



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení územně správní

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/307683/2019/OS/US/Sem
Spisová značka: S-SMOL/158122/2017/OS
Uvádějte vždy v korespondenci

Spisový znak – 328, skartační znak/skart. lhůta – A/5
V Olomouci 11.12.2019

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Michal Sedlák, dveře č. 2.52
Telefon: 588488202
E-mail: michal.sedlak@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Miloš Hlaváček

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ č. 87/2019

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 účinném do 31.12.2017 (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na čl. II bod 10 Přejímaná ustanovení zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, 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 žadatelů

1. na adrese D
Olomouc 9 a 7. valem bytem na adrese

779 00 Olomouc 9, oba v zastoupení na základě plné moci Ing. arch. Pavlou Koišovou, Dolany 591, 783 16 Dolany u Olomouce (dále také jen „žadatelé“), ze dne 03.07.2017, upravenou dne 21.08.2019, o vydání územního rozhodnutí o umístění stavebního záměru, označeného pod souhrnným názvem „1. ETAPA DP46/1 „NEŘEDÍN OKRUŽNÍ-ÚVOZ““, zahrnujícího stavby dvou bytových domů, restaurace, rodinného domu, komunikací, včetně parkoviště, zpevněných ploch, vodovod, kanalizaci, veřejné osvětlení, přípojky vodovodu a kanalizace a oplocení, na pozemcích parc.č. 47/3 (zahrada), parc.č. 53/3 (ostatní plocha), parc.č. 121/1 (orná půda), parc.č. 121/17 (orná půda), parc.č. 121/24 (orná půda), parc.č. 121/26 (orná půda), parc.č. 121/27 (orná půda), parc.č. 121/33 (orná půda), parc.č. 121/35 (orná půda), parc.č. 121/36 (orná půda), parc.č. 121/37 (orná půda), parc.č. 121/38 (orná půda), parc.č. 121/39 (orná půda), parc.č. 121/40 (orná půda), parc.č. 121/41 (orná půda), parc.č. 121/42 (orná půda), parc.č. 121/43 (orná půda), parc.č. 121/44 (orná půda), parc.č. 121/45 (orná půda), parc.č. 121/46 (orná půda), parc.č. 121/47 (orná půda), parc.č. 121/48 (orná půda), parc.č. 121/50 (orná půda), parc.č. 121/52 (orná půda), parc.č. 121/53 (orná půda), parc.č. 121/54 (orná půda), parc.č. 546/1 (ostatní plocha), parc.č. 608/13 (ostatní plocha), st.p.č. 1623 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc, 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 stavební záměr,

označený pod souhrnným názvem „1. ETAPA DP46/1 „NEŘEDÍN OKRUŽNÍ-ÚVOZ““,

na pozemcích parc.č. 47/3 (zahrada), parc.č. 53/3 (ostatní plocha), parc.č. 121/1 (orná půda), parc.č. 121/17 (orná půda), parc.č. 121/24 (orná půda), parc.č. 121/26 (orná půda), parc.č. 121/27 (orná půda), parc.č. 121/33 (orná půda), parc.č. 121/35 (orná půda), parc.č. 121/36 (orná půda), parc.č. 121/37 (orná půda), parc.č. 121/38 (orná půda), parc.č. 121/39 (orná půda), parc.č. 121/40 (orná půda), parc.č. 121/41 (orná půda), parc.č. 121/42 (orná půda), parc.č. 121/43 (orná půda), parc.č. 121/44 (orná půda),

parc.č. 121/45 (orná půda), parc.č. 121/46 (orná půda), parc.č. 121/47 (orná půda), parc.č. 121/48 (orná půda), parc.č. 121/50 (orná půda), parc.č. 121/52 (orná půda), parc.č. 121/53 (orná půda), parc.č. 121/54 (orná půda), parc.č. 546/1 (ostatní plocha), parc.č. 608/13 (ostatní plocha), st.p.č. 1623 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc, jak je zakresleno v grafické příloze tohoto územního rozhodnutí, kterou tvoří koordinační situační výkres č. C.3 na podkladě katastrální mapy v měřítku 1: 500 z 04/2019, jež je součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracované Ing. arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou, ČKA 03189 v 04/2019 a který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.

Popis umísťovaného stavebního záměru:

Detailní popis stavebního záměru řeší dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 04/2019 zpracovaná Ing. arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou, ČKA 03189 a Ing. Danielelem Lemákem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.

Stavební záměr zahrnuje:

1) SO 01 – Bytový dům s komerčním prostorem

Bytový dům SO 01 je umístěn na pozemku parc.č. 121/26 (orná půda), v katastrálním území Neředín, obec Olomouc tak, že obvodové konstrukce bytového domu kopírují stávající hranici uvedeného pozemku. Bytový dům má půdorysný tvar obdélníku o maximálních rozměrech 39,000 m x 16,000 m, podélná osa je rovnoběžná s ulicí Okružní. Maximální výška bytového domu (v místě strojovny výtahu) je + 13,300 m od +/- 0,000m = 242,100 m n.m. BpV (pt +0,770 = 242,87 m n.m. BpV), výška atiky ustupujícího 4.NP je + 12,94 m od +/- 0,000m = 242,100 m n.m. BpV. Zastavěná plocha stavby činí 624 m², obestavěný prostor 9283 m³. Bytový dům je zastřešen plochou střechou. Bytový dům je přístupný pouze z ulice Okružní. Bytový dům je konstrukčně řešen v ŽB skeletovém systému, s železobetonovými stropními konstrukcemi s výplní v tradiční zděné technologii v systému POROTHERM. Je založen na železobetonových pasech, doplněnými o železobetonové piloty. Schodiště je monolitické betonové. Okna do obytných místností v rámci severní, východní a jižní fasády budou řešena se zvýšenou ochranou proti hluku (izolační trojskla) s možností otevření pouze pro čištění skel (protihluková ochrana 5. třídy). Obytné místnosti situované k těmto fasádám budou mít okna opatřena akustickou okenní šterbinou.

Bytový dům má 1 podzemní podlaží (dále také jen „PP“) a 4 nadzemních podlaží (dále také jen „NP“). 4. NP je ustupující.

1. PP je dispozičně členěno na garáže (20 stání), komunikační chodbu, sklad, schodiště, výtahovou šachtu.

1. NP je dispozičně členěno na zádveří, schodiště výtahová šachta, chodba, technická místnost, úklidová místnost, chodba u sklepů, 8x sklepní kóje, 3 bytové jednotky 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC), 1 bytová jednotka 2+kk (chodba, obytná místnost s kuchyní, ložnice, koupelna s WC), 2 nebytové jednotky (1.NJ: prodejna, sklad, kancelář, předsíň, WC, sprcha, úklidová komora; 2.NJ: předsíň, jednací místnost, kancelář, předsíň, WC, sprcha, úklidová komora).

2. NP je dispozičně členěno na schodišťová podesta, schodiště výtahová šachta, chodba, chodba u sklepů, 13x sklepní kóje, 2 bytové jednotky 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC), 3 bytové jednotky 2+kk (chodba, obytná místnost s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, balkon), 1 bytová jednotka 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, balkon, lodžie), 1 bytová jednotka 3,5+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, pracovna, koupelna, WC, lodžie).

3. NP je dispozičně členěno na schodišťová podesta, schodiště výtahová šachta, chodba, chodba u sklepů, 3x sklepní kóje, 3 bytové jednotky 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC), 1 bytová jednotka 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC, lodžie), 1 bytová jednotka 3,5+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, pracovna, koupelna, WC, lodžie), 4 bytové jednotky 2+kk (chodba, obytná místnost s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, balkon).

4. NP je dispozičně členěno na schodišťová podesta, výtahová šachta, chodba, terasa, 2 bytové jednotky 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, terasa), 1 bytová jednotka 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, balkon), 1 bytová jednotka 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC, terasa).

Na pozemcích parc. č. 121/44 (orná půda), parc.č. 121/45 (orná půda), parc.č. 121/46 (orná půda), parc.č. 121/47 (orná půda), vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc jsou umístěny 4 terasy, obdélníkového půdorysného tvaru, o rozloze 14,0 m², které jsou přístupné z bytových jednotek v 1. NP.

Bytový dům bude napojen vodovodní přípojkou na nově vybudovaný vodovodní řad, který bude prodloužením vodovodu v ulici Družstevní (viz níže SO 06).

Bytový dům bude napojen horkovodní přípojkou na nově vybudovaný horkovod, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Bytový dům bude napojen přípojkou na nově vybudované kabelové vedení NN, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Bytový dům bude napojen přípojkou splaškové kanalizace, zaústěnou do kanalizační šachty přes přípojkou jednotné kanalizace, na nově vybudovanou jednotnou kanalizaci, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Dešťové vody budou svedeny přípojkou do akumulární nádrže a z ní vedoucí přípojkou do jednotné kanalizační přípojky, která je zaústěna do nově vybudované jednotné kanalizace, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Bytový dům bude napojen sjezdem na veřejně přístupnou pozemní komunikaci v ulici Okružní.

2) SO 02 – Bytový dům s komerčním prostorem

Bytový dům SO 02 je umístěn na pozemku parc.č. 121/17 (orná půda), v katastrálním území Neředín, obec Olomouc tak, že obvodové konstrukce bytového domu kopírují stávající hranici uvedeného pozemku. Bytový dům má půdorysný tvar obdélníku o maximálních rozměrech 49,500 m x 16,000 m, podélná osa je rovnoběžná s ulicí Okružní. Maximální výška bytového domu (v místě strojovny výtahu) je + 13,3 m od +/- 0,000m = 245,40 m n.m. BpV (pt od +0,450 = 245,85 m n.m. BpV do - 0,300 = 245,10 m n.m. BpV), výška atiky ustupujícího 4.NP je + 13,32 m od +/- 0,000m = 245,40 m n.m. BpV. Zastavěná plocha stavby činí 792 m², obestavěný prostor 11530 m³. Bytový dům je zastřešen plochou střechou. Bytový dům je přístupný pouze z ulice Okružní. Bytový dům je konstrukčně řešen v ŽB skeletovém systému, s železobetonovými stropními konstrukcemi s výplní v tradiční zděné technologii v systému POROTHERM. Je založen na železobetonových pasech, doplněnými o železobetonové piloty. Schodiště je monolitické betonové. Okna do obytných místností v rámci severní, východní a jižní fasády budou řešena se zvýšenou ochranou proti hluku (izolační trojskla) s možností otevření pouze pro čištění skel (protihluková ochrana 5. třídy). Obytné místnosti situované k těmto fasádám budou mít okna opatřena akustickou okenní štěrbinou.

Bytový dům má 1 podzemní podlaží (dále také jen „PP“) a 4 nadzemních podlaží (dále také jen „NP“). 4. NP je ustupující.

1. PP je dispozičně členěno na garáže (28 stání), komunikační chodbu, sklad, schodiště, výtahovou šachtu.

1. NP je dispozičně členěno na zádveří, schodiště výtahová šachta, chodba, kočárkárna, chodba u sklepů, technická místnost, úklidová místnost, 28x sklepů, 3 bytové jednotky 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC), 2 nebytové jednotky (1.NJ: předsíň, jednací místnost, kancelář, předsíň, WC, sprcha, úklidová komora; 2.NJ: prodejna, sklad, kancelář, předsíň, WC, sprcha, úklidová komora).

2. NP je dispozičně členěno na schodišťová podesta, schodiště, výtahová šachta, chodba, 4 bytové jednotky 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC), 5 bytových jednotek 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, balkon,) 1 bytová jednotka 2+kk (chodba, obytná místnost s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, šatna).

3. NP je dispozičně členěno na schodišťová podesta, schodiště, výtahová šachta, chodba, 3 bytové jednotky 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC), 1 bytová jednotka 1+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, koupelna s WC, terasa), 4 bytové jednotky 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, balkon), 1 bytová jednotka 2+kk (chodba, obytná místnost s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, terasa), 1 bytová jednotka 2+kk (chodba, obytná místnost s kuchyní, ložnice, koupelna s WC).

4. NP je dispozičně členěno na schodišťová podesta, výtahová šachta, chodba, 1 bytová jednotka 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, terasa), 2 bytové jednotky 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, ložnice, pokoj, koupelna, WC, balkon), 1 bytová jednotka 3+kk (předsíň, obytná místnost s kuchyní, pokoj, ložnice, terasa, spíž, koupelna, WC, šatna).

V jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 121/40 (orná půda) v k.ú. Neředín, obec Olomouc je umístěna terasa, obdélníkového půdorysného tvaru o rozloze 19,5 m², která je přístupná z bytové jednotky v 1. NP.

V severovýchodním rohu pozemku parc. č. 121/41 (orná půda) a v jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 121/42 (orná půda), oba v k.ú. Neředín, obec Olomouc jsou umístěny terasy obdélníkového půdorysného tvaru o rozloze 15,1 m², které jsou přístupné z bytových jednotek v 1. NP.

V severovýchodním rohu pozemku parc. č. 121/43 (orná půda) v k.ú. Neředín, obec Olomouc je umístěna terasa, obdélníkového půdorysného tvaru o rozloze 15,8 m², která je přístupná z bytové jednotky v 1. NP.

Bytový dům bude napojen vodovodní přípojkou na nově vybudovaný vodovodní řad, který bude prodloužením vodovodu v ulici Družstevní (viz níže SO 06).

Bytový dům bude napojen horkovodní přípojkou na nově vybudovaný horkovod, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Bytový dům bude napojen přípojkou na nově vybudované kabelové vedení NN, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Bytový dům bude napojen přípojkou splaškové kanalizace na nově vybudovanou jednotnou kanalizaci, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže a z ní vedoucí přípojkou do jednotné kanalizační přípojky, která je zaústěna do nově vybudované jednotné kanalizace, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Bytový dům bude dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci v ulici Okružní. Vjezd do garáží v 1. PP je z veřejně přístupné komunikace s parkovištěm mezi bytovými domy SO 01 a SO 02.

3) SO 03 Restaurace

Restaurace SO 03 je umístěna na pozemku parc.č. 121/27 (orná půda), v katastrálním území Neředín, obec Olomouc tak, že jižní stěna budovy je umístěna na hranici s pozemkem parc. č. 121/36 (orná půda), k.ú. Neředín, severovýchodní roh budovy je umístěn ve vzdálenosti 5,65 m od hranice s pozemkem parc.č. 121/40 (orná půda), k.ú. Neředín, severozápadní roh budovy je umístěn ve vzdálenosti 26,55 m od hranice s pozemkem parc.č. 547/1, k.ú. Neředín, mezi restaurací a bytovým domem SO 02 bude rozestup 16,1m. Restaurace má půdorysný tvar obdélníku o maximálních rozměrech 10,200 m x 16,75 m, podélná osa je kolmá k ulici Okružní. Maximální výška budovy restaurace je + 6,600m od +/- 0,000m = 247,550 m n.m. BpV (pt od +0,450 = 245,85 m n.m. BpV do - 0,300 = 245,10 m n.m. BpV). Zastavěná plocha stavby činí 168 m², obestavěný prostor 1445,1 m³. Kapacita restaurace je 56 hostů. Budova je zastřešena plochou střechou. Konstrukčně je stavba řešena v tradiční zděné technologii v systému POROTHERM s železobetonovými stropními konstrukcemi. Je založena na železobetonových pasech. Schodiště je monolitické, betonové. V technické místnosti v 1. PP je umístěn lapač tuku.

Restaurace má 1 podzemní podlaží (dále také jen „PP“) a 2 nadzemní podlaží (dále také jen „NP“). 2. NP je ustupující.

1. PP je dispozičně členěno na schodišťový prostor, úklidová komora, WC ženy, WC muži, chodba, předsiň, šatna zaměstnanci, sprcha šatna, WC šatna, 4 x sklad, technická místnost.

1. NP je dispozičně členěno na zdvětrí, hala, schodiště, WC tělesně postižení, restaurace, kuchyň, umývárna nádobí, 2x sklad.

2. NP je dispozičně členěno na hala, WC, sklad, denní místnost pro zaměstnance, terasa, kancelář, terasa.

Restaurace bude napojena na nově vybudovaný vodovodní řad, který bude prodloužením vodovodu v ulici Družstevní (viz níže SO 06).

Restaurace bude napojena horkovodní přípojkou na nově vybudovaný horkovod, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Restaurace bude napojena přípojkou na nově vybudované kabelové vedení NN, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Restaurace bude napojena přípojkou jednotné kanalizace na nově vybudovanou jednotnou kanalizaci, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže a z ní do nově vybudované jednotné kanalizace, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Restaurace bude dopravně napojena na veřejně přístupnou pozemní komunikaci v ulici Okružní přes nově vybudovanou veřejně přístupnou komunikaci s parkovištěm.

4) SO 05 Rodinný dům

Rodinný dům SO 05 je umístěn na pozemku parc. č. 121/33 (orná půda), v katastrálním území Neředín, obec Olomouc tak, severní strana domu je umístěna rovnoběžně s hranicí s pozemkem parc.č. 121/50, k.ú. Neředín, obec Olomouc, a to ve vzdálenosti 3,0 m od hranice s tímto pozemkem, jihozápadní roh domu je umístěn ve vzdálenosti 10,25 m od hranice s pozemkem parc.č. 121/48, k.ú. Neředín, obec Olomouc a ve vzdálenosti 13,8 m od hranice s pozemkem parc.č. 121/34, k. ú. Neředín, severozápadní roh rodinného domu bude vzdálen 9,0m od společné hranice s pozemkem parc.č. 53/3, k. ú. Neředín. Rodinný dům má půdorysný tvar obdélníku o rozměrech 14,000m x 8,500 m. Maximální výška rodinného domu je + 7,425 m od +/- 0,000m = 238,200 m n.m. BpV (pt od +0,450 = 245,85 m n.m. BpV do -0,300 = 245,10 m n.m. BpV). Rodinný dům je zastřešen pultovou střechou se sklonem 8°. Zastavěná plocha stavby činí 129,2 m², obestavěný prostor 1166,2 m³.

Konstrukčně je stavba řešena v tradiční zděné technologii v systému POROTHERM s železobetonovými stropními konstrukcemi. Založení je na železobetonových pasech, konstrukce stěn v 1. PP jsou z železobetonu. Schodiště je monolitické, betonové.

Rodinný dům má 3 podlaží. V domě je jedna bytová jednotka. Suterén je dispozičně členěn na zádveří, garáž, schodiště, chodbu, sklad, saunu, koupelnu. 1. NP je dispozičně členěno na chodbu, schodiště, obytnou místnost s kuchyní, ložnici, pracovnu, koupelnu, WC a terasu. 2. NP je dispozičně členěno na komunikační chodbu, 2x pokoj, 2x koupelna, technická místnost.

Rodinný dům bude napojen vodovodní přípojkou na nově vybudovaný vodovodní řad, který bude prodloužením vodovodu v ulici Družstevní (viz níže SO 06).

Rodinný dům bude vytápěn elektrokotlem kombinací přitápění krbovou vložkou.

Rodinný dům bude napojen přípojkou na nově vybudované kabelové vedení NN, což bude předmětem samostatného územního řízení.

Rodinný dům bude napojen přípojkou splaškové kanalizace do nově vybudované přípojky jednotné kanalizace a dále na nově vybudovanou jednotnou kanalizaci, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže a z ní přípojkou do jednotné kanalizační přípojky, která je zaústěna do nově vybudované jednotné kanalizace, která se bude napojovat na stávající kanalizaci v ulici Družstevní (viz níže SO 09).

Rodinný dům bude dopravně napojen sjezdem na veřejně přístupnou pozemní komunikaci v ulici Družstevní.

5) SO 06 Vodovod a vodovodní přípojky

Zásobování lokality vodou bude novým vodovodem DN 100 napojeným na vodovodní řad DN 100 v ulici Družstevní, umístěným na pozemcích parc.č. 121/36, parc.č. 121/27, parc.č. 121/50, parc.č. 121/24, parc.č. 53/3, parc.č. 546/1 a parc.č. 47/3, v katastrálním území Neředín. Vodovod bude LTL trub DN 100 v délce 300m.

Z nového vodovodního řadu budou všechny objekty napojeny samostatnými vodovodními přípojkami. Vodovodní přípojky jsou z trub PE 100 AQUALINE RC1 (SDR11), napojené navrtávacím pasem a navrtávacím šoupátkem ze zemní soupravou. Jsou ukončeny vodoměrnou sestavou. Potrubí bude uloženo v otevřeném, paženém výkopu na pískové lože a po provedení tlakových zkoušek, proplachu a dezinfekce potrubí obsypáno hutněným štěrkopískem 300 mm nad vrchol potrubí. Zásyp výkopu pod zpevněnými plochami se provede hutněným kamenivem až po první konstrukční vrstvu zpevněné plochy. Ve výkopu se potrubí opatří identifikačním vodičem a signalizační fólií. Před zahájením zemních prací bude provedeno vytyčení všech inženýrských sítí. Vodoměrné šachty budou umístěny v prefabrikovaných vodoměrných šachtách, opatřených vodotěsným poklopem a stupadly. Vodovodní přípojka 1 – potrubí 63x5,7 ... 21,38 m, vodoměrná šachta 1,0 x 1,8 x 1,8 (s.v.). Vodovodní přípojka 2 – potrubí 63x5,7 ... 12,20 m, vodoměrná šachta 1,0 x 1,8 x 1,8 (s.v.). Vodovodní přípojka 3 – potrubí 50x4,6 ... 3,68 m, vodoměrná šachta 1,0 x 1,8 x 1,8 (s.v.). Vodovodní přípojka 4 – potrubí 32x42,9 ... 12,37 m, vodoměrná šachta plastová DF= 1200, H= 1600.

6) SO 09 Kanalizace a kanalizační přípojky

Odkanalizování bude oddílnou kanalizací DN 300 z kameniny do ulice Družstevní, umístěnou na pozemcích parc.č. 121/36, parc.č. 121/27, parc.č. 121/50, parc.č. 121/24, parc.č. 53/3 a parc.č. 546/1, v katastrálním území Neředín. Regulované odtoky budou napojeny do splaškové kanalizace, která bude provedena z kameniny DN 300 v celkové délce 420m. Z nové kanalizace budou všechny objekty napojeny samostatnými kanalizačními přípojkami.

Dešťové vody ze střech, komunikací a zpevněných ploch budou svedeny do odvodňovacích žlabů a do akumulčních retenčních nádrží na pozemcích parc.č. 121/33, parc.č. 121/27, parc.č. 121/24, parc.č. 121/35, parc.č. 121/37 a parc.č. 608/13 a odtud budou řízeně vypouštěny do nové jednotné stoky. Území je rozděleno na 14 okresů a ke každému okresu je přiřazen jeden akumulční objekt s řízeným odtokem.

Kanalizační přípojky jsou z kanalizačních trub PP Master (SN 12). Část potrubí dešťové kanalizace je z tlakových kanalizačních trub PE 40x3,6 (výtlak dešťových vod z akumulční nádrže před vjezdem do garáží). Potrubí bude uloženo v otevřeném, paženém výkopu na pískové lože a po provedení zkoušek vodotěsnosti se potrubí obsype hutněným kamenivem 300 mm nad vrchol potrubí. Zásyp výkopu se provede hutněným výkopkem, pouze pod zpevněnými plochami se provede hutněným kamenivem až po první konstrukční vrstvu zpevněné plochy.

Akumulční nádrž je tvořena plastovými bloky AS-NIDAFLOW EP 600, opatřenými hydroizolací, která je po obou stranách chráněna geotextilií. Obsyp a zásyp je proveden z kameniva 16/32. Rozvod vody do akumulční nádrže a její odvětrání je přes drenážní potrubí. Odvětrávací potrubí je napojeno na kanalizační šachtu před přítokem do nádrže.

Kanalizační šachty jsou prefabrikované, umístěné při změně směru a spádu a profilu potrubí. Vstup do šachet je uzavřen těžkým poklopem D 400. Mezi jednotlivými skružemi je uvažováno s pryžovým těsněním. V části kanalizace jsou plastové kanalizační šachty DN 600 mm.

Přípojka SO 01:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|------------------|
| Dešťová kanalizace | PE 40x3,6 | 19,73 m |
| | PP Master SN 12 DN 200 | 29,23 m |
| | Agrosil 2500 (SN8) DN 200 | 8,40 m |
| | Akumulční nádrž | 4,8 x 8,4 x 0,52 |
| Splašková kanalizace | PP Master SN 12 DN 200 | 24,75 m |

Přípojka SO 02:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|------------------|
| Dešťová kanalizace | PP Master SN 12 DN 200 | 6,21 m |
| | Agrosil 2500 (SN8) DN 200 | 7,20 m |
| | Akumulční nádrž | 4,8 x 8,4 x 1,04 |
| Splašková kanalizace | PP Master SN 12 DN 200 | 17,31 m |

Přípojka SO 03:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|------------------|
| Dešťová kanalizace | PP Master SN 12 DN 150 | 5,14 m |
| | Agrosil 2500 (SN8) DN 150 | 2,40 m |
| | Akumulční nádrž | 1,2 x 2,4 x 1,04 |
| Splašková kanalizace | PP Master SN 12 DN 150 | 2,56 m |

Přípojka SO 05:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|------------------|
| Dešťová kanalizace | PP Master SN 12 DN 150 | 14,01 m |
| | Agrosil 2500 (SN8) DN 150 | 2,40 m |
| | Akumulční nádrž | 2,4 x 2,4 x 0,52 |
| Splašková kanalizace | PP Master SN 12 DN 150 | 14,01 m |

7) SO 10 Komunikace (komunikace, chodníky, zpevněné plochy)

SO 01 Bytový dům a SO 02 Bytový dům a SO 03 Restaurace jsou dopravně napojeny na pozemní veřejně přístupnou komunikaci v ulici Okružní třemi nově vybudovanými sjezdy. Na sjezd mezi SO 01 a SO 02 na pozemku parc.č. 608/13, k.ú. Neředín navazuje veřejně přístupná zpevněná pojezdová plocha na pozemku parc. č. 121/37, k. ú. Neředín, obdélníkového půdorysného tvaru o maximálních rozměrech 15,0 m x 26 m, konstrukčně řešená z betonové dlažby. Zpevněná pojezdová plocha je umístěna ve vzdálenosti 3,4 m od hranice s pozemkem parc.č. 121/17, k.ú. Neředín a ve vzdálenosti 2,6 m od hranice s pozemkem parc.č. 121/26, k.ú. Neředín. Na zpevněné ploše je situováno veřejně

přístupné parkoviště s 12 kolnými parkovacími stáními pro osobní vozidla, přičemž jedno stání je určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu. Veřejně přístupná účelová komunikace mezi parkovacími stáními má šířku 6,0 m.

Na sjezd ke SO 03 Restaurace na pozemku parc.č. 608/13, k.ú. Neředín navazuje veřejně přístupná zpevněná pojezdová plocha na pozemcích parc. č. 121/35 a parc.č. 121/36, k. ú. Neředín. Zpevněná plocha na pozemku parc.č. 121/35, k.ú. Neředín je umístěna ve vzdálenosti 1,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 121/17, k.ú. Neředín. Je obdélníkového půdorysného tvaru o maximálních rozměrech 26 m x 15,0 m, konstrukčně řešená z betonové dlažby. Na zpevněné ploše je situováno veřejně přístupné parkoviště se 14 kolnými parkovacími stáními pro osobní vozidla, přičemž dvě stání jsou určena pro osoby s omezenou schopností pohybu. Veřejně přístupná účelová komunikace mezi parkovacími stáními má šířku 6,0 m.

Na zpevněnou plochu na pozemku parc.č. 121/35, k.ú. Neředín navazuje zpevněná plocha na pozemku parc.č. 121/36, k. ú. Neředín. Je půdorysného tvaru čtyřúhelníku o maximálních rozměrech 16 m x 11,0 m, konstrukčně řešená z betonové dlažby. Na zpevněné ploše je situováno veřejně přístupné parkoviště s 5 kolnými parkovacími stáními pro osobní vozidla, přičemž jedno stání je určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu. Veřejně přístupná účelová komunikace k parkovacím stáním má šířku 6,0 m.

Na pozemcích parc. č. 121/39, parc.č. 121/37, parc.č. 121/38 a parc.č. 121/35, vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc podél východních stěn SO 01 a SO 02 a v prodloužení podél navazujícího parkoviště a dále na pozemku parc.č. 121/27, k.ú. Neředín podél zahrádek na bytovými domy SO 01 a SO 02 a na pozemku parc. č. 121/36 podél SO 03 restaurace a parkoviště jsou umístěny chodníky z betonové dlažby o šířce 2,0 m, v místech navazujících na parkoviště u restaurace v šířce 1,5-2,0 m.

Zpevněná veřejně přístupná plocha z betonové dlažby je umístěna na pozemku parc.č. 121/48, k. ú. Neředín, a to v jeho severní části při hranici s pozemkem parc.č. 121/50, k.ú. Neředín, v délce 4,2 m po celé šíři pozemku. Na tuto zpevněnou plochu bude navazovat zpevněná neveřejná pojezdová plocha na pozemku parc.č. 121/33, k.ú. Neředín, která sahá až ke SO 05 Rodinný dům. Tato plocha má celkovou rozlohu 48,8 m².

8) SO 11 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude umístěno na pozemcích parc.č.53/3, parc.č. 121/27, parc.č. 121/36, parc.č. 121/35, parc.č. 121/37, parc.č. 121/39, v katastrálním území Neředín. Celková délka veřejného osvětlení je 330 m. Na pozemku parc.č.53/3,k.ú. Neředín je vedeno v jižní části pozemku podél společné hranice s pozemkem parc.č. 47/9, k.ú. Neředín. Na pozemku parc.č.121/27,k.ú. Neředín je vedeno podél východní hranice pozemku za zahrádkami bytových domů. Na pozemcích parc.č. 121/36 a parc.č. 121/35 je vedeno po obvodu parkoviště ze severní, západní a jižní strany. Na pozemku parc.č.121/37,k.ú. Neředín je vedeno po obvodu parkoviště. Na pozemku parc.č. 121/39, v katastrálním území Neředín je vedeno podél východní hranice pozemku mezi chodníkem přiléhajícím k bytovému domu a komunikací v ulici Okružní.

Veřejné osvětlení bude vybudováno ze 9 svítidel BUBO 2k4 – venkovní sadové svítidlo, čistý difuzor drážkovaný (2074 lm; 18,0 W) – stožár vysoký 4m a z 12 svítidel BUBO 3k6 – venkovní sadové svítidlo, čistý difuzor drážkovaný (3111 lm; 28,0 W) – stožár vysoký 4m.

Přesný průběh vedení technické a dopravní infrastruktury po dotčených pozemcích, jak je popsána výše pod body 5) až 8), je vymezen v příloze tohoto územního rozhodnutí (koordináční situační výkres č. C.3 na podkladě katastrální mapy v měřítku 1:500 z 04/2019, jež je součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracované Ing. arch. Pavlou Kořšovou, autorizovanou architektkou, ČKA 03189 a Ing. Danielem Lemákem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.

9) SO Oplocení

Zahrádky za bytovými domy na pozemcích parc.č. 121/40 (orná půda), parc.č. 121/41 (orná půda), parc.č. 121/42 (orná půda), parc.č. 121/43 (orná půda), parc.č. 121/44 (orná půda), parc.č. 121/45 (orná půda), parc.č. 121/46 (orná půda), parc.č. 121/47 (orná půda), vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc budou ze severní, západní a jižní strany oploceny drátěným plotem o výšce 1,6 m. Pozemky parc.č. 121/1 (orná půda), parc.č. 121/34 (orná půda), parc.č. 121/33 (orná půda), vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc budou podél celé hranice oploceny plotem o výšce 1,6m.

Pro umístění, projektovou přípravu stavby, pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a pro provádění staveb, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení, se stanoví tyto podmínky:

1. Projektová příprava staveb musí vycházet z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 04/2019, zpracované Ing. arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou, ČKA 03189 a Ing. Danielem Lemákem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.
2. Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani souhlas s ohlášením stavby (vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, zpevněná jezdová plocha na pozemku rodinného domu SO 05, oplocení) musí být provedeny podle tohoto územního rozhodnutí a v souladu s dokumentací pro vydání územního rozhodnutí z 04/2019, zpracovanou Ing. arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou, ČKA 03189 a Ing. Danielem Lemákem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.
3. Podmínkou pro provedení stavby SO 11 Veřejné osvětlení je zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
4. Na základě provedeného stanovení koncentrace radonu v podloží a propustnosti základové vrstvy v rozsahu realizovaného radonového průzkumu hodnoceného pozemku vypracovaného RNDr. Pavlem Krátkým dne 26.10.2016, se předmětná plocha určená pro výstavbu nachází v kategorii nízkého radonového indexu. Další stupeň projektové dokumentace je proto nutno zpracovat v souladu se zákonem č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a s ČSN 730601 o ochraně staveb proti radonu z podloží a provést protiradonová opatření stanovená na základě radonového průzkumu hodnoceného pozemku.
5. Stavební záměr svým charakterem a určením a v souladu se stavebním zákonem vyžaduje, aby další stupeň projektové dokumentace ke stavebnímu řízení byl zpracován v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a byly zohledněny podmínky uvedené ve vyjádření NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 29.11.2016 č.j. 001160183.
6. Při provádění staveb, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení a dále v rámci projektové přípravy stavby pro stavební řízení je nutno zajistit stávající přístupy a příjezdy k okolním pozemkům a stavbám, sítím technického vybavení a k požárním zařízením, mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany, po celou dobu realizace stavby.
7. S přebytečnou či nepoužitelnou zemínou ze stavebních výkopů, jakožto i s případným stavebním odpadem musí být naloženo ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
8. Napojení stavebního záměru na dopravní infrastrukturu:
 - a) SO 01 Bytový dům s komerčním prostorem bude dopravně napojen sjezdem na ulici Okružní v Olomouci. SO 05 Rodinný dům bude dopravně napojen sjezdem na ulici Družstevní v Olomouci. SO 02 Bytový dům s komerčním prostorem a SO 03 Restaurace budou dopravně napojeny na ulici Okružní v Olomouci skrz nově vybudovanou veřejně přístupnou komunikaci a parkovištěm. Sjezdy k SO 01 a SO 05 a připojení veřejně přístupných komunikací ke SO 02 a SO 03 budou provedeny v souladu s rozhodnutím, vydaným Magistrátem města Olomouce, odborem stavebním, oddělením státní správy na úseku pozemních komunikací dne 09.09.2019 pod č.j. SMOL/236866/2019/OS/PK/Bed, které nabylo právní moci dne 02.10.2019, a jeho podmínkami.
 - b) Podmínkou pro umístění a projektovou přípravu a následné užívání stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a stavby restaurace SO 03 je zjištění nároků na statickou dopravu v celkovém počtu 79 odstavných a parkovacích stání, z toho 4 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. V rámci projektové přípravy stavby budou jednoznačně a přesně vymezena odstavná stání, parkovací stání a odstavná stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.
 - c) Kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a na stavbu restaurace SO 03 nelze vydat dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby veřejně přístupných komunikací (chodníky, komunikace s parkovištěm).

9. Napojení stavebního záměru na technickou infrastrukturu:

a) Napojení na rozvodné tepelné zařízení (horkovod)

Podmínkou pro umístění a projektovou přípravu stavebních objektů SO 01, SO 02 a SO 03 je napojení na rozvodné tepelné zařízení. Stavební objekty SO 01 Bytový dům s komerčním prostorem, SO 02 Bytový dům s komerčním prostorem a SO 03 Restaurace jsou zásobovány teplem skrz horkovod a na něj navazujících přípojek, jejichž umístění bude řešeno v samostatném územním řízení dle stavebního zákona. Kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a na stavbu restaurace SO 03 však nelze vydat dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na horkovod tak, jak je navrženo v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí z 04/2019, zpracované Ing. arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou, ČKA 03189 a Ing. Danielem Lemákem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.

b) Napojení na distribuční soustavu v elektroenergetice

Podmínkou pro umístění a projektovou přípravu stavebních objektů SO 01, SO 02, SO 03 a SO 05 je napojení na distribuční soustavu v elektroenergetice. SO 01 Bytový dům s komerčním prostorem, SO 02 Bytový dům s komerčním prostorem, SO 03 Restaurace a SO 05 Rodinný dům budou napojeny na distribuční soustavu ze stávající trafostanice na konci ulice Družstevní DTS OC_3992, která bude upravena pro osazení DTR 1x630kVA. Z ní pak budou vyvedeny nové kabelové rozvody NN, na které budou navazovat přípojky pro zásobování nových stavebních objektů. Celková délka rozvodů je 272 m. Nové kabelové rozvody NN a přípojky budou řešeny v samostatném územním řízení dle stavebního zákona. Kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a na stavbu restaurace SO 03 však nelze vydat dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedené vedení distribuční soustavy. Stejně tak nelze započít s užíváním stavby rodinného domu SO 05 dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedené vedení distribuční soustavy.

c) Napojení na vodovod

Zásobování stavebních objektů SO 01, SO 02, SO 03 a SO 05 bude novým vodovodem DN 100 napojeným na vodovodní řad DN 100 v ulici Družstevní. Vodovod bude LTL trub DN 100 v délce 300m. Z nového vodovodního řadu budou všechny objekty napojeny samostatnými vodovodními přípojkami.

Vodovodní řad bude postaven v souladu s vyjádřeními Moravské vodárenské a.s. ze dne 31.10.2016 vedeném pod zn.: OLB/12512/21/10/16/gr, Moravské vodárenské a.s. ze dne 05.12.2017 vedeném pod zn.: OLB/13738/06/11/17/gr a Moravské vodárenské a.s. ze dne 16.08.2019 č.j.: OL/B/9988/19/Gr.

Kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí na stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a na stavbu restaurace SO 03 však nelze vydat dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedený vodovod. Stejně tak nelze započít s užíváním stavby rodinného domu SO 05 dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedený vodovod.

d) Napojení na kanalizaci

Odkanalizování stavebních objektů SO 01, SO 02, SO 03, SO 05 a SO 10 bude oddílnou kanalizací DN 300 z kameniny do ulice Družstevní. Regulované odtoky budou napojeny do splaškové kanalizace, která bude provedena z kameniny DN 300 v celkové délce 420m. Z nové kanalizace budou všechny objekty napojeny samostatnými kanalizačními přípojkami. Dešťové vody ze střech, komunikací a zpevněných ploch budou svedeny do odvodňovacích žlabů a do akumulčních retenčních nádrží a odtud budou řízeně vypouštěny do nové jednotné stoky. Území je rozděleno na 14 okresů a ke každému okresu je přiřazen jeden akumulční objekt s řízeným odtokem.

Kanalizace bude provedena v souladu s vyjádřeními Moravské vodárenské a.s. ze dne 31.10.2016 vedeném pod zn.: OLB/12512/21/10/16/gr, Moravské vodárenské a.s. ze dne 05.12.2017 vedeném pod zn.: OLB/13738/06/11/17/gr a Moravské vodárenské a.s. ze dne 16.08.2019 č.j.: OL/B/9988/19/Gr. Kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a na stavbu restaurace SO 03 a SO 10 Komunikace však nelze vydat dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedenou kanalizaci. Stejně tak nelze započít s užíváním stavby rodinného domu SO 05 dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedenou kanalizaci.

e) Veřejné osvětlení (SO 11)

Veřejné osvětlení bude vybudováno v souladu s vyjádřením Technických služeb města Olomouce, a.s. ze dne 15.05.2019 č.j.: TSMO/2391/1.

Kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby bytových domů SO 01 a SO 02 a na stavbu restaurace SO 03 a SO 10 Komunikace však nelze vydat dříve, než bude vydán kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na výše uvedené veřejné osvětlení.

10. Na pozemcích, na kterých je umístěn výše popsáný stavební záměr, se nachází technická infrastruktura (vedení, resp. s ním provozně související zařízení technického vybavení, eventuálně její ochranná pásma), která je ve vlastnictví, popř. správě níže jmenovaných subjektů. Při provádění staveb, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení, a dále v rámci projektové přípravy stavby pro stavební řízení je nutno zahrnout opatření vyplývající z dále uvedených vyjádření a stanovisek těchto osob, aby nedošlo k poškození jejich vedení a zařízení jak stavebními pracemi, tak samotným provozem staveb. Jedná se o vyjádření, resp. stanoviska, včetně jejich příloh:
- vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 03.06.2019 č.j. 0101122435,
 - vyjádření GridServices, s.r.o. ze dne 17.07.2019 č.j. 5001966726,
 - vyjádření Technických služeb města Olomouce, a.s. ze dne 15.05.2019 č.j. TSMO/2391/19,
 - vyjádření České telekomunikační infrastruktury a.s. ze dne 04.06.2019 č.j. 652503/19,

Primárně se jedná o tyto podmínky:

- Při výkopových pracích, terénních úpravách pozemků a staveb vedených v souběhu, křížení či nad stávajícími inženýrskými sítěmi, včetně přípojek k objektům, a při uložení nových rozvodů, musí být dodržena platná ČSN 73 6005, ČSN 73 61 33 a ČSN 34 10 50 (prostorové uspořádání sítí technického vybavení).
 - Kladení kabelů musí být prováděno dle ČSN 33 2000-5-32 a podmínek vlastníků, resp. správců sítí.
 - Před zahájením stavby, zejména pak před započatím zemních prací, musí být vytýčena všechna existující podzemní technická infrastruktura (vedení a zařízení) v celém prostoru staveniště a po celou dobu stavby.
 - Práce v místě souběhu, při křížení či nad stávajícími podzemními sítěmi budou prováděny tak, aby nedošlo k ohrožení nebo poškození jejich vedení a zařízení, zvláště hloubky uložení, prostorového uspořádání tras.
 - Výkopy v těsné blízkosti existující podzemní technické infrastruktury (ve vzdálenosti do 2 m od krajního vodiče vedení) budou prováděny ručně.
 - Při odkrytí vedení musí být odkryté vedení zabezpečeno proti poškození a označeno výstražnou tabulkou dle ČSN ISO 3864.
 - V místech vedení podzemní technické infrastruktury nesmí být vytvářeny skládky materiálu a výkopové zeminy a tato místa nesmí být pojižděna těžkou technikou, popř. přejezd těžké techniky musí být zabezpečen tak, aby se zabránilo poškození uloženého vedení.
 - Veškeré elektroinstalační práce může provádět pouze osoba k tomu oprávněná dle zvláštních právních předpisů.
 - Před záhozem musí být zemina pod kabely řádně udusána, kabely zapískovány a provedeno krytí proti mechanickému poškození, vrstva zemina nad kabelem a pod kabelem nesmí být snižována nebo zvyšována, budou dodrženy normy s ohledem na hloubku uložení, cinkování, instalace výstražné fólie.
 - Kabelové vedení VN v místě komunikací musí být chráněno proti poškození přejíždějícími vozidly uložním do chrániček podle ČSN 736005, obrubníky chodníků při souběhu s kabely budou uloženy mimo trasu vedení, povrch nad stávajícími kabely bude proveden z rozebíratelné dlažby.
11. Stanoviště pro nádoby na komunální odpad budou pro bytové domy SO 01 a SO 02 na pozemcích parc.č. 121/35 a parc.č. 121/37, pro restauraci na pozemku parc.č. 121/36 a pro rodinný dům na pozemku parc.č. 121/33.
12. Ke kolaudačnímu souhlasu, resp. k žádosti o kolaudační rozhodnutí umístěvaných stavebních objektů budou dle závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí,

oddělení ochrany ovzduší a státní správy odpadů ze dne 05.06.2019 č.j.: SMOL/151096/2019/OZP/OOSSO/Hyb předloženy doklady o využití nebo odstranění odpadů ze stavby.

13. Pokud si realizace stavebního záměru vyžádá kácení dřevin s obvodem kmene 80 cm a více (měřeno ve výšce 1,3 m nad zemí), nebo zapojených porostů dřevin o celkové ploše 40 m² a více, popř. dřevin, které jsou součástí významného krajinného prvku nebo stromořadí, je nezbytné si před kácením zajistit povolení ke kácení stromů rostoucích mimo les podle zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jak je zřejmé z vyjádření Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, oddělení péče o krajinu a zemědělství ze dne 18.06.2019 sp.zn.: SMOL/163640/2019/OZP/PKZ/Kol.
14. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu žadatel musí splnit podmínky Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, jakožto příslušného orgánu ochrany ZPF, které jsou stanovené v jeho souhlasu vydaného podle § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dne 07.12.2016 sp.zn.: S-SMOL/230680/2016/OZP a usnesení odboru životního prostředí, o vynětí pozemků ze ZPF ze dne 08.02.2018 sp.zn.: S-SMOL/022849/2018/OZP:
 - V souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona provede ten, v jehož prospěch je souhlas udělován, na vlastní náklad skrývku kulturní vrstvy půdy na ploše 5.612m² do hloubky 20cm. Způsob provedení skrývky a její další manipulace bude prováděna v souladu s ust. § 10 odst. 2 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, v platném znění.
 - Před zahájením stavby je žadatel povinen zajistit zřetelné vyznačení hranic záboru v terénu, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.

Podrobnosti jsou obsaženy v projektové dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí z dubna 2019, 16-2001-25, kterou vypracovala zodpovědná projektantka Ing.arch. Pavla Koišová, autorizovaný architekt, ČKA 03189 a Ing. Daniel Lemák, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.

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

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou: I

na základě plné moci Ing. arch. PAVLOU KOISOVOU, nar. 23.11.1972, Dolany 591, 783 16 Dolany u Olomouce (dále také jen „žadatelé“).

Odůvodnění

Žadatelé dne 03.07.2017 podali žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavebního záměru, označeného pod souhrnným názvem „1. ETAPA DP46/1 „NEŘEDÍN OKRUŽNÍ-ÚVOZ““, zahrnujícího stavby dvou bytových domů, restaurace, rodinných domů, komunikací, včetně parkoviště, zpevněných ploch, vodovod, kanalizaci, veřejné osvětlení, přípojky vodovodu a kanalizace a oplocení, na pozemcích parc.č. 47/3 (zahrada), parc.č. 53/3 (ostatní plocha), parc.č. 121/1 (orná půda), parc.č. 121/17 (orná půda), parc.č. 121/24 (orná půda), parc.č. 121/26 (orná půda), parc.č. 121/27 (orná půda), parc.č. 121/33 (orná půda), parc.č. 121/35 (orná půda), parc.č. 121/36 (orná půda), parc.č. 121/37 (orná půda), parc.č. 121/38 (orná půda), parc.č. 121/39 (orná půda), parc.č. 121/40 (orná půda), parc.č. 121/41 (orná půda), parc.č. 121/42 (orná půda), parc.č. 121/43 (orná půda), parc.č. 121/44 (orná půda), parc.č. 121/45 (orná půda), parc.č. 121/46 (orná půda), parc.č. 121/47 (orná půda), parc.č. 121/48 (orná půda), parc.č. 121/50 (orná půda), parc.č. 121/52 (orná půda), parc.č. 121/53 (orná půda), parc.č. 121/54 (orná půda), parc.č. 546/1 (ostatní plocha), parc.č. 608/13 (ostatní plocha), st.p.č. 1623 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení.

V předmětné věci stavební úřad vydal dne 19.10.2018 pod č.j. SMOL/234633/2018/OS/US/Sem rozhodnutí o umístění stavebního záměru, které bylo napadeno odvoláním. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje v rámci odvolacího řízení rozhodnutím ze dne

12.03.2019 č.j. KUOK 28521/2019 napadené územní rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému pojednání a rozhodnutí.

Na základě výše uvedené skutečnosti stavební úřad pokračoval v zahájeném územním řízení. Přílohou žádosti ze dne 03.07.2017 byla dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 05/2017, zpracovaná Ing.arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou, ČKAIT 03189, která byla následně částečně změněna dodatky vyhotovenými v měsících lednu, květnu a červnu 2018. K této dokumentaci byla předložena i příslušná závazná stanoviska dotčených orgánů, popř. jejich vyjádření či rozhodnutí.

Dne 21.08.2019 žadatelé zížili předmět své žádosti tak, že na místo dvou rodinných domů nyní žádají o umístění pouze jednoho rodinného domu. Téhož dne žadatelé předložili i aktuální dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí z dubna 2019, 16-2001-25, včetně požárně bezpečnostního řešení z 04/2019, kterou vypracovala zodpovědná projektantka Ing.arch. Pavla Koišová, autorizovaný architekt, ČKAIT 03189 a Ing. Daniel Lemák, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294.

K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatelé dále připojili smlouvy o právu provést stavbu na pozemcích a stavbách, které jsou ve vlastnictví osob odlišných od žadatelů, a smlouvy o připojení stavebního záměru na technickou a dopravní infrastrukturu ve vlastnictví jiných osob než žadatelů. Jedná se o smlouvu o právu k provedení stavby, uzavřenou mezi žadateli a Jitkou Delie Dis, Podolí 80, 789 85 Mohelnice dne 14.06.2019, dále smlouvy uzavřené se statutárním městem Olomouc č. OMAJ-EM/PPS/001763/2017/Sle ze dne 15.05.2017, č. OMAJ-IM/BDS/000294/2017/Hrb ze dne 02.05.2017, včetně dodatku č. 1 ze dne 26.02.2018, č. OMAJ-EM/PPS/002576/2016/Sle ze dne 19.10.2016, č. OMAJ-IM/DOH/001148/2017/Hrb ze dne 02.05.2017, č. OZP-PZ/NVY/001717/2017/Vin ze dne 17.05.2017 a č. OMAJ-EM/PPS/002385/2019/Sle ze dne 18.09.2019, dále smlouvu o smlouvě budoucí o připojení uzavřenou s ČEZ Distribuce a.s. ze dne 24.10.2016 a smlouvu o připojení uzavřenou s Veolia Energie ČR, a.s. ze dne 03.08.2017.

K žádosti o vydání územního rozhodnutí jako podklady rozhodnutí byly dále předloženy písemnosti: dohoda o parcelaci č. OMAJ-SMV/DOH/000957/2017/Mlc ze dne 02.05.2017, hydrogeologický posudek – však z 01/2016, zpracovaný odborně způsobilou osobou v inženýrské geologii a hydrogeologii RNDr. Pavlem Vavrdou, posudek stavebního pozemku z hlediska požadavku radiační ochrany osob proti pronikání radonu z geologického podloží do staveb ze dne 31.10.2016, průkaz proslunění z hlediska ČSN 734301 a technická zpráva řešení zeleně z 07/2019.

Spolu s upravenou dokumentací žadatelé zároveň doložili aktualizovaná souhlasná závazná stanoviska, rozhodnutí či vyjádření dotčených orgánů a vlastníků, popř. správců inženýrských sítí. Podkladem rozhodnutí tak jsou následující závazná stanoviska, vyjádření a rozhodnutí.

- vyjádření, nazvané jako závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje ze dne 16.07.2019 č.j.: SMOL/170262/2019/ODUR/UUP/Ruz;
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení ochrany ovzduší a státní správy odpadů ze dne 05.06.2019 č.j.: SMOL/152308/2019/OZP/OOSSO/Jah;
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení ochrany ovzduší a státní správy odpadů ze dne 05.06.2019 č.j.: SMOL/151096/2019/OZP/OOSSO/Hyb;
- vyjádření Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení péče o krajinu a zemědělství ze dne 18.06.2019 č.j.: SMOL/163640/2019/OZP/OZP/PKZ/Kol;
- sdělení Magistrátu města Olomouce, Odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství ze dne 13.06.2019 č.j.: SMOL/1596610/2019/OZP/VH/Huc;
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, Odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací ze dne 27.12.2017 č.j.: SMOL/297458/2017/OS/PK/Pav;
- rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací o povolení sjezdů a připojení ze dne 09.09.2019 č.j.: SMOL/236866/2019/OS/PK/Bed;
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, Odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací ze dne 19.08.2019 č.j.: SMOL/216740/2019/OS/PK/Vla;
- stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 14.05.2019 č.j.: KUOK 49048/2019;

- závazné stanovisko sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů ze dne 24.05.2019 zn. 92198/2019-1150-OÚZ-BR;
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje ze dne 28.05.2019 zn. HSOL-2753-2/2019;
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci ze dne 30.05.2019 pod č.j.: KHSOC/14389/2019/OC/HOK;
- vyjádření Dopravního podniku města Olomouce a.s. ze dne 26.06.2019 zn. 107/2019/46;
- vyjádření Moravské vodárenské a.s. ze dne 16.08.2019 č.j.: OL/B/9988/19/Gr;
- vyjádření Veolia Energie ČR, a.s. ze dne 06.06.2019.2016 zn. RSTM/20190603-004/ES;
- sdělení ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 03.06.2019 zn. 0101122435;
- sdělení ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 03.06.2019 zn. 0200919693;
- sdělení ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 03.06.2019 zn. 0700060349;
- vyjádření Olterm & TD Olomouc a.s. ze dne 04.06.2019 zn. OLTERM/20190603-004/ES;
- stanovisko GridServices s.r.o. ze dne 17.07.2019 zn. 50011966726;
- stanovisko GridServices s.r.o. ze dne 03.07.2019 zn. 5001941430;
- vyjádření Nej.cz s.r.o. ze dne 17.06.2019 zn. VYJNEJ-2019-02030-01;
- vyjádření Technické služby města Olomouce, a.s. ze dne 15.05.2019 č.j.: TSMO/2391/19 a ze dne 27.11.2017 č.j.: TSMO/5776/17;;
- vyjádření Česká telekomunikační infrastruktura a. s. ze dne 04.06.2019 č.j. 652503/19;
- vyjádření T-Mobile Czech republic a.s. ze dne 04.06.2019 č.j.: E22219/19.
- usnesení Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, o vynětí pozemků ze ZPF ze dne 08.02.2018 sp.zn.: S-SMOL/022849/2018/OZP;
- sdělení k oznámení podlimitního záměru Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 20.04.2017 pod č.j.: KUOK 38941/2017;
- vyjádření statutárního města Olomouc – odbor správy městských komunikací a MHD ze dne 03.06.2016 sp.zn.: S-SMOL/112342/2016/OSMK, včetně doplnění vyjádření Statutární město Olomouc – odbor správy městských komunikací a MHD ze dne 27.12.2017 sp.zn.: S-SMOL/276167/2017/OSMK;
- stanovisko NIPI Bezbariérové prostředí o.p.s. ze dne 21.11.2016 pod zn.: 001160183;
- stanovisko Policie České republiky ze dne 11.07.2016 pod č.j.: KRPM-91852-1-2016-140508;
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, o vynětí pozemků ze ZPF ze dne 13.12.2016 sp.zn.: S-ŠMOL/270069/2016/OZP;
- vyjádření Magistrátu města Olomouce – odboru koncepce a rozvoje ze dne 11.10.2016 pod sp.zn.: S-SMOL/194655/2016/OKR;
- Vyjádření Magistrátu města Olomouce – odboru koncepce a rozvoje ze dne 07.12.2017 pod sp.zn.: S-SMOL/276163/2017/OKR;
- vyjádření MIRACLE NETWORK s.r.o. ze dne 01.02.2017;
- vyjádření statutárního města Olomouc, odboru životního prostředí, oddělení péče o zeleň ze dne 21.11.2016 sp.zn.: S-SMOL/199209/2016/OZP;
- vyjádření TERMO PLUS s.r.o. ze dne 22.02.2017 č.j.:Či/0026-34;
- stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, ze dne 05.10.2016 sp.zn.: S-SMOL/188690/2016/OZP.

Po předložení nezbytných podkladů pro rozhodnutí ve věci samé stavební úřad připsal ze dne 26.08.2019 č.j. SMOL/221179/2019/OS/US/Sem všem jemu známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům oznámil, že poté, co bylo původní územní rozhodnutí zrušeno, pokračuje v předmětném územním řízení. Stavební úřad seznámil účastníky řízení s upraveným předmětem územního řízení tak, je zřejmý z předložené upravené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 04/2019. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území a žádost, včetně všech jejích příloh, poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru, stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě samém a od ústního jednání. Stavební úřad opakovaně poučil účastníky řízení o právu podat proti projednávanému stavebnímu záměru námítky, o jejich rozsahu a lhůtě, ve které takto mohou učinit. Lhůta pro podání námitek byla stanovena v délce 15 dnů ode dne oznámení vyrozumění. Současně stavební úřad také poskytl stejnou lhůtu dotčeným orgánům pro uplatnění závazných stanovisek.

Ve stanovené lhůtě vnesla do řízení námitky účastnice řízení I. a to dne 18.07.2018, která takto učinila společným podáním s účastnicí řízení J. a to dne 18.07.2018, která takto učinila společným podáním s účastnicí řízení K. Na počátku řízení, tzn. ještě před vydáním nyní již zrušeného územního řízení, vnesli do řízení námitky účastníci řízení J. a to dne 18.07.2018, která takto učinila společným podáním s účastnicí řízení K. K námitkám účastníků řízení se stavební úřad vyjadřuje viz níže.

Stavební úřad přípisem ze dne 07.10.2019 č.j. SMOL/263748/2019/OS/US/Sem vyrozuměl účastníky řízení, že nashromáždil podklady, které jsou dostatečné pro vydání rozhodnutí, a v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal možnost všem účastníkům možnost se před vydáním rozhodnutí seznámit se a vyjádřit se k podkladům pro vydání rozhodnutí. Svého práva žádný z účastníků řízení nevyužil.

Po té stavební úřad přistoupil k rozhodnutí ve věci. Jen pro úplnost stavební úřad dodává, že dne 01.01.2018 nabyt účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále také jen „novela stavebního zákona“). S odkazem na ust. čl. II bod 10 Přejímaná ustanovení novely stavebního zákona, podle kterého se správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti novely stavebního zákona, dokončí podle dosavadních právních předpisů, postupoval stavební úřad v řízení po 01.01.2018 i nadále v intencích stavebního zákona, ve znění účinném do 31.12.2017.

Okruh účastníků stavební úřad vymezil dle ust. § 85 stavebního zákona. Podle citovaného zákonného ustanovení účastníky územního řízení jsou 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, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Vycházejí z uvedené právní úpravy stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení následovně. Účastníky řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, kteří jsou ve smyslu stavebního zákona ve znění do 31.12.2017 zároveň i jedinými účastníky podle ust. 27 odst. 1 správního řádu, jsou žadatelé. Žadatelé jsou současně vlastníky převážné většiny pozemků, na kterých má být předmětný stavební záměr realizován. Účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. statutární město Olomouc. Účastníky řízení ve smyslu ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jsou také vlastníci pozemků, na kterých se stavební záměr umísťuje, odlišných od žadatelů a dále vlastníci dopravní a technické infrastruktury, která je stavebním záměrem dotčena. Konkrétně se jedná o tyto osoby: J

statutární město Olomouc, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, Praha 3-Žižkov, 130 00 Praha 3, ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín 2, GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, Brno-střed, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2 a Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova 783/34, Olomouc, 779 00 Olomouc 9. Za účastníky řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona byly určeny osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, a to /

bytem Nere,

J.

Nep.

00

Pavla Zed

stavební úřad odvozoval zejména od vlastní stavební činnosti a s ní souvisejících imisí, kdy stavební práce budou probíhat mj. i v blízkosti společných hranic pozemků a mohlo by dojít k zásahu do sousedních pozemků. Dotčenost lze dovodit i od účelu budoucího využití, který by mohl mít

potenciální dopad na kvalitu prostředí, když stavební záměr zahrnuje ve své podstatě novou lokalitu k bydlení (dva bytové domy, rodinný dům), včetně stavby pro poskytování stravovacích služeb (restaurace), což komplexně může být se zvýšením dopravního provozu, hluku, atd. Stavební úřad dospěl k závěru, že další osoby, než shora jmenované, nejsou účastníky tohoto územního řízení, neboť není dána potencionální možnost dotčení jejich práv. Navrhovaný záměr vlastníkům či uživatelům dalších okolních pozemků v sousedství nebude bránit ve výkonu jejich vlastnického či jiného věcného práva ve stejném rozsahu jako dosud.

Dotčenými orgány, které do předmětného řízení uplatňují závazná stanoviska, resp. stanoviska či vyjádření, jsou Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Brno, Tychonova 221/1, Praha 6-Hradčany, 160 00 Praha 6, Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Pověl, 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, Územní odbor Olomouc, Dopravní inspektorát Olomouc, tř. Kosmonautů 189/10, Hodolany, 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 životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 a Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc.

Při vydání tohoto rozhodnutí vycházel stavební úřad jednak z žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavebního záměru 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 a) s vydanou územně plánovací dokumentací, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

V průběhu územního řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění staveb, včetně jejích příloh, a posoudil všechny aspekty staveb dle ust. § 90 stavebního zákona, přičemž konstatuje, že podle stavebního úřadu žadatelé v územním řízení dostatečně prokázali 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 stavby budov bytových domů o 1 podzemním a 4 nadzemních podlažích, stejně jako stavba restaurace či rodinného domu, má 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 více či méně technologicky náročné stavby, které vznikají kombinací celé řady stavebních a montážních technologií (od hlubinného zakládání, před betonáž, zdění až po montáž technologických zařízení), při jejich 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 – vodovodu a kanalizace a jejich přípojek, vedení veřejného osvětlení, komunikací, včetně chodníků a zpevněných ploch a oplocení. Skutečnost, že tyto stavby mají charakter stavby dle stavebního zákona, je zřejmá i ze samotného stavebního zákona. Stavby vodovodních přípojek a přípojek kanalizace, vedení veřejného osvětlení a oplocení stavební zákon 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 dle bodu 8. vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; dle bodu 10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní; dle bodu 14. oplocení.) I stavby vodovodu, kanalizace, komunikací, chodníků a zpevněných ploch 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 staveb podle § 79 a § 92 stavebního zákona, byť u staveb dle ust. § 103, resp. 104 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 jsou stavby pro bydlení spolu se stavbou restaurace, které určují účel výstavby a 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 s vydanou územně plánovací dokumentací. Dle mínění stavebního úřadu je pro posouzení věci jednou ze zásadních skutečností fakt, že v tomto řízení povolovaný stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, jak stavební úřad odůvodňuje níže.

Územně plánovací dokumentace ve stupni Politiky územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15.04.2015 a Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění Aktualizace č. 3, ze dne 25.02.2019, která nabyla účinnosti dne 19.03.2019, nestanoví žádné požadavky, které by mohly mít vliv na posouzení tohoto konkrétního stavebního záměru. Všechny priority a nároky, které plynou pro potřeby územního plánování z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje, jsou zapracovány do územního plánu Olomouc, vydaného formou opatření obecné povahy č. 1/2014, ve znění pozdějších změn. S ohledem na uvedené je pro posouzení konkrétního stavebního záměru zásadní soulad s územním plánem Olomouc. (Pozn. Žadatelé do řízení předložili závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje ze dne 16.07.2019 z hlediska souladu stavebního záměru s územním plánem Olomouc. Toto závazné stanovisko má však charakter nezávazného vyjádření, neboť toto územního řízení je vedeno dle stavebního zákona ve znění účinném do 31.12.2017. Toto však nic nemění na věci, že stavební úřadu posoudil stavební záměr shodně jako orgán územního plánování.)

Z hlediska územního plánu Olomouc jsou pozemky bytových domů s komerčním prostorem SO.01 a SO.02 součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 15/163Z se stanovenou maximální výškou zástavby 10/14m, zastavěností 10 - 40%, minimálním podílem zeleně 30% a strukturou zástavby charakterizovanou jako blokový typ. Dle bodu 4.9.1. územního plánu Olomouc se plochy zastavitelné

vymezují vně současně zastavěného území, zejména pro bydlení, rekreaci a občanského vybavení a pro zajištění hospodářských podmínek sídla. Ve struktuře blokového typu zástavby se objekty s hlavní funkcí umísťují bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci. Záměr umísťuje oba bytové domy bezprostředně podél veřejného prostranství ulice Okružní o šíři cca 36m. Záměr dvou bytových domů tak, jak je předmětem tohoto územního rozhodnutí, představuje plochu 4250 m². Záměrem bude zastavěno 1416 m², což činí 33,3%. Požadavek zastavěnosti je tak splněn. (Maximální zastavěnost udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné plochy, podzemní garáže, atd.) V řešeném případě je rovněž dodržena podmínka na blokový typ zástavby. Blokový typ struktury zástavby je druh zástavby vymezený zpravidla stavebními čarami, vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství, vnitřní hrana zpravidla soukromý prostor nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku. Stavební záměr tvoří blokovou strukturu zástavby podél ulice Okružní. Za bytovými domy jsou soukromé zahrádky k bytovým jednotkám. Vzhledem k tomu, že dále navazuje park, plochy veřejné parkové zeleně, je toto řešení bez zázemí pro ostatní bytové jednotky přípustné. Stavební záměr odpovídá i požadavku na minimální podíl zeleně. Záměr dvou bytových domů tak, jak je předmětem tohoto územního rozhodnutí, představuje plochu 4250 m². Záměrem bude zastavěno 1416 m², zpevněné plochy představují cca 1223 m² a na zeleň připadá 1611 m², tj. 37,9%. (Minimální podíl zeleně udává nejmenší možný poměr zeleně k celkové výměře stavebního záměru, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinnou.) Oba bytové domy s maximální výškou +13,3 m splňují i výškové parametry. Záměr je v souladu s podmínkami ploch zastavitelných.

Podle kap. 7 územního plánu Olomouc, který stanoví podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití lze v celém území v souladu s charakterem území, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedená jako hlavní nebo přípustná, popř. jako podmíněně přípustná, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek. V plochách smíšených obytných jsou přitom přípustné pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70% potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. Dále jsou podmíněně přípustné pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem pod podmínkou prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území, zejména v dané ploše. Z předloženého výpočtu nároku na statickou dopravu a půdorysu 1. PP SO 01 a SO 02 a dále výkresu dopravního řešení je zřejmé, že stavební záměr jako celek splňuje požadavek na zajištění statické dopravy v počtu 79 odstavných, resp. parkovacích stání. Bytový dům SO 02 obsahuje více jak 70% stání v objektu. Bytový dům SO 01 sice neobsahuje více jak 70% stání v objektu, nicméně stání jsou zajištěna na terénu vedle bytových domů s rastrem vzrostlé zeleně, tzn. v tomto ohledu je požadavek územního plánu splněn.

V požadavcích na rozvoj lokality v bodě 4.10.15 je stanoven požadavek rozvíjet plochu smíšenou obytnou 15/163Z, rozvíjet ulici Okružní jako městskou třídu. Podél ulice Okružní je stanoveno rozvíjet liniovou zeleň. Charakter území je v tomto případě dán návazností na zástavbu kolem ulic Okružní (čtyřpodlažní bytové domy a třípodlažní parkovací domy s plochou střechou) a je zpřesněn evidovanou územní studií „Olomouc, DP – 46, Neředín – Okružní, Úvoz“ (zpracovatel Ing.arch. Pavla Koišová, 10/2015). Záměr je řešen v souladu s územní studií. Studie umísťuje v jednotné stavební čáře totožné s uliční kolem ulice Okružní v odstupu 16 m od hrany komunikace 6 rodinných domů a ve více svažitě části ulice bytové domy. Hloubka zástavby je stanovena studií 16 m, vstupy do objektů a sjezdy jsou orientovány z ulice Okružní, podél ulice Okružní je stromořadí. Stavební záměr řeší umístění bytových domů v téže stavební a uliční čáře a hloubce zástavby jako výše uvedená studie. Stavební záměr řeší většinu odstavných stání v objektech, řeší návaznost a prostupnost územím pro pěší liniovou zeleň podél ulice Okružní, lze konstatovat, že umístění bytových domů je srovnatelné s citovanou územní studií a splňuje požadavky na ochranu hodnot území.

V souladu s územním plánem Olomouc je i umístění stavebního objektu restaurace SO 03. Z hlediska územního plánu Olomouc jsou předmětné pozemky restaurace SO.03 součástí zastavitelné plochy veřejné rekreace 15/060Z s max. výškou zástavby 5/7 m, zastavěností do 3%, solitérním typem struktury zástavby, min. podílem zeleně 50%, s upřesněním jako zeleň parková a částečně zastavitelné plochy veřejných prostranství 15/144Z. Dle bodu 4.9.1. ÚP se plochy zastavitelné vymezují vně současně zastavěného území, zejména pro bydlení, rekreaci a občanského vybavení a pro zajištění hospodářských podmínek sídla. Pro solitérní typ zástavby nejsou stanoveny další podmínky ploch zastavitelných. V plochách veřejné rekreace jsou podmíněně přípustné pozemky staveb pro stravování sloužící potřebám daného území s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení. V plochách veřejných prostranství jsou podmíněně přípustné pozemky, stavby a zařízení na zbylé části plochy veřejného prostranství v souladu s podmínkami využití bezprostředně sousedící plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že byla územním rozhodnutím, regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci upřesněna poloha pozemků veřejných prostranství, pro které byla plocha navržena. V požadavcích na rozvoj lokality je stanoveno rozvíjet pro potřeby každodenní rekreace plochu 15/060Z formou zeleně parkové, rozvíjet ulici Okružní jako městskou třídu, propojit ulice Okružní a Úvoz ve stopě plochy 15/144Z. Umístění stavby restaurace je v daném případě prověřeno evidovanou územní studií „Olomouc, DP – 46, Neředín – Okružní, Úvoz“ (zpracovatel Ing.arch. Pavla Koišová, 10/2015). Studie umísťuje stavbu restaurace na pozemku parc.č. 121/27 při společné hranici s pozemkem parc. č. 121/36, s podélnou osou východ-západ od jihu. Pro objekt stanovuje stavební čáru totožnou z uliční v celé půdorysné stopě objektu a max. velikost 168 m². Stavební záměr restaurace pro 56 hostů je umístěn v souladu s územní studií, parkování na terénu je odsunuto k jižní straně v návaznosti na parkování u bytového domu a je doplněno rastrem vzrostlé zeleně. Přístupové chodníky navazují na pěší propojení na pozemku parc.č. 547/1. Zastavěná plocha restaurace je 168 m². Ostatní část plochy 15/144Z je řešeno jako veřejná parková zeleň. Splněny jsou i podmínky prostorového uspořádání ploch. Maximální zastavěnost při zastavěné ploše 168 m² a ploše 5660 m² je 2,9%. Solitérní typ je druh zástavby charakterizovaný výraznou solitérní stavbou zasazenou do veřejného prostranství. I toto je v případě restaurace splněno. Maximální podíl zeleně při zastavěné ploše 168 m² a zpevněné ploše 955 m² a ploše zeleně 4537 m² činí 80%. Maximální výška zástavby 5/7 m při výšce atiky ustupujícího podlaží + 6,6 m je dodržena.

Pozemky rodinného domu jsou součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 15/162Z s maximální výškou zástavby 10/14 m, maximální zastavěností 10 - 40% a minimálním podílem zeleně 30% a dále částečně zastavitelné plochy veřejných prostranství 15/144Z. Dle bodu 4.9.1. ÚP se plochy zastavitelné vymezují vně současně zastavěného území, zejména pro bydlení, rekreaci a občanského vybavení a pro zajištění hospodářských podmínek sídla. Ve struktuře blokového typu zástavby se objekty s hlavní funkcí umísťují bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci. Záměr umísťuje rodinný dům v návaznosti na prodloužení ulice Družstevní a dále veřejného prostranství ze severu na pozemcích 121/24 a 121/50 a části 121/33 o šířce min. 6,5m. Záměr je v souladu s podmínkami ploch zastavitelných. Dle kap. 7.1 územního plánu Olomouc jsou v plochách smíšených obytných přípustné pozemky rodinných domů se zajištěnou ochranou před hlukem. V plochách veřejných prostranství jsou podmíněně přípustné pozemky, stavby a zařízení na zbylé části plochy veřejného prostranství v souladu s podmínkami využití bezprostředně sousedící plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že byla územním rozhodnutím, regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci upřesněna poloha pozemků veřejných prostranství, pro které byla plocha navržena. V požadavcích na rozvoj lokality je stanoveno rozvíjet rezidenční charakter lokality v ploše 15/162Z. Umístění stavby rodinného domu je v daném případě prověřeno evidovanou územní studií „Olomouc, DP – 46, Neředín – Okružní, Úvoz“ (zpracovatel Ing.arch. Pavla Koišová, 10/2015). Studie stanovuje pro zástavbu rodinných domů v daném území stavební čáru 6 m od severozápadní hranice pozemků parc. č. 121/1, 121/33, 121/34 a 6 m od severní hranice s pozemkem parc. č. 121/33 a 121/50. Dále stanovuje vstup na pozemek rodinného domu ze západu z ulice Družstevní. Umístění rodinného domu sice je odlišné ve vztahu k hranici s pozemkem parc.č. 121/50 (3 m od hranice), nicméně vzhledem k zachování šíře veřejného prostranství 6,5 m lze přijmout závěr, že stavba rodinného domu je v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití. Dodrženy jsou i podmínky prostorového uspořádání ploch. Maximální zastavěnost při zastavěné ploše 129,2m² a ploše 1010 m² je 12,8%. Blokový typ struktury zástavby je s ohledem na nárožní pozemek podél dvou nových veřejných prostranství zachován. Maximální podíl zeleně při zastavěné ploše 129,2m² a zpevněné

ploše 61,4 m² a ploše zeleně 819,4 m² činí 81%. Maximální výška zástavby 5/7 m při výšce hřebene střechy + 10,19 m je dodržena.

Stavební objekty vodovod, kanalizace a jejich přípojky, dopravní infrastruktura a veřejné osvětlení zasahují do zastavitelné plochy veřejných prostranství 15/144Z, zastavitelné plochy smíšené obytné 15/162Z, 15/163Z a zastavitelné plochy veřejné rekreace 15/060Z. V těchto plochách je jako přípustné využití pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Na základě výše uvedených skutečností má stavební úřad za to, že umístění projednávaného stavebního záměru je v souladu s územním plánem Olomouc a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Stavební úřad rovněž přezkoumal předloženou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována Ing.arch. Pavlou Koišovou, autorizovanou architektkou ČKA 03189 a Ing. Danielem Lemákem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294, tj. osobami oprávněnými 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. 7 stavebního zákona ve spojení s ust. § 1a vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb., 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, 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. Pozemky, na kterých je umístěn předmětný stavební záměr, svojí velikostí, polohou, prostorovým uspořádáním umožňují jejich využití pro stavbu bytových domů, restaurace a rodinného domu a souvisejících či podmiňujících staveb dopravní a technické infrastruktury, stejně jako samotnou realizaci staveb a jejich budoucí užívání. V současné době pozemky tvoří volné prostranství bez existence jakýchkoliv stávajících budov a lze je napojit na pozemní komunikace v ulici Okružní a Družstevní. Umístění odstavných a parkovacích stání v rozsahu požadavků příslušné ČSN je řešeno z větší části uvnitř bytových domů, zčásti na terénu. Odpovídajícím způsobem s přihlédnutím k závěrům hydrogeologického posudku je vyřešeno s odpadními vodami, vsakování a odvádění dešťových vod. Stejně tak je zajištěno i nakládání s odpady, a to jak odpady vzniklé při provádění stavby, tak při vlastním užívání staveb. Stanovením podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby je zajištěno, že stavební záměr bude napojen na zdroj tepla (horkovod), elektrickou energii, vodovod i kanalizaci. Žádná konstrukční část staveb nezasahuje na sousední pozemky ani neznemožňuje zástavbu na sousedních pozemcích. 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 zejména závaznými stanovisky dotčených orgánů. Splněna je i podmínka dle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, když vzájemné odstupy sousedních staveb bytových domů a restaurace jsou větší, než je výška vyšší protilehlé stěny. Stejně tak je splněna podmínka vzdálenosti průčelí budov, ve kterých jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od okraje vozovky komunikace.

Z § 90 odst. 1 písm. d) stavebního zákona vyplývá, že v územním řízení stavební úřad posuzuje zda je záměr žadatele v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu a způsobu napojení nebo 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 vyslovili souhlas s napojením stavebního záměru na příslušné sítě, eventuálně souhlasili s úpravami stávajících sítí. 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. Za účelem zajištění řádného budoucího užívání staveb v podmínkách územního rozhodnutí stanovil, že kolaudační souhlas, nebo kolaudační rozhodnutí na stavby nelze vydat dříve, než budou vydány kolaudační souhlasy, nebo kolaudační rozhodnutí na podmiňující a související stavby dopravní a technické infrastruktury.

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.

Pokud jde o účinky budoucího užívání staveb na okolí, pak podle stavebního úřadu s ohledem na daný účel užívání stavby (pro bydlení a restaurace o kapacitě odpovídající požadavkům území) 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.

V průběhu územního řízení stavební úřad obdržel námítky účastníků řízení. Stavební úřad všechny námítky posoudil a má zato, že žádná ze vznesených námitek není takové povahy, která by oprávněně bránila umístění souboru staveb.

Na tomto místě stavební úřad podotýká, že námítky účastníků řízení se překrývají a opakují a vesměs se týkají stejné otázky, jako je vodních a geologických poměrů v lokalitě, tržní ceny nemovitostí a potřeby restaurace v lokalitě. Stavební úřad při vypořádání námitek postupoval v souladu s principem, že povinnost řádného odůvodnění rozhodnutí nelze mechanicky ztotožňovat s povinností poskytnout odpověď na každý jednotlivý argument uplatněný v námítkách, ale na celkové právní problémy, které účastník řízení v námítkách nastínil. Odpověď na základní námítky v sobě může proto v některých případech konzumovat i odpověď na námítky dílčí a související.

Dne 19.07.2018 vznesl do územního řízení námítky účastník řízení, vlastník sousedního pozemku, *ceně řečeno*, ve

svých námítkách uvádí následující, cituje se:

"Vzhledem k rozsahu staveb uvedených v popisu záměru je zcela zřejmé, že uvedení žadatelé jsou vlastně „bílými koňmi“ skutečného investora.

Nedokáží si představit, jak na celou lokalitu dopadne nové „osídlení“ jen v bytových domech – cca 50 (slovy padesát) bytových jednotek a na to navazující restaurace. Navíc restaurací je v lokalitě dostatek.... Touto zástavbou dojde k absolutnímu znehodnocení mé nemovitosti, když se ocitnu vlastně na sídlišti a tržní cena se propadne řádově!

Pokud je mi známo, jediným připojovacím místem pro vodovodní řad se nachází před mým domem. Pomínu-li zničení mnou vybudované dlažby (opět podstatná majetková újma), je mi známo z dřívějších jednání s vodárnami, že díky „konci větve“ mají trubky již malý průměr (nebylo možné zvýšit tlak vody), a proto je zvědav, jak bude řešeno převýšení k novým stavbám a zvyšován tlak vody.

Dalšími problémy jsou dle jeho názoru zcela nedostatečné v projektu uvedené retenční nádoby a odvodňovací žlaby, jak vyplývá z předloženého plánu. Jednoznačně zde hrozí přivaly vody při deštích a zaplavení nejen mé nemovitosti, ale i dalších níže v ulici.

Na tuto problematiku navazuje i další podstatný problém – neprovedení geologického průzkumu celého podloží svahu, na kterém má být výstavba realizována i s přihlédnutím ke stavbě podzemní dvojgaráže v rodinném domě. S ohledem na výše konstatované je zde jednoznačné nebezpečí sesuvu půdy na svahu a opětovný dopad na mou nemovitost".

Dne 18.07.2018 unlatnili do územního řízení námítky účastníce řízení, vlastníci sousedního pozemku, Ing.

Jmenované rovněž nesouhlasí s umístěním projednávaného stavebního záměru a navrhuji zamítnutí žádosti žadatelů. Své námítky odůvodňují takto, cituje se:

"Námítka č. 1 k hydrologickým poměrům na "Zájmovém území". Součástí Projektové dokumentace je "Orientační průzkum pro vsakování srážkových vod" pro akci Územní rozhodnutí 1.etapy DP 46/1 „Neředín Okružní - Úvoz", Hydrogeologický posudek - vsak, který zpracoval RNDr. Pavel Vavřda. V Orientačním průzkumu pro vsakování srážkových vod se posuzují možnosti likvidace vod z klimatických srážek (vod srážkových) a vod z tajícího sněhu (vod tavných), spadlých na střechy, komunikace a zpevněné plochy navrhovaných stavebních objektů v Olomouci - Neředíně, v lokalitě Okružní - Úvoz zasakováním do zemního prostředí.

Součástí tohoto posudku je i Příloha č. 2 Mapová část, kde je označeno "Zájmové území" jehož předmětem jsou parcely specifikované v Oznámení o zahájení územního řízení, kterých se bude týkat nejen 1. etapa - jak z názvu akce vyplývá, ale i další etapa či etapy (v Oznámení o zahájení není uvedeno, že bude realizována jen 1. etapa). Jako podklad pro tento „Orientační průzkum - posudek pro vsak vod" byla použita Zpráva o výsledku inženýrsko - geologického průzkumu pro výstavbu garáží v Olomouci - Neředíně, při Okružní ulici. Stavoprojekt Olomouc, duben 1991.

V orientačním průzkumu pro vsakování vod jsou obecně popsány geologické poměry, hydrogeologické poměry, geologická stavba lokality, oběh podzemních vod, posouzení možnosti zasakování srážkových vod a vod z tajícího sněhu do zemního prostředí.

Z Orientačního průzkumu lze konstatovat, že hydrologické poměry jsou v zájmovém území - tj. v rozsahu plošně omezené lokality poměrně komplikované. V závěru zprávy je uvedeno, že likvidace srážkových vod zasakováním do prostředí spráší, je značně problematická, především z hlediska budování staveb, zpevněných ploch a komunikací. Na předmětné lokalitě bude možno likvidovat vsakem jen velmi malé, značně omezené množství srážkových vod, převážná část povrchových vod bude muset být z předmětné lokality odkanalizována, z toho vyplývá optimální řešení odvodnění předmětné lokality odkanalizováním.

Dále je třeba zastavit se na straně č. 4 - kde je malý odstavec, ve kterém je uvedeno, že např. v prostoru ulice Družstevní jsou zeminy až bahnitého charakteru. V Orientačním průzkumu pro vsakování srážkových vod, uzavřeném na základě ústní dohody mezi investorem a dodavatelem, se poněkud opomenulo zdůraznit, že v ulici Družstevní se v prostoru od č. p. 45 do č. p. 25 nacházel rybník.

Z výše uvedeného nesouhlasí s navrženým vedením (viz. Situační výkres doložený k Oznámení o zahájení územního řízení, bude doložen k těmto námítkám jako Příloha č. 1) prodloužení jednotné kanalizace kamenina DN 300, prodloužení vodovodního řádu, odvodňovacích žlabů a elektrorozvodu - vedeno po parcelách Města Olomouc podél soukromých parcel č. 121/19, 121/18, 53/48, 53/36 a taktéž svedením potrubí, které je ukončeno na parcele č. 546/1 a s jejich napojením - zaústěním do původní kanalizace a vodovodu na ul. Družstevní. Jako důvod uvádí: Součástí „Oznámení o zahájení územního řízení" je Situační výkres s umístěním a vedením kanalizace a vodovodního řádu po parcelách Města Olomouc a soukromých parcelách. Dále z výkresu vyplývá, že do jednotné kanalizace budou svedeny veškeré vody (srážková, tavná, odpadní) společně s vodou z odvodňovacích žlabů a retenčních nádob. A tyto vody budou navedeny a svedeny do velmi problematické lokality bahnitého terénu do lokality, kde býval rybník - do lokality v ul. Družstevní.

Může dojít k nekontrolovatelnému úniku vody z potrubí či k jakékoliv havárii na potrubí i na přípojkách a voda o jakémkoliv objemu bude neřízeně unikat do podzemí - tedy do bahnitého terénu na ul. Družstevní a nikdo neví (nepopsal) jak se tato složitá lokalita po absorpci značného množství vody zachová (při lokálních záplavách se voda z regulovaných řečišť vrací do původních koryt a není jisté kde se bude akumulovat voda z poruch potrubí či přípojek?). Tato situace může mít vliv na statiku nemovitosti/budov od č. p. 45 - náš rodinný dům se zahradou do č. p. 25 (lokalit původního rybníku). Uvádíme, že se jedná o řadovou zástavbu, kde problém destabilizace jedné nemovitosti/budovy může

mít vliv na nemovitosti další, níže položené v řadové zástavbě. Výše uvedené, vzhledem k vážnosti realizace stavebních objektů a inženýrských sítí, není možno posuzovat jako předjímání.

Nyní jsou účastníky územního řízení 1. etapy DP 46/1 "NEŘEDÍN OKRUŽNÍ - ÚVOZ". Lze tedy předpokládat, že dojde k realizaci další etapy či etap a následného navýšení objemu vody, které má být svedeno do jednotné kanalizace, do problematické lokality v ul. Družstevní a zároveň odváděno k objektům vodovodním řadem. Vzhledem z předpokládané finanční náročnosti celého projektu je zde také zcela reálná možnost, že celá akce může změnit investora a může rovněž dojít k podstatným stavebním změnám v projektové dokumentaci, a tudíž i ke změnám v množství přiváděné a odváděné vody do problematické lokality v ul. Družstevní, přičemž jejich nemovitost, jejíž součástí je rodinný dům přímo sousedí se zájmovým územím.

Dále k problematice vodního hospodářství v lokalitě ul. Družstevní uvádí, že v roce 2017 došlo mezi objekty č.p. 38 a č.p. 45 k propadu komunikace, hloubka propadu odhadovaná na cca 2m, povrchový obvod 1,5m x 2m. Z charakteru propadu šlo jednoznačně určit, že vznikl působením spodní a povrchové vody.

Je třeba, aby osoba odpovědná, investor, ve vztahu k celému Zájmovému území, kterého se týkají stavební realizace současné i budoucí, doložil průkazný hydrologický posudek od oprávněné osoby, nikoliv orientační posudek, a zvláště, aby podkladem k posudku byly i archivní materiály, ze kterých vyplývají některé naše námítky ve vztahu k problematické oblasti v lokalitě Družstevní, kam investor spolu s projektantem směřuje potenciálně značné množství vody, aby se zcela jednoznačně stanovilo, jak bude realizováno "vodní hospodářství" v Zájmovém území ve vztahu k ul. Družstevní.

Podle jejich názoru by tedy účastníky tohoto Územního řízení ve smyslu § 85 odst 2 písmeno b) měli být i vlastníci dalších prokazatelně dotčených nemovitostí nacházejících se v ul. Družstevní.

Námítka č. 2 ke geologickým poměrům v "Zájmovém území". Všechny stavební objekty v "Zájmovém území" jsou situovány v kopcovitém terénu. Zvláště stavební objekt SO.05 Rodinný dům, který bude realizován na úpatí stupňovitěho kopcovitého terénu, který byl dodatečně upraven - uměle vytvořen a po obvodu byl vybudován zemitý val. Při stavební realizaci objektu SO.05 tak dojde k odtěžení zeminy ze svahu, k výkopovým - zemním pracím. Není jasné, jak bude zabezpečeno staveniště proti sesuvům půdy, a to zejména do lokality ul. Družstevní a na náš pozemek, který se Zájmovým územím přímo sousedí, zvláště pak v deštivém období.

Dále ze situačního výkresu, jež je součástí Oznámení o zahájení územního řízení lze vyčíst, že kanalizační a vodovodní potrubí je také ukončeno na parcele č. 546/1 a lze tedy zcela reálně předpokládat další stavební objekty nad objektem SO.05. Nelze tedy jednoznačně konstatovat, že nad SO.05 žádná výstavba neproběhne. Pak se ptáme, v souvislosti, že Zájmové území je složitá geologická lokalita, jaké jsou vlastnosti zemín předmětné lokality, které tvoří terén? Jsou to jílovité zeminy s různým podílem písčité složky? Tyto zeminy mohou být namrzavé až vysoce namrzavé, po zvlhčení mohou být nestabilní. Jsou tyto zeminy objemově stálé nebo nestálé? Jsou tyto zeminy do takto aktivní zóny vhodné nebo nevhodné pro stavbu objektů, komunikací, zpevněných ploch? Pokud by byly nevhodné, je třeba použít nějaké úpravy, např. sanační opatření formou vápenné stabilizace, nebo, jak je tomu u všech domů v ulici Družstevní minimálně po č.p.25, základovou desku ze železobetonu o tloušťce cca 80cm? Součástí projektové dokumentace k 1. etapě DP 46/1 "NEŘEDÍN OKRUŽNÍ-ÚVOZ" je Orientační průzkum pro vsakování srážkových vod, který jen obecně popisuje geologické poměry, ale tyto údaje byly zpracovány pro geologický průzkum pro výstavbu garáží v Olomouci - Neředíně, při Okružní ulici i s vrtů V32 a V35, na které se tento dokument odkazuje nejsou realizovány v Zájmovém území.

Je třeba, aby osoba odpovědná, investor, ve vztahu k celému Zájmovému území, kterého se týkají stavební realizace současné i budoucí, doložil průkazný geologický posudek od oprávněné osoby, ne orientační. Jestliže se máme vyjadřovat k obsahu Oznámení o zahájení územního řízení, pak by měly být součástí projektové dokumentace doklady, ze kterých jasně vyplývá, že stavba na celém Zájmovém území, zvláště v místě realizace stavebního objektu SO.05 a v Zájmovém území nad stavebním objektem SO.05, bude realizována na pozemcích ke stavbě vhodných a geologicky stabilních, což o tomto posudku bohužel říci nelze.

Námítka č. 3 ke stavebnímu objektu SO 05 rodinný dům v "Zájmovém území". V Situačním výkresu, který je součástí Oznámení o zahájení územního řízení je u stavebního objektu SO.05 zakreslena zpevněná plocha, která bude sloužit k vjezdu a sjezdu do dvougaráže I PP. Tato plocha je svahovitá se sklonem k nemovitosti na parcele č.121/18 a 53/48. V době nepříznivých klimatických podmínek může být povrch zpevněné plochy např. kluzký. Jak investor stavebního objektu zabezpečí zpevněnou plochu, aby při jejím užívání nedošlo k poškození nemovitosti na soukromé parcele č. 121/18 a parcele č.

53/48. Pokud podél soukromých parcel č. 121/19, 121/18 a 53/48 bude vybudován chodník, který vyústí - napojí se na komunikaci v ul. Družstevní, pak tento chodník "povede" přes zpevněnou plochu, která má sloužit k vjezdu a výjezdu do dvougaráže 1 PP v SO 05? Jak bude řešena bezpečnost chodců? V tuto chvíli neznají projektovou dokumentaci ke stavbě SO.05, při realizaci tohoto objektu nesmí být narušeno soukromí nemovitosti na sousedící parcele č. 53/36. Tady by rády do budoucna nahlédly do projektu, jak jsou řešena okna ve výše jmenované nemovitosti. Nezasahování do soukromí vztahujeme i k dalším nemovitostem, které by mohly být postaveny nad objektem SO. 05.

Námítka č. 4 ke stavebnímu objektu SO 03 restaurace v "Zájmovém území". Restaurace je situována směrem od ul. Družstevní na horizont kopcovitého terénu a tudíž veškeré hlukové vjemy se budou plynule přesouvat - vracet zpět do ul. Družstevní. Tato ulice byla postavena, aby sloužila jako klidná lokalita a tomu odpovídá i hodnota jednotlivých nemovitostí. Pokud proběhne zástavba v Zájmovém území, klesnou ceny pozemků a nemovitostí na ul. Družstevní, tato lokalita ztratí svůj klidový význam. A pokud budou vybudovány chodníky pro pěší turistiku v Zájmovém území, pak zcela určitě se zvedne hluk a s tím spojené doprovodné jevy - nepořádek, vandalismus apod., což je zcela běžné u odcházejících veselých hostů z restaurací. Snad se jen můžeme dotazovat, jak investor zabezpečí, aby dopad hluku a doprovodné jevy nebyly pro lokalitu ul. Družstevní tak velmi nepříjemné.

Tento záměr může finančně poškodit nejen nás, jako vlastníky nemovitostí přímo sousedící se Zájmovým územím, ale i vlastníky přilehlých nemovitostí v ulici Družstevní.

Námítka č. 5

Omezení cirkulace dopravy a narušení klidu - jak bude řešen pohyb těžké techniky nutné pro např. budování základů, kde bude uskladněn stavební materiál, aby nedocházelo k omezení na ul. Družstevní, hluk - a to hlavně ve dnech pracovního volna v průběhu staveb

Znečištění spodních vod při sanaci půdy (- většina vlastníků nemovitostí v ulici Družstevní vlastní studnu s pitnou vodou, takže při znečištění spodních vod by zcela reálně hrozilo znehodnocení zásob pitné vody dotčených vlastníků pozemků) Při sesuvu půdy nebo při poruše kanalizačního potrubí a úniku vody pod základy nemovitostí v ulici Družstevní mohou škody na ohrožených nemovitostech dosahovat desítek milionů korun českých, což by pro investora, případně také pro statutární město Olomouc, které se má stát vlastníkem kanalizačního potrubí mohlo znamenat nepříjemné soudní spory a nemalé náklady v rámci náhrady škody) (imise, obtěžování, hlukem, prachem, pohledem, které neodpovídá místním poměrům Ulice Družstevní je velmi klidnou lokalitou a hluk způsobený stavebními pracemi, návštěvníky restaurace a přijíždějícími auty způsobí obtěžování nejen nás, ale mnoha dalších vlastníků nemovitostí v ulici Družstevní, což může také vést k soudním sporům).

Závěr: Na závěr shrnují své požadavky na stanovení podmínek pro územní rozhodnutí o umístění stavby Dva bytové domy, rodinný dům, příjezdová komunikace, parkoviště a restaurace 1. ETAPA DP 46/1 „NEŘEDÍN OKRUŽNÍ-ÚVOZ“, takto: S ohledem na výše uvedené požadujeme, aby stavební úřad žádost investora zamítl a řízení zastavil nebo aby územní řízení přerušil do doby, než budou pro rozhodnutí stavebního úřadu shromážděny dostatečné podklady v intencích námi uvedených námitek. V případě, že zjistí dodatečné další skutečnosti, vztahující se k již uplatněným námitkám, tyto doloží v co nejkratší lhůtě".

K výše uvedeným námitkám účastníků řízení stavební úřad uvádí následující.

Námítka účastníka řízení, že žadatelé jsou vzhledem k rozsahu staveb vlastně jen tzv. bílými koňmi skutečného investora, považuje stavební úřad za irelevantní. Taková námitka překračuje rozsah námitek, které může dle ust. § 89 odst. 2 stavebního zákona účastník řízení proti projednávanému záměru vznášet. Podle citovaného zákonného ustanovení může účastník řízení dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona proti projednávanému stavebnímu záměru uplatňovat námitky v rozsahu, jakým může být přímo dotčeno jeho věcné právo k sousednímu pozemku či stavbě. Z citovaného zákonného ustanovení plyne, že relevance námitek účastníků řízení zahrnuje dva aspekty. Základní podmínkou je, že námitky účastníků řízení musí směřovat proti projednávanému stavebnímu záměru. Druhou podmínkou je podmínka odvozená od věcného práva, a to přímé dotčení existujícího vlastnického práva nebo práva stavby, práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, zástavního práva či předkupního práva. Aby námitka účastníka řízení měla právní relevanci, musí být obě shora uvedené podmínky splněny kumulativně. Z obsahu podané námítka nevyplývá, v čem konkrétně se toto tvrzení dotýká projednávaného stavebního záměru. Stejně tak účastník řízení nijak blíže nerozvedl, v čem se v důsledku jím namítané skutečnosti cítí přímo dotčen na svém vlastnickém (či jemu obdobném) právu. Vzhledem k tomu, že přímé dotčení na věcném právu účastník

řízení blíže nespecifikoval a námitka účastníka řízení je příliš abstraktní, nemohl ani stavební úřad v tomto ohledu k podaným námitkám zaujmout své argumentační stanovisko a vypořádání této námitky je spíše v obecné rovině. Tvrzení účastníka řízení, že žadatelé jsou tzv. bílími koňmi skutečného investora, nemá pro posouzení stavebního záměru v intencích stavebního zákona žádný právní význam. Stavebnímu úřadu nepřísluší v územním řízení přezkoumávat a posuzovat platební schopnost žadatelů a jejich možnosti zajištění aktiv na realizaci investiční akce, když k tomu nemá žádnou zákonnou kompetenci. Stavební úřad může uplatňovat svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. V územním řízení tak stavební úřad posuzuje aspekty stavebního záměru jen z hlediska naplnění požadavků dle ust. § 90 stavebního zákona, tj. soulad s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. V tomto směru stavební úřad neshledal žádnou zákonnou překážku pro umístění stavebního záměru. Kromě toho územní rozhodnutí žadatelům zakládá právo umístit stavební záměr do území, a nikoliv povinnost. Je tedy jen na žadateli, zda svého práva využije, či nikoli, přičemž doba platnosti územního rozhodnutí je časově omezena, aby se předcházelo neodůvodněnému blokování rozvoje území.

Stejně tak nemůže stavební úřad přihlídnout k námitce účastníků řízení, že restaurací je v lokalitě dostatek. Obdobně jako předchozí námitka, i tato námitka je velmi obecná, bez bližší specifikace konkrétního dopadu do výkonu věcného práva žadatele. Pakliže účastník řízení přesně neuvede, v čem vidí negativní vliv restaurace na výkon svých věcných práv, pak stavebnímu úřadu znemožňuje takovou námitku objektivně posoudit a vyhodnotit. Stavební úřad pak takovou námitku považuje pouze za subjektivní názor účastníka řízení. Znalost lokality z hlediska počtu stávajících restaurací není pro posouzení věci podstatná, neboť eventuální nadbytečnost nové restaurace v dané lokalitě není zákonným důvodem pro zamítnutí žádosti. Stejně tak nemůže mít na rozhodnutí ve věci vliv ani ukončení provozu jiné restaurace v okolí, když stavební úřad není nadán pravomocí zkoumat důvody pro ukončení konkrétních podnikatelských aktivit jednotlivých osob a vyvozovat z nich obecně platné závěry. Pokud tedy navrhovaný stavební záměr splní požadavky na ochranu veřejných zájmů a koresponduje s imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, pak stavební úřad nemá důvod, proč žádost žadatelů o umístění stavby zamítnout. V opačném případě by se totiž naopak jednalo o neoprávněný zásah do vlastnického práva žadatelů, zejména do jeho atributů věc užívat a volně s ní disponovat. Stejně tak stavební úřad nemůže předem předjímat, že umístěním restaurace v území a jejím užíváním dojde ke znečišťování okolí odhozenými odpadky a k narušování vzájemného soužití občanů v důsledku nevhodného a hlučného chování hostů restaurace, byť stavební úřad nemůže vyloučit, že k takovým excesům může v budoucnu docházet. Nicméně podle stavebního úřadu nelze nevhodné chování některých jednotlivců objektivizovat a tato akceptovat jako důvod pro zamítnutí žádosti. Stavební úřad musí v územním řízení posuzovat záměr žadatele tak, jak je tento předložen, zejména v žádosti a přiložené dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Smyslem dokumentace je přitom zpracovat návrh a řešení určitého záměru, a nelze od ní požadovat, aby obsahovala důkazy o tom, že realizovaný záměr bude též předpokládaným a v dokumentaci navrženým způsobem užíván. Stavební úřad tedy musí vycházet z návrhu žadatele a tento pak posoudit, přičemž nemůže předpokládat, že předložený záměr nebude v budoucnu při užívání stavby dodržen. Na základě posouzení předmětu řízení a dostupných podkladů sám stavební úřad žádné přímé dotčení věcného práva účastníků řízení nespaturuje.

Jako důvod pro nevyhovění žádosti žadatelů stavební úřad nemohl akceptovat ani námitku týkající se snížení tržní hodnoty rodinných domů. Účastníci řízení namítají, že umístěním dvou bytových domů o celkovém počtu cca 50 bytových jednotek a restaurace se de facto ocitnou na sídlišti, čímž dojde k absolutnímu znehodnocení jejich nemovitostí a propadu jejich tržní ceny. Podle mínění stavebního úřadu však nedojde k takovému zásahu do práv účastníků řízení, že by bylo možno mluvit o rapidním poklesu hodnoty jejich nemovitostí. Zásah navrhovaného stavebního záměru do práv účastníků řízení nedosáhne takové intenzity, aby musela být žádost o umístění staveb právě z tohoto důvodu zamítnuta. V této souvislosti stavební úřad posuzoval zejména stávající míru soukromí vlastníků nemovitostí v

ulici Družstevní. Zástavba v ulici Družstevní směrem k navrhovanému stavebnímu záměru je tvořena řadovými rodinnými domy, kde šířka pozemků rodinného domu činí průměrně kolem 8,0 m. Zástavba na druhé straně ulice je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy, kde šířka pozemku rodinného domu činí kolem 18,0 m, přičemž na pozemky rodinných domů navazují opět pozemky rodinných domů v ulici Neředínská. V dané lokalitě se jedná o poměrně hustou městskou zástavbu. Úzké pozemky rodinných domů a hustá městská zástavba ani dnes nezaručují vlastníkům nemovitostí absolutní soukromí a klid. Navrhovaná stavba bytového domu SO 1 je od rodinných domů namítajících účastníků řízení vzdálena 100-120m vzdušnou čarou a navrhovaná restaurace je umístěna ve vzdálenosti cca 110-130 m od jejich domů. Kromě toho stavba bytových domů je pohledově odeloněna navrhovanou stavbou rodinného domu. Blíže než ke stavbám rodinných domů v ulici Družstevní je umístění staveb bytových domů navrženo ke stavbám řadových garáží v ulici Okružní (cca 60 m) a na ně navazující panelové sídliště (cca 100 m). Rovněž budoucí účel užívání navrhovaných staveb respektuje stávající charakter území, kdy se primárně jedná o stavby k bydlení. Restaurace o maximální kapacitě 56 hostů je úměrná kapacitě území. V území městské zástavby se tak nejedná o žádnou výjimečnou situaci a umístění navrhovaného stavebního záměru v zastavěné části města je tak běžné. Stavební úřad tak neshledal žádné okolnosti, které by vážně ohrožovaly výkon vlastnických práv účastníků řízení z pohledu vzniku majetkové újmy. Naopak umístění odpovídá určenému a možnému využití pozemků. Otázky důsledků staveb na jejich okolí, včetně prodejnosti nemovitostí, jsou již dány a vyřešeny pro územní řízení v územně plánovací dokumentaci. Obyvatelé obce si proto musí střežit svá práva včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou. V daném případě je stavební záměr umístěn v souladu s územním plánem, a proto k otázce tvrzeného snížení hodnoty nemovitostí nemůže být přihlédnuto. Ze strany žadatelů se jedná o výkon vlastnického práva v mezích přípustných podle územního plánu. Navrhovaný stavební záměr nevybočuje z limitů daných územním plánem, neboť ten s možností umísťování staveb takového charakteru počítá. Již z toho, že územní plán výstavbu takové povahy, která v době jeho zpracování v území reálně neexistovala, připouští, plyne, že určité postupné a věcně limitované proměny zástavby v dotčeném území mohou nastat, a připouští tedy, že na něm vzniknou i stavby vymykající se svým charakterem představám vlastníků okolních nemovitostí (srov. rozsudek NSS sp.zn. 7 As 13/2010 ze dne 12.03.2010, dostupný na www.nssoud.cz).

Stavební úřad jako neopodstatněnou posoudil i námitku týkající se kapacity vodovodu, retenčních nádrží či odvodňovacích žlabů. Stavební úřad přitom vycházel z předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Tato byla zpracována k tomu oprávněnou osobou s patřičnou autorizací podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Projektovou dokumentaci pro územní řízení zpracovala Ing.arch. Pavla Koišová, autorizovaný architekt, ČKA08189 ve spolupráci s Ing. Danielelem Lemákem Ph.D., autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb a mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 1201294, a Ing. Romanem Koišem, autorizovaným inženýrem pro geotechniku. Projektant pak odpovídá i za proveditelnost stavby. Stavební úřad tak nemá důvod pochybovat o správnosti navrženého řešení likvidace srážkových vod. Ochrana veřejných zájmů je pak posílena ještě v tom směru, že k navrhovanému stavebnímu záměru předkládají svá stanoviska dotčené orgány a vlastníci sítě. Jestliže je tedy dokumentace stavby zpracována odpovědnou osobou, všechny závazná stanoviska dotčených orgánů jsou kladná a vlastníci sítě technické infrastruktury souhlasí s realizací stavby, pak stavební úřad nemá důvod zpochybňovat proveditelnost a funkčnost stavby. Za vadu dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nelze považovat ani to, že hydrogeologický posudek byl zpracován v roce 2016, když hydrogeologické poměry v dané lokalitě se od té doby nezměnily, alespoň taková skutečnost není stavebnímu úřadu známa a ani sami účastníci řízení ve svých námitkách takové skutečnosti neuvádí. Účastníci řízení vyjadřují své obavy ze zaplavení svých a dalších nemovitostí v ulici např. při havárii potrubí. K tomu stavební úřad konstatuje, že vznik havárie nelze dopředu nikdy vyloučit. Nicméně projektant navrhuje takové technické řešení, aby se vzniku havárie předcházelo, a tím se předcházelo i vzniku eventuálních škod. S ohledem na to, že technické řešení odvodnění lokality je navrženo k tomu odborně způsobilou osobou, stavební úřad nemá důvod toto řešení zpochybňovat.

Další námitky se týkaly hydrogeologického a geologického průzkumu. K těmto pak stavební úřad uvádí následující. Z hydrogeologického posudku pro však vypracovaného dne 15.01.2016 osobou s odbornou způsobilostí k zasakování povrchových vod do zemního prostředí ve smyslu zákona č.

254/2001 RNDr. Pavlem Vavrdou vyplývá, že za původního, výstavbou nenarušeného přírodního stavu nedocházelo v prostoru navrhovaného staveniště k zásaku srážkových vod do zemního prostředí, značná část srážkových vod odtékala ve formě povrchového odtoku místními depresiemi. Zemní prostředí v lokalitě je tvořeno především nepropustnými plastickými jíly a silty s jen málo mocnými vložkami slabě propustných (jílovitých) písků, proto RNDr. Vavrda jako optimální řešení odvodnění lokality navrhuje jejím odkanalizováním, kdy vody srážkové a vody z tajícího sněhu budou zadržovány v akumulacích jímkách a poté budou řízeně přepouštěny do kanalizace. V daném zemním prostředí (které je zde tvořeno prakticky výhradně nepropustnými nebo jen velmi slabě propustnými zeminami), by srážkové vody, spadlé při déletrvajících nebo intenzivních deštích na střechy, komunikace a zpevněné plochy nestačily do tohoto prostředí zasáknout, docházelo by k jejich přelivům na terén a následně k jejich odtoku do prostoru ulic Neředínská a Družstevní, kde by mohli zaplavovat suterénní místnosti jednotlivých budov. Na závěr RNDr. Šavřda konstatuje, že možnost likvidace srážkových a tavných vod zasakováním do zemního prostředí je v zájmovém území z důvodu nepříznivých geologických a hydrogeologických poměrů velmi omezena. Na lokalitě bude možno likvidovat vsakem jen velmi malé, značně omezené množství srážkových vod, převážná část povrchových vod bude muset být z lokality odkanalizována. Projektová dokumentace proto řeší odvod dešťových vod ze střech, komunikací a zpevněných ploch do retenčních nádrží a odtud budou řízeně vypouštěny do nové jednotné stoky. Území je rozděleno na 14 okresů a ke každému okresu je přiřazen jeden akumulací objekt s řízeným odtokem. Kanalizace bude provedena v souladu s požadavky stanovenými ve vyjádření Moravské vodárenské a.s. Nově budovaná kanalizace má za úkol srážkové vody odvádět z lokality výstavby, nikoliv zasakovat v okolí ulice Družstevní. Stavební úřad je toho názoru, že odvod dešťových vod kanalizací snižuje možnost sesuvu půdy způsobené dešťovými srážkami oproti současnému stavu, kdy je vsakování dešťových vod do jílového podloží omezené. Jak už jednou stavební úřad uvedl, projektovou dokumentaci pro územní řízení zpracovala Ing.arch. Pavla Koišová, autorizovaný architekt ČKA08189 ve spolupráci s Ing. Danielem Lemákem Ph.D. autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb a mosty a inženýrské konstrukce ČKAIT 1201294, kteří jsou odpovědní za to, aby technické řešení bylo proveditelné a funkční. Stavební úřad nemá právo navrhnout či požadovat po žadatelích jiné řešení.

Jedna z námitek účastníků řízení směřuje i proti řešení zpevněné plochy u rodinného domu, která má sloužit k vjezdu do garáže v suterénu rodinného domu. Účastnice řízení vyjadřuje obavy z poškození sousedních nemovitostí, pakliže by v době nepříznivých klimatických podmínek nebyla zpevněná plocha situovaná do svahu řádně udržovaná. Obdobně namítá bezpečnost chodců pohybujících se po přilehlém chodníku. K této námitce stavební úřad musí zopakovat již jednou výše uvedené, a to že dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována osobami odborně způsobilými tak, aby užíváním stavby nebyly ohroženy životy a zdraví osob či majetek. K bezpečnosti veřejných komunikací se mj. vyjádřila i Policie ČR, která ve věci vydala kladné stanovisko bez podmínek. Navržené technické řešení je v souladu s obecnými technickými požadavky na stavby, a tudíž stavební úřad nemůže nutit žadatele k volbě jiného technického řešení.

Účastnice řízení rovněž namítají snížení kvality prostředí, zejména pak pohody bydlení, v důsledku imisí způsobených vlastní stavební činností při provádění stavby. K této námitce stavební úřad uvádí, že pohoda bydlení a užívání pozemků a staveb vlastníků sousedních nemovitostí může být přechodně (po dobu výstavby) narušena zvýšeným výskytem prachu, hlučností, vibracemi či jinými podobnými imisemi. Nicméně tyto skutečnosti nezakládají účastenství vlastníků ostatních okolních pozemků a staveb v ulici Družstevní na nich v územním řízení, neboť se jedná o běžné projevy každé stavební činnosti, které nelze zcela eliminovat, a které z těchto důvodů také nelze kvalifikovat jako činnost stavebníka, kterými by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo kterými by vážně ohrožoval výkon jeho vlastnického či jiného věcného práva. Stavební úřad je toho názoru, že prováděním většiny stavebních prací po dobu výstavby dochází k určité újmě osob bydlících v těsném sousedství. Avšak pouze s ohledem na tyto důvody není možné stavbu neumístit a stavební práce nepovolit. Jinak by nebylo možné provádět v podstatě žádné stavební práce. Práh vnímání negativních účinků stavby je u jednotlivých osob zcela subjektivní a nemusí se ve všech případech shodovat s hranicí, kterou striktně stanoví právní předpisy. Stavební úřad ale nemůže bezdůvodně zamítnout návrh žadatele, pokud nemá najisto vyvráceno, že stavbu, byť za splnění určitých podmínek, v dané lokalitě realizovat lze.

V rámci nového projednání záměru po zrušení územního rozhodnutí podala námitky dne 30.09.2019 jen účastnice řízení Ing. ... bytem Družstevní 678/45, Neředín, 779 00 Olomouc 9. Námitky ze dne 30.09.2019 se ve své podstatě obsahově shodují s námitkami, které jmenovaná uplatnila již dne 18.07.2018. Účastnice řízení opakovaně nesouhlasí s řešením odůvodnění projednávaného stavebního záměru. V tomto ohledu stavební úřad plně odkazuje na své odůvodnění námitek shora, když otázkou odvádění vod se zde zabýval. Ve svém podání ze dne 30.09.2019 účastnice řízení dále rozporuje procesní postup stavebního úřadu, když se domnívá, že stavební úřad nemohl věc řádně posoudit, když neprovedl místní šetření. K této námitce stavební úřad dodává, že stavební zákon nestanoví stavebnímu úřadu povinnost provést ohledání na místě samém. K ohledání na místě stavební úřad přistupuje tehdy, považuje-li to účelné. V daném případě však stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území, když řešené území se nachází v zastavěné části města a žádost, včetně jejích příloh, umožňuje stavebnímu úřadu stavební záměr posoudit ze všech zákonných hledisek. Ohledání na místě stavební úřad považuje za nadbytečné. Stavebnímu úřadu není známo, jaké nové skutečnosti rozhodné pro posouzení věci by mohly výsledky ohledání do územního řízení vnést, když posouzení hydrogeologických poměrů je zcela zřejmé z předloženého průzkumu. Účastnice řízení znova namítá snížení tržní hodnoty rodinných domů, přičemž však neuvádí žádné nové argumenty. Proto i v tomto případě stavební úřad odkazuje na odůvodnění výše. V neposlední řadě účastnice řízení vyjadřuje své stanovisko k potřebnosti, resp. nepotřebnosti nové restaurace v lokalitě. I této problematice se stavební úřad poměrně podrobně věnoval shora, a tudíž na i zde odkazuje na své závěry výše.

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 povolení 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.

Jen pro úplnost stavební úřad dodává, že stavební objekty oplocení, vodovodní a kanalizační přípojky a veřejného osvětlení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Pro tyto stavby je územní rozhodnutí konečné. Vsaky a retenční nádrže jsou vodním dílem, které vyžadují povolení stavebního úřadu.

Podmínkou pro provedení stavby veřejného osvětlení je zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a lze ji užívat jen na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí (viz ust. § 119 stavebního zákona).

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.