



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení územně správní

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/101989/2017/OS/US/Zb

Spisová značka: S-SMOL/042040/2017/OS

Uvádějte vždy v korespondenci

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

V Olomouci 4.5.2017

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Tomáš Zbožínek, dveře č. 2.52

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Miloš Hlaváček

Telefon: 588488207

E-mail: tomas.zbozinek@olomouc.eu

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ č. 74/2017

veřejnou vyhláškou

Žadatel **STAFOS - REAL, s.r.o.**, IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, v zastoupení: **Hana Havlíčková**, nar. 09.09.1957, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, dne 17.02.2017 podala žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

Bytový dům A

ve městě **Olomouci**, v katastrálním území **Slavonín**, na pozemku parc. č. **812/30** (orná půda).
Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení.

Popis předmětu záměru:

Stavba bude členěna na tyto stavební objekty:

SO 01 Bytový dům „A“

SO 02 Komunikace, zpevněné parkovací plochy, chodníky

SO 03 Kanalizační přípojka

SO 04 Dešťová kanalizace včetně vsakovacích pásů

SO 05 Vodovodní přípojka

SO 06 Plynovodní přípojka

SO 07 Rozvody NN včetně přípojek - součástí samostatného řízení ČEZ

SO 08 Veřejné osvětlení

SO 09 Terénní a sadové úpravy

SO 10 Stanoviště pro komunální odpad

Nově navržený bytový dům „A“ je řešen jako volně stojící šestipodlažní objekt, z čehož pět podlaží budou klasická nadzemní obytná a jedno bude podzemní technické. 5.NP je navrženo v západní fasádě směrem k veřejnému prostranství jako ustupující. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce + 15,01m od +/- 0,000m (úroveň +/-0,000 m je navržena v úrovni 1. NP, ve výšce 211,10 m. n. m. to je v rozmezí cca 1,2 m nad upraveným terénem – západní strana a 2,2 m nad upraveným terénem – východní strana). Objekt bytového domu je navržen ve tvaru obdélníku o půdorysných rozměrech 18,4m x 58,0m. V objektu bude 63 bytových jednotek s potřebným zázemím. K parkování bude vybudováno 61 parkovacích stání z nichž 41 bude umístěno v 1PP bytového domu.

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení územně správní (dále jen stavební úřad), jako příslušný správní orgán dle §13 odst.1) písm.c) a § 84 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil žádost podle § 79 a § 90 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení podle § 92 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.503/2006Sb.)

rozhodl o umístění stavby

Bytový dům A

ve městě **Olomouci**, v katastrálním území **Slavonín**, na pozemku parc. č. **812/30** (orná půda), jak je zakresleno v grafické příloze, tj. v situačním výkresu na podkladu katastrální mapy, která je součástí spisové dokumentace a bude dle ust. §92 odst.4) stavebního zákona po nabytí právní moci ověřená zaslána žadateli.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

1. SO 01 Bytový dům „A“

Nově navržený bytový dům „A“ je řešen jako volně stojící šestipodlažní objekt, z čehož pět podlaží budou klasická nadzemní obytná a jedno bude podzemní technické. 5.NP je navrženo v západní fasádě směrem k veřejnému prostranství jako ustupující. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce + 15,01m od +/- 0,000m (úroveň +/-0,000 m je navržena v úrovni 1. NP, ve výšce 211,10 m. n. m. to je v rozmezí cca 1,2 m nad upraveným terénem – západní strana a 2,2 m nad upraveným terénem – východní strana). Objekt bytového domu je navržen ve tvaru obdélníku o půdorysných rozměrech 18,4m x 58,0m. V objektu bude 63 bytových jednotek s potřebným zázemím. K parkování bude vybudováno 61 parkovacích stání z nichž 41 bude umístěno v 1PP bytového domu. Dále bude využito 8 parkovacích stání u bytového domu C, která byla navržena jako rezerva.

Bytový dům bude na pozemku parc.č. 812/30 umístěn tak, že severní stěna objektu bude ve vzdálenosti 14,0m od společné hranice s pozemkem parc.č. 812/7, parc. č. 812/8 a parc. č. 812/9, západní stěna bude ve vzdálenosti 27,5m od společné hranice s pozemkem parc.č. 812/21.

2. SO 02 Komunikace, zpevněné parkovací plochy, chodníky

Nově navržená komunikace bude veřejná účelová s napojením na stávající komunikaci v ulici Topolova na pozemku parc. č. 812/30. komunikace bude směrově přímá šířky 5,5m a délky 49,0m. Z komunikace je navržen vjezd do 1.PP bytového domu o šířce 4,0m. Podél komunikace budou po obou stranách parkovací stání v počtu 8míst (severní strana) a 12míst (jižní strana) o rozměrech 4,5, x 2,7m (pro imobilní šířka 2,75m). Před vstupem do 1.NP bude chodník s napojením na stávající chodník na ulici Topolova.

Komunikace je navržena z asfaltobetonu, parkovací stání a vjezd do 1.PP ze zámkové dlažby a chodníky z betonové dlažby. Odvodnění příčným spádem do vsakovacích pásů.

3. SO 03 Kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka bude napojena na stávající kanalizační řad KT DN400 v ulici Topolova. Přípojka je navržena z materiálu PVC DN200 (neveřejná část) a z kameniny DN200 (veřejná část). Celková délka přípojky 14,0m.

4. SO 04 Dešťová kanalizace včetně vsakovacích pásů

Dešťové vody ze střechy bytového domu budou svedeny do samostatného vsakovacího pruhu, šířky 1,0m a hloubky 1,5m, se zaústěním do revizní šachty DN425 a následně do vřového regulátoru s následným napojením bezpečnostního přepadu KT 200 do stávající jednotné kanalizace v ulici Topolova. Dešťové vody z komunikace, parkovacích ploch a chodníků budou příčným sklonem svedeny do vsakovacího pruhu, který bude umístěn podél parkovacích stání.

5. SO 05 Vodovodní přípojka
Vodovodní přípojka bude napojena na vodovodní řad LT DN150 v ulici Topolova. Přípojka je navržena z materiálu PE D 63 PN10 DN50 se zakončením vodoměrnou sestavou, která bude osazena v 1.PP bytového domu v technické místnosti.
6. SO 06 Plynovodní přípojka
Plynovodní přípojka bude napojena na plynovodní řad STL PE100/110. Přípojka je navržena z materiálu PE 100 DN32 s ukončením ve skříni HUP.
7. SO 08 Veřejné osvětlení
Veřejné osvětlení řeší osvětlení podél nové komunikace s napojením na stávající VO v ulici Topolova. Rozvody budou provedeny z kabelů CYKY-J 4x16 o délce 28,0m. Počet nových svítidel 1kus se sodíkovými výbojkami.
8. SO 10 Stanoviště pro komunální odpad
Stanoviště pro komunální odpad je navrženo jako zpevněná plocha s povrchem ze zámkové dlažby s ohrazením pletivem typu Tahokov.
9. Dokumentace pro stavební povolení (např. v případně zpracovávaném plánu organizace výstavby – POV) bude zpracována tak, aby z ní vyplynulo a bylo zřejmé, že:
 - při výkopových pracích, terénních úpravách pozemku a stavbách vedených v souběhu, křížení či nad stávajícími inženýrskými sítěmi (podzemními i nadzemními), včetně přípojek k objektům a pro uložení nových rozvodů, bude dodržena platná ČSN 73 6005 (prostorové uspořádání sítí technického vybavení) a vytyčena všechna stávající podzemní a nadzemní zařízení. Při pracích v místě souběhu, křížení či nad stávajícími podzemními sítěmi budou výkopy prováděny ručně,
 - po celou dobu realizace stavby budou ze strany investora (dodavatele) zajištěny stávající přístupy k okolním nemovitostem (pozemkům a stavbám), k sítím technického vybavení a k požárním zařízením. Současně bude vyřešeno, jakým způsobem budou po dobu realizace stavby zajištěny i případné příjezdy k okolním stavbám, vybavením a zařízením, a to ve vztahu k následnému rozhodnutí silničního správního orgánu o případné uzavírci komunikace; stejně tak je nutno zachovat dostatečný přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany,
 - s přebytečnou či nepoužitelnou zeminou 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. Proto v dalším stupni projektové dokumentace ke stavebnímu povolení bude řešen i způsob naložení s těmito případnými odpady, který je nutno projednat s Magistrátem města Olomouce - odborem životního prostředí.
 - v dalším stupni projektové dokumentace v části POV (plán organizace výstavby) musí být stanoven režim staveništní dopravy včetně příjezdových a odjezdových tras, kdy a jakým způsobem bude mechanizace a znečištěná vozovka čištěna.
10. Budou respektovány podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, ze dne 13.4.2016 vydaného pod č.j. KHSOC/06554/2016/OC/HOK:
 - Projektové dokumentace pro stavební povolení bude doplněna o akustickou studii, na základě které bude KHS posouzeno dle § 82 odst. 2 písm. t) zákona č. 258/2000 Sb. zdravotní riziko expozice hluku z provozu všech známých stacionárních zdrojů hluku a dopravy v denní a noční době v nejbližším chráněném venkovním prostoru stavby bytového domu (§ 30 odst. 3 zákona č. 258/2000Sb.) s cílem, aby po realizaci záměru nedošlo k překročení hygienických limitů hluku stanovených v § 12 odst. 3 příl. č. 3 272/2011 Sb.
11. Bude respektováno závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací ze dne 17.2.2017 pod č.j.: SMOL/041656/2017/OS/PK/Pav;
12. Bude dodrženy podmínky rozhodnutí o povolení připojení Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací ze dne 3.4.2017 pod č.j.: SMOL/081975/2017/OS/PK/Pav;

13. Ze závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce – odboru životního prostředí ze dne 25.4.2016, vedeném pod č.j. SMOL/062706/2016/OZP/OVZD/Len, vyplývá, že projektová dokumentace pro stavební povolení bude vypracovaná v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb., a s prováděcími předpisy vydanými na jeho základě.
14. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu žadatel musí splnit podmínky odboru životního prostředí Magistrátu města Olomouce, 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 17.2.2017 pod č.j.: SMOL/039864/2017/OZP/PKZ/Pol a č.spisu: S-SMOL/039864/2017/OZP;
- V souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona provede ten, v jehož prospěch je souhlas udělován, na vlastní náklad skrávky kulturní vrstvy půdy do hloubky 40cm a následně ji využije k terénním úpravám a k ozelenění stavby na daném pozemku, zbývající část se použije na rekultivační účely firmy „Těžba štěrku písku, spol. s r.o., IČO: 47904739, Legionářská 115, 798 07 Brodek u Prostějova. Způsob provedení skrávky 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.
15. Na základě provedení stanovení koncentrace radonu v podloží a propustnosti základové vrstvy v rozsahu realizovaného radonového průzkumu hodnoceného pozemku, se předmětná stavební plocha určená pro výstavbu nachází v kategorii středního radonového indexu. Proto je nutné další stupeň projektové dokumentace zpracovat v souladu se zákonem č.18/1997 Sb., O mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 307/2002Sb., O radiační ochraně, s ČSN 730601 O ochraně staveb proti pronikání radonu z podloží a s případnými navrženými protiradonovými opatřeními stanovenými v hodnocení, které bylo doložené jako součást dokumentace pro územní řízení.
16. Stavba bytových domů svým charakterem a určením a v souladu se stavebním zákonem vyžaduje, aby další stupeň projektové dokumentace byl zpracován v souladu s vyhláškou č.398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabude 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 nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- b) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat,
- c) 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

Účastník řízení podle ust. § 27 odst.1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") je STAFOS - REAL, s.r.o., IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, v zastoupení: HANA HAVLÍČKOVÁ, nar. 09.09.1957, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9.

Odůvodnění

Žadatel STAFOS - REAL, s.r.o., IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, v zastoupení: Hana Havlíčková, nar. 09.09.1957, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, podal(dne) 17.2.2017 žádost na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům A“. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení.

Žádost byla doložena dokladem o zaplacení správního poplatku, doklady o vlastnictví stavbou dotčených nemovitostí a sousedních nemovitostí, situačním výkresem, resp. situací na podkladě kopie katastrální mapy, plnou mocí pro zástupce žadatele, příslušnými výkresy a textovou částí a těmito rozhodnutími a stanovisky:

- Vyjádření Magistrátu města Olomouce – odboru koncepce a rozvoje, ze dne 21.9.2016 pod č.j.: SMOL/062700/2016/OKR/UPA/Sob a ze dne 3.12.2012 pod č.j.: SMOL/185315/2012/OKR/KD/Lun;
- Vynětí pozemků ze ZPF vydal odbor životního prostředí Magistrátu města Olomouce ze dne 17.2.2017 pod č.j. SMOL/039864/2017/OZP/PKZ/Pol;
- Stanovisko Magistrátu města Olomouce - odboru životního prostředí ze dne 25.4.2016 pod č.j.: SMOL/062706/2016/OZP/OVZD/Len;
- Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, úz. odbor Olomouc ze dne 20.2.2017 pod č.j.: HSOL-1124-2/2017;
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci ze dne 13.4.2016 pod č.j.: KHSOC/06554/2016/OC/HOK a ze dne 16.2.2017 pod č.j. KHSOC/03709/2017/OC/HOK;
- Vyjádření Magistrátu města Olomouce – odboru správy městských komunikací a MHD, oddělení majetkové správy komunikací, ze dne 30.3.2017 pod č.j.: SMOL/036612/2017/OSMK/MSK/Šku;
- Závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce – odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, ze dne 17.2.2017 pod č.j.: SMOL/041656/2017/OS/PK/Pav;
- Rozhodnutí Magistrátu města Olomouce – odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, ze dne 3.4.2017 pod č.j.: SMOL/0081975/2017/OS/PK/Pav;
- Stanovisko Magistrátu města Olomouce – odboru dopravy, oddělení oprav komunikací, ze dne 6.12.2012 pod č.j.: SMOL/OD/109/1680/2012/St;
- Vyjádření NIPI, o.p.s, ze dne 15.2.2017, pod č.j. 0011700028 a ze dne 2.4.2016 pod č.j. 001160058;
- Stanovisko Policie ČR, ze dne 13.2.2017 pod č.j. KRPM-44740-2/ČJ-2016-140506 a ze dne 4.4.2016 pod č.j. KRPM-44740-1/ČJ-2016-140506 ;
- Stanovisko Povodí Moravy s.p., ze dne 6.4.2016 pod č.j. PM016291/2016-203/Ho;
- Smlouva o nájmu č. MAJ-PR-NS/22/2012/Vr, dodatek č.1, dodatek č. 2;
- Smlouva o budoucí kupní smlouvě č. MAJ-PR-BKS/8/2012/Vr;
- Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy č. MAJ-IN-BKS/6/2012/Hoa;
- Plánovací smlouva č. MAJ-IN-PS/13/2012/Hoa;

Vyjádření o existenci podzemních vedení od :

MORAVSKÉ VODÁRENSKÉ, a.s., ČEZ Distribuce, a.s., ČEZ ICT Services, a.s., CETIN, a.s., RWE Distribuční služby s.r.o., Technických služeb města Olomouce, a.s., Veolia Energie ČR a.s.;

Souhlasy s napojením na stávající síť od :

MORAVSKÉ VODÁRENSKÉ, a.s., ČEZ Distribuce, a.s., RWE Distribuční služby s.r.o., Technických služeb města Olomouce, a.s.,

Stavební úřad oznámil dne 08.03.2017 zahájení územního řízení dle §87 stavebního zákona a §144 správního řádu veřejnou vyhláškou.

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

Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska:

Závazná stanoviska dotčených orgánů, požadavky vlastníků a provozovatelů inženýrských sítí byla zkoordinována a zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí. Námitky účastníků řízení byly posouzeny následovně:

Námitkám účastnice řízení Jarmily Rolné, bytem Jižní 108, 779 00 Olomouc, které se týkají :

Stavba mnohonásobně převyšuje rozměry sousedících rodinných domů a značně narušuje soukromí. Ani již stojící zde bytové domy nemají tolik podlaží kolik plánuje tato stavba. - se nevyhovuje.

K narušení soukromí sousedních pozemků a jejich užívání uvádíme, že pozemek namítající parc. č. 812/2 je od navrhovaného objektu ve vzdálenosti cca 32m a rodinný dům na pozemku parc. č. 812/4 ve vzdálenosti cca 50m. Z ust. § 127 občanského zákoníku lze dovodit, že právně významné mohou být tzv. i materiální imise, ale za imisi nelze považovat komfort a užívání sousedních pozemků, zejména, jde-li o pozemky v husté zástavbě města. V projednávané věci jde o nemovitosti umístěné ve stávající městské zástavbě, kde nelze dosáhnout úplného soukromí. I když lze připustit, že tento stav může namítající pociťovat ve srovnání s dosavadním stavem jako obtěžování, nejde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě.

Navrhovaný bytový dům bude mít pět nadzemních podlaží z čehož páté podlaží bude ustupující (půdorys 23,4m x 17,3m oproti 58,0 x 18,4m). Stávající bytové domy v ulici Topolova mají čtyři nadzemní podlaží což je s navrhovaným bytovým domem s pátým ustupujícím podlažím srovnatelné. Navrhované rozměry bytového domu jsou v souladu s územním plánem Olomouc, vydaným jako opatření obecné povahy Zastupitelstvem města Olomouce dne 15. 9. 2014, který dané území řeší jako plochu 28/085P – smíšené obytné, kde je stanovena maximální výška 13/17m, zastavěnost 15-40%, blokový typ struktury zástavby a minimální podíl zeleně 30%. Tyto parametry předmětná stavba splňuje.

Lokalita je v záplavovém území a stavba domu a přilehlých parkovišť zvýší již dosti velké nebezpečí zaplavování domů (snad je tato situace ve Slavoníně dostatečně známa i na stavebním úřadě). - se nevyhovuje.

K námitce týkající se umístění stavby v záplavovém území, stavební úřad uvádí, že vycházel ze souhlasného stanoviska správce povodí a správce vodního toku, tj. Povodí Moravy, s.p., ze dne 6.4.2016, ze kterého vyplývá, že z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje, Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Moravy (ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů – vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Dále je ve stanovisku uvedeno, že předmětné území se nachází v oblasti s významným povodňovým rizikem, pro které byl zpracován a schválen Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje. Stavba je v zóně středního ohrožení dle map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, kde je dle doporučených pravidel pro využití území výstavba možná s omezeními vycházejícími z posouzení nezbytnosti funkce objektů v ohroženém území a z potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Pro objekt bytového domu bude zpracován protipovodňový plán.

Množství nájemníků a jejich auta. Silnice v ulici Jižní je již dnes přetížena dopravou, kde se dá provoz přirovnat k dálnici. Je zde neúměrná hlučnost, prašnost a zamoření výfukovými plyny, což se zvýšením počtu aut ještě zhorší. Tím se tato oblast stává téměř neobyvatelnou. Také se tím znehodnocují naše nemovitosti. Už dnes je problém přejít bezpečně silnici. A to zde již v současné době žije mnoho rodin s dětmi, které denně riskují své životy při chůzi k autobusové zastávce. - se nevyhovuje.

Komunikace na ulici Jižní je místní komunikací, na které platí obecné užívání pozemních komunikací dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších novel (dále jen zákon č. 13/1997Sb.). Žadatel má tedy stejné právo užívat tuto pozemní komunikaci jako ostatní osoby. Vlastníkem této komunikace je Olomoucký kraj a tedy pouze Olomoucký kraj může při splnění zákonem stanovených podmínek omezit provoz na této komunikaci. Je také zodpovědný za stavebně technický stav komunikace.

Námítkou že stavbou resp. s ní spojeným nárůstem dopravy dojde k nadměrnému znečištění životního prostředí, hluchostí, prašností a výfukovými plyny, stavební úřad sděluje: dle §14 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, může obec na svém území nebo jeho části, stanovit vyhláškou zónu s omezením provozu motorových silničních vozidel („nízkoemisní zóna“). V současné době na území města Olomouce není výše uvedená vyhláška vydána. Podmínky ochrany ovzduší před znečišťováním způsobeným mobilními zdroji znečišťování ovzduší jsou dále upraveny zvláštním právním předpisem, v případě dopravních prostředků pak zákonem č. 56/2001 Sb., v platném znění, o podmínkách provozu na pozemních komunikacích. Stavební úřad proto učinit úsudek s tím závěrem, že k nadměrnému znečištění životního prostředí výfukovými plyny vlivem navrhované stavby nemůže dojít. Eliminace znečišťování životního prostředí výfukovými plyny je zajištěna prováděním pravidelných kontrol měření emisí vozidel. Pozemní komunikace nemůže užívat vozidlo technicky nezpůsobilé. Z toho důvodu bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno. K bezpečnému přechodu vozovky je v ulici Jižní u křižovatky s ulicí Topolova přechod pro chodce, který je vyznačen svislým i vodorovným dopravním značením.

Tento bod se již netýká bytového domu, ale další absurdní výstavby v mé blízkosti a to je už nyní budovaná myčka aut zasazená do těsné blízkosti bytové výstavby s výjezdem na jediný chodník, který vede k MHD. A to je v této lokalitě dům pro postižené lidi, kteří jsou nuceni se tu pohybovat na invalidním vozíku. Opět zde vznikne místo plochy pohlcující přebytečnou vodu plocha betonová splavující vodu k domům. Je zřejmé, že lidé, kteří tyto projekty povolují nezažili zaplavený dům a neznají situaci v této lokalitě.

Poslední bod stavební úřad uvádí pouze pro úplnost, jelikož sama namítající uvedla, že se netýká bytového domu.

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 při zkoumání žádosti ze závazných stanovisek dotčených orgánů vycházel a hodnotil je ve správním řízení jako důkazy. Rovněž podle § 90 stavebního zákona zkoumal, zda je záměr žadatele v souladu 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 stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stavební úřad vycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci a má k dispozici všechna potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých mohl vydat předmětné územní rozhodnutí, přičemž neshledal žádný právní důvod či překážky, pro které by předmětnou žádost na vydání územního rozhodnutí zamítl.

Umístění stavby je v souladu s územním plánem Olomouc, vydaným jako opatření obecné povahy Zastupitelstvem města Olomouce dne 15. 9. 2014, který dané území řeší jako 28/085P – přestavbové plochy smíšené obytné, 28/088S - stabilizované plochy veřejného prostranství, 28/092P - přestavbové plochy veřejného prostranství a 28/090S – stabilizované plochy smíšené obytné, kde je předmětná stavba podmíněně přípustná.

Pro plochy 28/085P je stanovena maximální výška zástavby 13/17m, zastavěnost 15 – 40%, blokový typ struktury zástavby a minimální podíl zeleně 30%. Tyto podmínky navržený záměr splňuje.

V celém území lze v souladu s charakterem území, s 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 uvedené jako hlavní, nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.

V plochách smíšených obytných jsou jako přípustné využití mimo jiné uvedeny pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70% potřeby součtu parkovacích stání v rámci objektu. Jako podmíněně přípustné jsou pak uvedeny mimo jiné pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení. Ten požadavek navržený záměr splňuje. Podíl zeleně bude cca 64% (oproti požadavku na min 30%). Venkovní parkovací stání je doplněno živým plotem z tavolníku japonského.

Předmětné pozemky jsou rovněž součástí území, pro které je jako podklad pro rozhodování v území pořízena evidovaná územní studie Slavonín – Topolovka. Základní urbanistická koncepce studie (struktura veřejných prostranství) byla ze studie převzata do územního plánu. Studie dále stanovuje podrobnější podmínky pro prostorové uspořádání zástavby, a sice stavební čáru a maximální výšku zástavby 10/13m.

Bytový dům „A“ dodržuje uliční čáru, strukturu veřejných prostranství, plynule navazuje na bytovou výstavbu v ulici Topolova, kde stávající bytové domy mají 4.NP a výšku cca 12m nad okolním terénem. Páté nadzemní podlaží je navrženo jako ustupující, s půdorysem 23,4m x 17,3m oproti 58,0 x 18,4m- zbylá podlaží. Stavební úřad dále přihlédl k celé lokalitě rozvíjející se ulice Topolova, kde již povolené a nově postavené bytové domy jsou objemově i typově srovnatelné s navrhovaným bytovým domem, který tedy navazuje na novou výstavbu v ulici Topolova. Navrhované řešení tedy stavební úřad považuje z hlediska veřejných zájmů jako přiměřené a srovnatelné s územní studií Slavonín – Topolova.

Jedním z podkladů pro rozhodnutí bylo taktéž stanovisko odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce (č.j. SMOL/062700/2016/OKR/UPA/Sob, ze dne 21.9.2016), jako orgánu územního plánování a pořizovatele územně plánovací dokumentace. Odbor koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce je jako orgán územního plánování oprávněn vydávat stanoviska z pohledu územního plánování, není však dotčeným orgánem a proto jeho stanovisko nebylo sice pro stavební úřad závazným důkazem pro posuzování žádosti, nicméně stavební úřad jej hodnotil jako jeden z podkladů ve vzájemných souvislostech i s ostatními důkazy, které byly předloženy, projednány a vyhodnoceny v rámci tohoto územního řízení, mimo jiné i na podkladě souhlasů dotčených orgánů spolupůsobících v územním řízení, ale především pak vlastním posouzením zejména souladu záměru s cíli a záměry územního plánování.

Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům stanoveným vyhláškou č.501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů.

Toto rozhodnutí je doručováno v souladu s § 87 odst.1 stavebního zákona a §144 správního řádu účastníkům řízení uvedeným v §85 odst.1 a v §85 odst.2 písm.a) stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě a účastníkům řízení uvedeným v §85 odst.2 písm.b) stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Okruh účastníků byl stanoven takto:

Žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Stavební úřad dospěl k závěru, že dalšími účastníky tohoto územního řízení (mimo ty, se kterými bylo v tomto územním řízení takto jednáno), nejsou další vlastníci či uživatelé dalších možných okolních pozemků a staveb v sousedství. Navrhovaná a tímto rozhodnutím umístěná stavba, svým charakterem, polohou a umístěním na pozemku, svojí vzdáleností od hranic pozemků, velikostí a tvarem pozemku stavby se jich nedotkne. Ve smyslu ustanovení § 1012 občanského zákoníku má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, přičemž toto územní rozhodnutí o umístění stavby by vlastníkům či uživatelům dalších okolních pozemků v sousedství pozemku stavby ve výkonu takovýchto oprávnění nebránilo. Dle ust. § 1012 občanského zákoníku se vlastníku zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

A) Účastníkům územního řízení dle §85 odst.1 stavebního zákona a dotčeným orgánům (doručováno jednotlivě):

1. Žadatel:

STAFOS - REAL, s.r.o., Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc, v zastoupení: HANA HAVLÍČKOVÁ, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

2. Příslušná obec:

Statutární město Olomouc zast. Odborem koncepce a rozvoje MmOl, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc

3. Seznam dotčených orgánů:

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IČO: 70885940, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IČO: 71009248, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor životního prostředí, oddělení péče o krajinu a zemědělství, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, Odbor životního prostředí - oddělení odpadového hospodářství a péče o prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

B) Účastníkům územního řízení dle §85 odst.2a,b,c, stavebního zákona – doručováno veřejnou vyhláškou:

1. Účastníci podle §85 odst.2a stavebního zákona (vlastník, není - li sám žadatelem):

Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Statutární město Olomouc, Odbor správy městských komunikací a MHD, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

GridServices, s.r.o., Plynářská 499/1, Brno-střed, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova 783/34, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

2. Účastníci podle §85 odst.2b stavebního zákona se identifikují označením pozemků a staveb podle katastru nemovitostí.

parc.č. 716/3, ostatní plocha, parc.č. 716/9, ostatní plocha, parc.č. 719/1, zahrada, parc.č. 719/2, zahrada, parc.č. 722, zahrada, parc.č. 725, zahrada, parc.č. 730, zahrada, parc.č. 812/2, zahrada, parc.č. 812/3, ostatní plocha, parc.č. 812/5, zahrada, parc.č. 812/6, orná půda, parc.č. 812/7, orná půda, parc.č. 812/8, orná půda, parc.č. 812/9, orná půda, parc.č. 812/10, orná půda, parc.č. 812/13, orná půda, parc.č. 812/14, orná půda, parc.č. 812/15, orná půda, parc.č. 812/16, orná půda, parc.č. 812/20, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/21, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/22, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/23, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/24, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/25, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/27, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 812/28, orná půda, parc.č. 812/29, orná půda, parc.č. 812/31, orná půda, parc.č. 812/32, orná půda, parc.č. 812/33, orná půda, parc.č. 812/80, ostatní plocha, parc.č. 1146, ostatní plocha, parc.č. 1149, vodní plocha, parc.č. 1232/12, ostatní plocha, parc.č. 1314/1, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 1314/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 1314/3, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Slavonín

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 a památkové péče.

Odvolání musí být podle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu podáno s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a každý účastník dostal jeden stejnopis.

Rozdělovník (D = doručenka; p = příloha)

Doručí se:

Zástupce žadatele:

1. D Hana Havlíčková, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Příslušná obec:

2. D Statutární město Olomouc, odbor koncepce a rozvoje, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Seznam dotčených orgánů:

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

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

5. Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení péče o krajinu a zemědělství, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

6. Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

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

8. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí - oddělení odpadového hospodářství a péče o prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

otisk úředního razítka

Ing. Miloš Hlaváček

vedoucí oddělení územně správního

9. Účastníci řízení veřejnou vyhláškou – vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Olomouce

Na vědomí:

10. Spis 2× + 2p

Příloha: situační výkres na podkladu katastrální mapy

(ověřená grafická příloha, která je součástí spisové dokumentace je s doložkou právní moci zasílána žadateli)

Doklad o zaplacení správního poplatku dle položky č. 17 sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 21000.00 Kč byl doložen dne 7.3.2017.

Toto rozhodnutí je oznamováno v souladu s ustanovením § 87 odst.1) stavebního zákona a §144 správního řádu veřejnou vyhláškou a musí tak být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Olomouce a způsobem umožňující dálkový přístup na elektronické úřední desce na Webových stránkách Magistrátu města Olomouce www.olomouc.eu. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který je stavebním úřadem.

Vyvěšeno dne: _____ Sejmuto dne: _____

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmnutí rozhodnutí



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení pozemních staveb

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/200802/2017/OS/PS/Ste
Spisová značka: S-SMOL/145440/2017/OS
Uvádějte vždy v korespondenci

Spisový znak – 330, skartační znak/skart. lhůta – A/20
V Olomouci 30.08.2017

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Jiří Štěpánek, dveře č. 2.03
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing., Bc. Marcela Buiglová
Telefon: 588 488 213
E-mail: jiri.stepanek@olomouc.eu

STAVEBNÍ POVOLENÍ

veřejnou vyhláškou

Stavebník STAFOS - REAL, s.r.o., IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, v zastoupení: Hana Havlíčková, IČO: 74492985, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, podal dne 19.06.2017 u odboru stavebního, oddělení pozemních staveb Magistrátu města Olomouce žádost o vydání stavebního povolení na stavbu:

Bytový dům "A" Olomouc - Slavonín

ve městě Olomouci na pozemku parc.č. 812/30 (orná půda) v k.ú. Slavonín.

Pro tuto stavbu bylo vydáno dne 4.5.2017 pod č.j. SMOL/101989/2017/OS/US/Zb územní rozhodnutí č. 74/2017 s jehož podmínkami je povolovaná stavba v souladu.

K žádosti byla doložena ve dvou vyhotoveních projektová dokumentace, kterou zpracoval Ing. Bohumil Rochovanský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 1200403), Přáslavice 277, 783 54 Přáslavice.

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení pozemních staveb jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 odst.. 1 písm.b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) přezkoumal podanou žádost a připojené podklady ve stavebním řízení podle § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona a na základě jeho výsledku rozhodl, že stavbu

Bytový dům "A" Olomouc - Slavonín

ve městě Olomouci na pozemku **parc.č. 812/30** (orná půda) **v k.ú. Slavonín**

se podle § 115 stavebního zákona

p o v o l u j e .

Stručný popis stavby:

Nově navržený bytový dům „A“ je řešen jako volně stojící šestipodlažní objekt, z čehož pět podlaží budou klasická nadzemní obytná a jedno bude podzemní technické. 5.NP je navrženo v západní fasádě

směrem k veřejnému prostranství jako ustupující. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce + 15,01m od +/- 0,000m (úroveň +/- 0,000 m je navržena v úrovni 1. NP, ve výšce 211,10 m. n. m. to je v rozmezí cca 1,2 m nad upraveným terénem – západní strana a 2,2 m nad upraveným terénem – východní strana). Objekt bytového domu je navržen ve tvaru obdélníku o půdorysných rozměrech 18,4m x 58,0m. V objektu bude 63 bytových jednotek s potřebným zázemím. K parkování bude vybudováno 61 parkovacích stání z nichž 41 bude umístěno v 1PP bytového domu.

Pro provedení stavby se stanovují tyto závazné podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která bude předána stavebním úřadem po nabytí právní moci stavebního povolení stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba komínů bude po jejich provedení prohlédnuta oprávněným komíníkem a potvrzení o jejich nezávadnosti předloženo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.
3. Elektrická instalace a ochrana proti blesku bude provedena dle příslušných státních norem (ČSN) a revizní zprávy budou předloženy k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.
4. Stavbou bude dotčen pozemek, vedený dle § 1 zákona č. 334/1992Sb. jako zemědělský půdní fond. Souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vydán dne 17.02.2017 s výměrou odnímané plochy 1746 m². Podmínky vydaného souhlasu musí být respektovány.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu před započítím stavebních prací termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
6. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Stavba povolena“, který bude stavebníkovi předán po nabytí právní moci stavebního povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby vydání kolaudačního souhlasu. U rozsáhlejší stavby se stavba označí přiměřenou tabulí, na které bude uveden název stavby, investor, dodavatel, povolení a termín ukončení stavby.
7. Stavební materiál nesmí být skladován na veřejném prostranství bez povolení odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací (na komunikacích včetně chodníků), případně odboru životního prostředí, oddělení péče o zeleň (na zelených pásích) Magistrátu města Olomouce. Totéž se týká i provádění výkopových prací, které nelze zahájit bez povolení výše uvedených odborů Magistrátu města Olomouce.
8. Staveniště bude řádně oploceno a tím zabráněno vstupu cizím osobám do prostoru rozestavěné stavby.
9. Před započítím zemních prací je nutno zajistit vytýčení stávajících inženýrských sítí jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu a v jejich blízkosti postupovat dle pokynů těchto vlastníků a provozovatelů při zvýšené opatrnosti.
10. Po celou dobu realizace stavby stavebník zajistí přístup a příjezd k okolním nemovitostem, k sítím technického vybavení a k požárním zařízením; stejně tak je nutno zachovat i přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany. Případnou uzavírku komunikace je navrhovatel povinen ohlásit mj. i na adresu Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, P. O. box 128, Schweitzerova 91, 777 00 Olomouc.
11. Před zahájením prací na založení domu (betonáž základů) bude základová spára prohlédnuta statikem, který provede zápis do stavebního deníku (nebo jednoduchý záznam o stavbě). Případné připomínky statika budou respektovány.
12. Stavba bude dokončena nejpozději do 12/2021.

směrem k veřejnému prostranství jako ustupující. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce + 15,01m od +/- 0,000m (úroveň +/- 0,000 m je navržena v úrovni 1. NP, ve výšce 211,10 m. n. m. to je v rozmezí cca 1,2 m nad upraveným terénem – západní strana a 2,2 m nad upraveným terénem – východní strana). Objekt bytového domu je navržen ve tvaru obdélníku o půdorysných rozměrech 18,4m x 58,0m. V objektu bude 63 bytových jednotek s potřebným zázemím. K parkování bude vybudováno 61 parkovacích stání z nichž 41 bude umístěno v IPP bytového domu.

Pro provedení stavby se stanovují tyto závazné podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která bude předána stavebním úřadem po nabytí právní moci stavebního povolení stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba komínů bude po jejich provedení prohlédnuta oprávněným komíníkem a potvrzení o jejich nezávadnosti předloženo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.
3. Elektrická instalace a ochrana proti blesku bude provedena dle příslušných státních norem (ČSN) a revizní zprávy budou předloženy k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.
4. Stavbou bude dotčen pozemek, vedený dle § 1 zákona č. 334/1992Sb. jako zemědělský půdní fond. Souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vydán dne 17.02.2017 s výměrou odnímané plochy 1746 m². Podmínky vydaného souhlasu musí být respektovány.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu před započítím stavebních prací termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
6. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Stavba povolena“, který bude stavebníkovi předán po nabytí právní moci stavebního povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby vydání kolaudačního souhlasu. U rozsáhlejší stavby se stavba označí přiměřenou tabulí, na které bude uveden název stavby, investor, dodavatel, povolení a termín ukončení stavby.
7. Stavební materiál nesmí být skladován na veřejném prostranství bez povolení odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací (na komunikacích včetně chodníků), případně odboru životního prostředí, oddělení péče o zeleň (na zelených pásích) Magistrátu města Olomouce. Totéž se týká i provádění výkopových prací, které nelze zahájit bez povolení výše uvedených odborů Magistrátu města Olomouce.
8. Staveniště bude řádně oploceno a tím zabráněno vstupu cizím osobám do prostoru rozestavěné stavby.
9. Před započítím zemních prací je nutno zajistit vytýčení stávajících inženýrských sítí jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu a v jejich blízkosti postupovat dle pokynů těchto vlastníků a provozovatelů při zvýšené opatrnosti.
10. Po celou dobu realizace stavby stavebník zajistí přístup a příjezd k okolním nemovitostem, k sítím technického vybavení a k požárním zařízením; stejně tak je nutno zachovat i přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany. Případnou uzavírku komunikace je navrhovatel povinen ohlásit mj. i na adresu Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, P. O. box 128, Schweitzerova 91, 777 00 Olomouc.
11. Před zahájením prací na založení domu (betonáž základů) bude základová spára prohlédnuta statikem, který provede zápis do stavebního deníku (nebo jednoduchý záznam o stavbě). Případné připomínky statika budou respektovány.
12. Stavba bude dokončena nejpozději do 12/2021.

13. Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby uvedené v plánu kontrolních prohlídek, který je přílohou žádosti o stavební povolení, popř. v této podmínce stavebního povolení, a umožnit stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky v dané fázi výstavby. Kontrolní prohlídky budou provedeny v těchto fázích výstavby:

- v průběhu výkopových prací základových konstrukcí
- po dokončení základových konstrukcí
- po dokončení hlavní nosné konstrukce (tzv. „hrubé stavby“)
- v průběhu dokončovacích prací

Účastníci podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou: STAFOS - REAL, s.r.o., IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, v zastoupení: Hana Havlíčková, IČO: 74492985, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9; Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9,

Odůvodnění:

Dne 19.06.2017 podal stavebník STAFOS - REAL, s.r.o., IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, zastoupen na základě plné moci Hanou Havlíčkovou, IČO: 74492985, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9 u odboru stavebního, oddělení pozemních staveb Magistrátu města Olomouce žádost o vydání stavebního povolení na stavbu „Bytový dům "A" Olomouc - Slavonín“ ve městě Olomouci, část obce Slavonín na pozemku parc.č. 812/30 (orná půda) v k.ú. Slavonín.

Stavební úřad opatřením ze dne 18.07.2017 oznámil veřejnou vyhláškou zahájení stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil lhůtu 10 dní po doručení oznámení k podání závazných stanovisek a námitek, popřípadě důkazů k tomuto stavebnímu řízení. Vzhledem ke skutečnosti, že žádost obsahovala dostatečné podklady pro posouzení navrhované stavby, bylo upuštěno od ústního jednání a ohledání na místě samém.

V průběhu stavebního řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení z hledisek uvedených v § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a zjistil že projektová dokumentace je v souladu s podmínkami územního rozhodnutí, je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou, kterou je Ing. Bohumil Rochovanský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 1200403), jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Vyhláška“), a to zejména ustanovení § 8 odst. 1 v bodech a) mechanická odolnost a stabilita, b) požární bezpečnost. Požadavek na splnění mechanické odolnosti a stability stavby dle § 8 odst. 1 písm. a) Vyhlášky je doložen statickým posouzením zpracovaným Ing. Leošem Gurkou, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb (číslo autorizace ČKAIT 1004123), které je nedílnou součástí dokumentace pro stavební povolení. Splnění požadavku na požární bezpečnost dle § 8 odst. 1 písm. b) Vyhlášky je zajištěno požárně bezpečnostním řešením zpracovaným Ing. Simonou Zelenkovou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby (číslo autorizace ČKAIT 1201212) spolu s kladným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, územního odboru Olomouc vydaným dne 10.07.2017 pod č.j. HSOL-3990-2/2017. Stavební úřad konstatuje, že dle výše uvedených podkladů projektová dokumentace dostatečně řeší jak mechanickou odolnost a stabilitu, tak i požární bezpečnost navrhované stavby.

Stavební úřad dále posuzoval dokumentaci pro stavební povolení z hlediska ustanovení § 111 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, a to, zda je zajištěn příjezd ke stavbě a vybudování technického vybavení potřebného pro realizaci. Napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno v Souhrnné technické zprávě v bodě B.8 Zásady organizace výstavby na straně č. 21 v odstavci a), kde je uvedeno, že dopravní napojení staveniště bude realizováno z ulice Topolová. Zajištěním staveniště se zabývá Souhrnná technická zpráva dokumentace pro stavební povolení v části B.8 Zásady organizace výstavby na straně 21 a 22 a uvádí skutečnost, že staveniště bude oploceno. Napojení staveniště na technickou infrastrukturu je řešeno v části B.8 Zásady organizace výstavby v odstavci b), kde je uvedeno, že bude provedeno provizorní napojení na stávající veřejný vodovod v místě budoucího napojení. Pripojka NN bude ukončena staveništním rozvaděčem. V souladu s ustanovením § 111 odst. 1 stavebního zákona se stavební úřad zabýval také vlastním způsobem provádění stavby. Tuto problematiku řeší Technická zpráva v části architektonicko –

stavební řešení č. D1.1. Na základě výše uvedených posouzení stavební úřad konstatuje, že projektová dokumentace dostatečně řeší způsob provádění stavby. Dále stavební úřad posuzoval stavbu z pohledu umístění v záplavovém území. Na předmětnou stavbu byl vydán Magistrátem města Olomouce, odborem životního prostředí, oddělením vodního hospodářství souhlas se stavbou podle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu a podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

Doklady předložené stavebnímu úřadu vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Stavební úřad též ověřil, že účinky užívání stavby nebudou mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí, což potvrzují i kladná závazná stanoviska dotčených orgánů. Stavba nebude při svém provozu produkovat imise v podobě nadměrného hluku, prašnosti či zápachu.

Účastníci stavebního řízení byli určeni dle ustanovení § 109 stavebního zákona. Stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky stavebního řízení jsou *stavebník* STAFOS - REAL, s.r.o., IČO: 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, *vlastník dotčeného pozemku* Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 *vlastníci sousedních pozemků, kteří se identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí* pozemek parc.č. 716/3 (ostatní plocha), parc.č. 716/9 (ostatní plocha), parc.č. 719/1 (zahrada), parc.č. 719/2 (zahrada), parc.č. 722 (zahrada), parc.č. 725 (zahrada), parc.č. 730 (zahrada), parc.č. 812/2 (zahrada), parc.č. 812/3 (ostatní plocha), parc.č. 812/5 (zahrada), parc.č. 812/6 (orná půda), parc.č. 812/7 (orná půda), parc.č. 812/8 (orná půda), parc.č. 812/9 (orná půda), parc.č. 812/10 (orná půda), parc.č. 812/13 (orná půda), parc.č. 812/14 (orná půda), parc.č. 812/15 (orná půda), parc.č. 812/16 (orná půda), parc.č. 812/20 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/21 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/22 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/23 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/24 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/27 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/28 (orná půda), parc.č. 812/29 (orná půda), parc.č. 812/31 (orná půda), parc.č. 812/32 (orná půda), parc.č. 812/33 (orná půda), parc.č. 812/80 (ostatní plocha), parc.č. 1146 (ostatní plocha), parc.č. 1149 (vodní plocha), parc.č. 1232/12 (ostatní plocha), parc.č. 1314/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1314/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1314/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Slavonín.

K tomuto závěru stavební úřad dospěl po zhodnocení polohy staveniště a charakteru povolované stavby. Vlastníci pozemků v bezprostřední blízkosti povolované stavby, stejně jako staveb na nich, nebudou na svém vlastnickém právu vlastní stavební činností nijak omezeni. Pohoda bydlení a užívání pozemků a staveb vlastníků sousedních nemovitostí může být přechodně (po dobu stavby) narušena zvýšeným výskytem prachu, hlučností, vibracemi či jinými podobnými imisemi. Nicméně tyto skutečnosti nezakládají účastenství vlastníků ostatních okolních pozemků a staveb na nich ve stavebním 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.

Z předložených podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů, kterými jsou Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, Olomouc 9, stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Námítky účastníků řízení nebyly vzneseny.

Protože stavební úřad v průběhu stavebního řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

V závěru tohoto rozhodnutí stavební úřad stavebníka upozorňuje na jeho povinnost dodržovat zákonná ustanovení, obsažená nejen ve stavebním zákoně (a jeho prováděcích vyhláškách), ale i v dalších právních předpisech, z nichž pro něj vyplývají při provádění stavby, potažmo před započítím s jejím užíváním jisté právní povinnosti. Stavební úřad považuje za vhodné zmínit zejména následující ustanovení.

Dle § 119 odst. 1 stavebního zákona lze dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu (§ 122). S ohledem na charakter stavby stavební úřad konstatuje, že **k jejímu užívání je třeba kolaudační souhlas vydaný dle § 122 stavebního zákona.** Žádost o vydání kolaudačního souhlasu je nutné podat na předepsaném formuláři. Náležitosti žádosti včetně podkladů stanoví § 18i vyhlášky č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.

Poučení účastníků:

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

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 pozemních staveb. O odvolání rozhoduje Odbor strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Olomouckého kraje.

Odvolání musí být podle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu podáno s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a každý účastník dostal jeden stejnopis.

Rozdělovník

Doručí se:

- **Zástupce stavebníka**

1. Hana Havlíčková, IČO: 74492985, Hněvotínská 190/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

- **Ostatní účastníci řízení veřejnou vyhláškou**

2. vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Olomouce

– *účastníci řízení podle § 109 písm. e) a f) stavebního zákona, kteří se identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí*

pozemek parc.č. 716/3 (ostatní plocha), parc.č. 716/9 (ostatní plocha), parc.č. 719/1 (zahrada), parc.č. 719/2 (zahrada), parc.č. 722 (zahrada), parc.č. 725 (zahrada), parc.č. 730 (zahrada), parc.č. 812/2 (zahrada), parc.č. 812/3 (ostatní plocha), parc.č. 812/5 (zahrada), parc.č. 812/6 (orná půda), parc.č. 812/7 (orná půda), parc.č. 812/8 (orná půda), parc.č. 812/9 (orná půda), parc.č. 812/10 (orná půda), parc.č. 812/13 (orná půda), parc.č. 812/14 (orná půda), parc.č. 812/15 (orná půda), parc.č. 812/16 (orná půda), parc.č. 812/20 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/21 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/22 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/23 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/24 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/25 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/27 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 812/28 (orná půda), parc.č. 812/29 (orná půda), parc.č. 812/31 (orná půda), parc.č. 812/32 (orná půda), parc.č. 812/33 (orná půda), parc.č. 812/80 (ostatní plocha), parc.č. 1146 (ostatní plocha), parc.č. 1149 (vodní plocha), parc.č. 1232/12 (ostatní plocha), parc.č. 1314/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1314/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1314/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Slavonín

– *účastníci řízení podle § 109 písm. c) a d) stavebního zákona*

Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Statutární město Olomouc, Odbor správy městských komunikací a MHD, Hynaisova 34/10,

Olomouc, 779 00 Olomouc 9

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

GridServices, s.r.o., Plynářská 499/1, Brno-střed, Zábřovice, 602 00 Brno 2

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova 783/34, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Ing., Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení pozemních staveb

- **Dotčené orgány:**

3. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IČO: 70885940, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9

4. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IČO: 71009248, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
5. Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor životního prostředí, oddělení péče o krajinu a zemědělství, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
6. Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
7. Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor stavební, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
8. Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, Odbor životního prostředí - oddělení odpadového hospodářství a péče o prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- **Na vědomí:**
9. spis

Vzhledem k velkému počtu účastníků řízení § 144 odst. 1 správního řádu se toto opatření s odkazem na § 144 odst. 6 správního řádu doručuje veřejnou vyhláškou. Toto opatření je oznamováno v souladu s ustanovením § 25 správního řádu veřejnou vyhláškou a musí tak být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Olomouce a způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce na webových stránkách Magistrátu města Olomouce www.olomouc.eu.

Vyvěšeno dne: _____ Sejmuto dne: _____

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení: