. Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastnicích okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě. V posuzované věci umístěvaná stavba představuje jen další objekt, který plní požadavky na rozvoj lokality 10 (Hodolany a Rolsberk), kde je stanoveno rozvíjet mj. ulice Tovární a Rolsberskou jako městské třídy; rozvíjet liniovou zeleň mj. ulic Tovární a Rolsberské. Městské třídy zahrnují území určené k rozvoji zástavby a posilují městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů). Záměrem výstavby je kompaktní vícepodlažní polyfunkční objekt s komerčním parterem. Převážná většina odstavných a parkovacích míst je řešena v rámci objektu. Podél obou ulic je navržena výsadba stromů. Záměr tedy rozvíjí obě ulice jako městské třídy a je v souladu s požadavky na rozvoj lokality. Stavební úřad v této souvislosti konstatuje, že v rozsudku ze dne 12.3.2010, č.j. 7As13/2010-145 mimo jiné, nejvyšší správní soud uvedl: „Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství.“

Podle ust. § 93 odst. 1 stavebního zákona byla doba platnosti územní rozhodnutí o umístění stavby, stanovena na 2 roky ode dne nabytí právní moci. Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí

nebo jiný úkon nevydává, c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

S ohledem na argumentaci shora stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení účastníků

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání. Odvolat se může účastník řízení ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí oznámeno. Odvolání se podává u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení územně správního. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, oddělení stavebního řádu.

Ing. Michal Sedlák

vedoucí oddělení územně správního

Příloha: situační výkres na podkladu katastrální mapy
(ověřená grafická příloha, která je součástí spisové dokumentace, bude až s doložkou nabytí právní moci zaslána zástupci žadatele).

Správní poplatek byl vyměřen podle sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položka č. 17, na 24000,- Kč. Správní poplatek byl uhrazen před vydáním rozhodnutí.

Rozdělovník (D = doručenka; p = příloha)

Doručí se:

Zástupce žadatele: (D)

1. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Příslušná obec: (D)

2. Statutární město Olomouc, Odbor strategie a řízení - útvar hlavního architekta, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Vlastníci pozemků nebo staveb dotčených navrhovanými stavbou a osoby, které mají jiná věcná práva k dotčeným pozemkům nebo stavbám: (D)

3. xxxxxxxxxxxxxxxxx

4

5

6

7

8

9

1

1

1

1

Účastníci územního řízení, kteří se identifikují označením pozemků a staveb podle katastru nemovitostí:

21. (doručováno veřejnou vyhláškou)

parc. č. st. 92/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 102/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 102/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 103/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 103/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 104/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 104/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 105/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 106/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 106/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 106/3, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 107/3, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 140/2, ostatní plocha, parc. č. 140/8, ostatní plocha, parc. č. 140/19, zahrada, parc. č. 140/20, orná půda, parc. č. 140/32, ostatní plocha, parc. č. 140/36, ostatní plocha, parc. č. 140/62, ostatní plocha, parc. č. 140/63, ostatní plocha, parc. č. 140/75, ostatní plocha, parc. č. 141, zahrada, parc. č. 818/5, ostatní plocha, parc. č. 819/1, ostatní plocha, parc. č. 1050, ostatní plocha, parc. č. st. 1206, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1780, ostatní plocha, parc. č. 1781, ostatní plocha, parc. č. st. 2506/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 2506/2, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hodolany

Dotčené orgány: (D)

22. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9, DS: ufiaa6d
23. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, DS: 7zyai4b
24. Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, tř. Kosmonautů 189/10, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, DS: 6jwhpv6
25. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, DS: kazbzri
26. Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
27. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, DS: kazbzri
28. Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany - oddělení havarijního plánování a ochrany obyvatel, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, DS: kazbzri
29. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 221/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, DS: hjyaavk
30. Olomoucký kraj, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, DS: qiabfmf

Ostatní:

31. 2 x Spis

Toto rozhodnutí je oznamováno v souladu s ustanovením § 92 odst. 3) stavebního zákona a § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou a musí tak být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Olomouce a způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Magistrátu města Olomouce. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který je stavebním úřadem.