



KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Oddělení stavebního řádu

Jeremenkova 40a

779 11 Olomouc

tel.: +420 585 508 649

fax: +420 585 508 335

e-mail: h.mazurova@kr-olomoucky.cz

www.kr-olomoucky.cz

dle rozdělovníku

Váš dopis č.j./Ze dne	Naše č.j./sp.zn.:	Vyřizuje/Tel	Olomouc
	KUOK 120959/2017	Ing. Dana Sejkorová	18. 12. 2017
	KÚOK/108548/2017/OSR/7515	/585 508 483	
	<i>Uvádějte vždy při písemném styku.</i>	<i>d.sejkorova@kr-olomoucky.cz</i>	

Sdělení k podnětu k provedení přezkumného řízení územního rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení územně správního, vydaného ve věci umístění stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v k.ú. Slavonín pod SpZn.: S-SMOL/042040/2017/OS, č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, ze dne 4. 5. 2017 (v právní moci dnem 7. 6. 2017) a ve věci stavebního povolení Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení pozemních staveb, vydaného ve věci povolení téže stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v k. ú. Slavonín pod SpZn.: S-SMOL/145440/2017/OS, č.j.: SMOL/200802/2017/OS/PS/Ste, ze dne 30. 8. 2017 (v právní moci dnem 3. 10. 2017).

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen Odbor SR KÚOK) jako správní orgán příslušný podle ust. § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 3. 11. 2017 Vaše podání pod názvem „Žádost o přezkum dokumentů“, v němž žádáte o přezkoumání územního rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení územně správního, vydaného ve věci umístění stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v k.ú. Slavonín pod SpZn.: S-SMOL/042040/2017/OS, č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, ze dne 4. 5. 2017 (v právní moci dnem 7. 6. 2017), a dále stavebního povolení Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, oddělení pozemních staveb, vydaného ve věci povolení téže stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v k. ú. Slavonín pod SpZn.: S-SMOL/145440/2017/OS, č.j.: SMOL/200802/2017/OS/PS/Ste, ze dne 30. 8. 2017 (v právní moci dnem 3. 10. 2017), obě rozhodnutí pro stavebníka společnost STAFOS-REAL, s.r.o., IČ 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, zastoupeného
Olomouc 9.

V uvedené žádosti mj. uvádíte, že na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo zahájeno územní řízení, že oznámení Vám bylo doručeno písemně, že podala námitky, které byly zamítnuty, a že rozhodnutí bylo vyvěšeno veřejnou výnoskou, o čemž nevěděla, a proto nepodala odvolání. Dále uvádíte, že projekt „Bytový dům A“ následně získal stavební povolení, které také nabylo právní moci. Dále, že v územním rozhodnutí je uvedeno, že součástí podkladů bylo i stanovisko Odboru koncepce a rozvoje MMOI, ale že z formulovaných vět naprosto nevyplývá, že toto stanovisko bylo negativní, že zmíněný odbor doporučuje upravit rozměry stavby a výšku stavby, k čemuž nedošlo.

Dále uvádíte, že Vámi pověřené a zplnomocněné osoby nahlédly do dokumentace a zjistily, že bytový dům je dalším „terasovým“ domem investora, který následuje po stavbě

bytových domů B3, B2, B1 v ulici Topolová. V současné době se již započalo se stavbou developerského projektu Topolová C, IV. etapa, a že všechny domy disponují velkými zastřešenými terasami.

Dále uvádíte, že v situaci stavby nejsou zakresleny konstrukce zastřešující balkony/terasy, a že zadané půdorysné rozměry 18,4 m x 58,0 m jsou uvedeny chybně, a že skutečné rozměry jsou 22,24 m x 59,92 m, a tyto jsou chybně uvedeny jak v situaci stavby, tak v samotném popisu bytového domu, který je uveden v územním rozhodnutí a stavebním povolení, kdy se odkazujete a citujete ust. § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), které se týká právě definování zastavěné plochy.

Dále uvádíte, že uvedením nesprávných rozměrů jsou zkráceny odstupové vzdálenosti, a že šířka i výška bytového domu zásadně ovlivňuje možnost využití okolních pozemků, zejména pozemku parc. č. 725 v k. ú. Slavonín, a to s ohledem na požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., na minimální odstupy staveb pro bydlení, kdy se odkazujete na ust. § 25 odst. 8 uvedené vyhlášky týkající se měření vzdálenosti mezi stavbami, z čehož usuzujete, že bude zastavitelný pouze zhruba 6,5 m široký pás uvedeného pozemku, což je podle Vašeho názoru v příkrém rozporu s ust. § 23 odst. 2 vyhlášky, podle které umístěním stavby na pozemku nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Dále uvádíte, že podle územního plánu je v ploše 28/085P maximální výška zástavby daná 13/17 m, zastavěnost 15 - 40%, struktura zástavby b, a dále, že pro danou oblast byla v roce 2010 zaregistrována územní studie Slavonín - Topolovka, která podmínky a regulativy zpříšňuje, a to výšku stavby na 10/13 m a půdorysné rozměry 58 x 16 m. Tyto rozměry povolená stavba nespĺňuje, kdy je o 4 m vyšší a směrem do vnitrobloku dokonce o 6,24 m hlubší, což nepovažujete za zanedbatelné rozdíly. Dále namítáte, že podle metodiky Ústavu územního rozvoje je v případě zaregistrované územní studie povinnost zdůvodnit odchylné rozhodnutí, což se nestalo a zároveň nebylo prokázáno, že bylo z hlediska veřejných zájmů nelezeno vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než které nabízí územní studie, což je dalším nedostatkem územního rozhodnutí.

Dále uvádíte, že v územním rozhodnutí byla zamítnuta námitka, že stavba mnohonásobně převyšuje rozměry sousedních rodinných domů a značně narušuje soukromí, kdy citujete skutečnosti uvedené Stavebním úřadem MMOI v odůvodnění územního rozhodnutí, a kdy k husté zástavbě města uvádíte, že Slavonín byl původně vesnicí, má historickou náves a hustou zástavbu vytvářejí právě investoři s nepřiměřenými počty bytů v bytových domech a pracovníci MMOI, kteří vydávají povolení bez ohledu na celek a širší kontext celé oblasti, přičemž v územním plánu je pro tuto lokalitu dán požadavek rozvíjet rezidenční charakter formou bydlení v nízkopodlažní zástavbě s důrazem na harmonický přechod zástavby do krajiny lokality mj. i v ploše 28/085P. Bytový dům A tak měl zapadnout mezi stávající bytové domy, a to bytový dům na pozemku parc.č. 812/20 (tři podlaží) a bytové domy na pozemcích parc.č. 812/21, 812/22, 812/23, 812/24 a 812/27 (čtyři nadzemní podlaží), vše v k. ú. Slavonín, v čemž také shledáváte rozpor s územním plánem. Uvádíte, že k námitce je dále uvedeno, že bytový dům bude mít pět nadzemních podlaží, kdy páté podlaží bude ustupující, a že stávající bytové domy mají 4 podlaží, což je s navrhovaným bytovým domem s ustupujícím pátým podlažím srovnatelné. Uvádíte, že je to zavádějící, protože je ustupující pouze z jedné strany, z pohledu ze zahrad rodinných domů bude mít bytový dům pět nadzemních podlaží o výšce 17,2 m, a spolu s délkou domu 59,92 m je tato stěna naprosto nepřijatelná, kdy na přilehlé zahrady cca od 13. hodiny nezasvitne slunce, což podstatně snižuje možnost využití zahrady parc. č. 725 zejména v letním období. Dále se odkazujete na ust. § 1013 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, podle kterého se vlastník zdrží všeho, co působí, že ..., stín, ... a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům..., a dodáváte,

že bytový dům nezapadne mezi stávající domy ani svými rozměry ani výškou, a jeho výstavbou dojde ke snížení kvality prostředí či komfortu bydlení v rozporu s ust § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Dále uvádíte, že ze situačního výkresu není zřejmé, jakým způsobem budou likvidovány dešťové vody, že se jedná o plochu větší než 1000 m² a v takovém případě by musela být podle orientačního výpočtu Nicoll retenční nádrž velikosti minimálně 30 m³ pro regulovaný odtok do dešťové kanalizace 0,5 l/s nebo vsakovací zařízení o ploše 260 m² s retenčním objemem vsakovacího zařízení 33 m³, a takové rozsáhlé zařízení by mělo být v celkové situaci stavby zakresleno. Dále citujete ust. § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., týkající se odvádění dešťových vod.

Dále uvádíte, že navrhovaný bytový dům bude pouze 14 m od stávajícího bytového domu č.p. 419 na pozemku parc.č. 812/20 v k.ú. Slavonín, že v jihovýchodní části jsou umístěny balkóny s vchodem do obývacích pokojů, a že v 1.NP dosud svítí slunce dne 1. 3. v době od 7:15 do 13:25 a po postavení plánovaného bytového domu dojde k zastínění v době od cca 8:50 do 13:15 (odhadnuto z předpokládané výšky 13,5 m nad posuzovaný otvor). Dále uvádíte, že doba oslunění je sice splněna, ale bude značně omezen komfort užívání balkonu a znehodnocení ceny bytu.

Dále uvádíte, že v lokalitě Topolová je již velký problém s parkováním, a že další dům s 63 byty situaci neúměrně zhorší. Dále se odkazujete na ČSN 73 6110, tabulku č. 34, která stanovuje počty parkovacích stání, kdy se jedná o počet minimální, což je podle Vašeho názoru nedostačující. Uvádíte, že je nutné myslet na to, že každý byt bude mít 1 osobní automobil, což je min. 63 odstavných stání a při předpokladu 2 obyvatel na byt dalších 7 parkovacích míst. Uvádíte, že ze situace stavby je zřejmé, že investor počítá s kolmými parkovacími stáními podél nově vznikající ulice, na úkor osázení stromy dle územní studie, což je pro obyvatele stávajících bytových domů v ulici Topolová naprosto nepřijatelné. Dále, že stromy severně od kruhového objektu budou vykáceny, že za kruhovým objezdem je chodník, na nějž budou navazovat parkovací stání, nová ulice a další řada parkovacích stání, odhadem 1600 m² asfaltové či betonové plochy bez jakékoliv zeleně. Dále citujete podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné, a uvádíte, že počet parkovacích míst umístěných v podzemním podlaží bytového domu je menší než 70 %, že venkovní parkovací stání je plánováno zcela bez zeleně, a tak návrh bytového domu a parkovacích stání nesplňuje ani jedno kritérium, tj. dostatek parkovacích stání a vybavení vzrostlou zelení, což je v rozporu s územním plánem.

Z uvedených důvodů žádáte o přezkoumání územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu „Bytový dům A“, zohlednění uvedených připomínek a vyřešení rozporů, které jsou dle Vašeho názoru zásadní a měly by vést k okamžitému pozastavení stavebního povolení. Uvádíte, že zkrácené a chybné informace o rozměrech bytového domu zastírají skutečnost, že plánovanou výstavbou stavby „Bytový dům A“ dojde ke znemožnění výstavby rodinného domu na pozemku parc.č. 725 v k.ú. Slavonín.

Podle § 95 odst. 1 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který napadené rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Podle ust. § 96 odst. 2 správního řádu se soulad rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle právního stavu a okolností v době jeho vydání. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Podle § 97 odst. 3 tohoto zákona rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí odvolacímu správnímu orgánu nebo správnímu orgánu prvního stupně. Tyto správní

orgány jsou vázány právním názorem příslušného správního orgánu. Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán podle § 94 odst. 5 správního řádu povinen šetřit práva účastníků nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 97 odst. 3) nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení (§ 99). Podle § 96 odst. 1 správního řádu lze usnesení o zahájení přezkumného řízení vydat nejdéle do dvou měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci.

Odbor SR KÚOK považuje za nutné nejprve uvést, že na provedení přezkumného řízení není právní nárok. Příslušný správní orgán zahájí řízení ex officio až pokud sám dospěje k závěru, že zjištěná nezákonnost přezkoumávaného rozhodnutí (usnesení) odůvodňuje nezbytnost jeho změny nebo zrušení. Při zásahu do rozhodnutí, resp. usnesení má přezkoumávající orgán současně povinnost přihlídnout k ochraně práv, která účastníci řízení již z rozhodnutí nabyli v dobré víře a tak musí respektovat i princip právní jistoty a hájit veřejný zájem na stabilitě právních vztahů. V této souvislosti je nutno si potom uvědomit, že přezkumné řízení je svou podstatou prostředkem k nápravě právních omylů, tedy prostředkem k odstranění zjištěných rozporů se zákony nebo jinými obecně závaznými právními předpisy, ale již nikoliv prostředek k nápravě věcných pochybení a proto nemůže být v rámci tohoto řízení rozhodnutí zrušeno jen pro jeho nesprávnost.

Jen ve smyslu těchto zákonem stanovených zásad mohl potom Odbor SR KÚOK přezkoumávat napadená rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního (dále jen Stavební úřad MMOI). Vycházel přitom z příslušných prvostupňových správních spisů, které si za tímto účelem nechal předložit v celém rozsahu řízení. Odbor SR KÚOK požádal Stavební úřad MMOI o zaslání kompletního správního spisu ve věci územního rozhodnutí SpZn.: S-SMOL/042040/2017/OS, č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, ze dne 4. 5. 2017 a kompletního správního spisu ve věci stavebního povolení na stavbu „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v k. ú. Slavonín, včetně vyjádření k podané žádosti o přezkoumání výše citovaného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Předmětný spisový materiál ve věci Odbor SR KÚOK obdržel dne 16. 11. 2017 a 20. 11. 2017.

Na základě podaného podnětu k přezkoumání Odbor SR KÚOK přezkoumal napadená rozhodnutí dle ust. § 94 a násl. správního řádu a ze správních spisů orgánu I. stupně zjistil následně uváděné skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Odbor SR KÚOK se nejprve zabýval napadeným územním rozhodnutím ze dne 4. 5. 2017 a řízením, které vydání tohoto rozhodnutí předcházelo.

Dne 17. 2. 2017 obdržel Stavební úřad MMOI žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v katastrálním území Slavonín. Předmětná stavba spočívá v umístění stavebních objektů: 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 08 Veřejné osvětlení, SO 09 Terénní a sadové úpravy, SO 10 Stanoviště pro komunální odpad, všechny umístěné na pozemku parc.č. 812/30 v k. ú. Slavonín. Opatřením ze dne 8. 3. 2017 oznámil Stavební úřad MMOI zahájení územního řízení o umístění shora uvedené stavby bytového domu, a protože mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upustil od ústního jednání. Současně stanovil účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu 15 dnů pro podání připomínek a námitek, a že nashromáždil podklady, které jsou podle jeho názoru dostatečné pro vydání rozhodnutí, a že mají podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu právo se před vydáním rozhodnutí s nimi seznámit a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě 5 dnů počínající běžet následujícím dnem po uplynutí lhůty k podání

námitek (uvedené oznámení bylo ode dne 8. 3. 2017 vyvěšeno na úřední desce). Dne 22. 3. 2017 Stavební úřad MMOI obdržel námítky účastníka řízení které se týkaly nesouhlasu s umístěním předmětné stavby, zejména z důvodu velikosti stavby, zvýšení nebezpečí zaplavování okolních domů, zhoršení dopravní situace v již přetížené ulici Jižní, dále stanovisko Statutárního města Olomouce, Odboru správy městských komunikací a MHD a dne 4. 4. 2017 rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, o povolení připojení veřejně přístupné účelové komunikace k místní komunikaci v ul. Topolová. Stavební úřad MMOI poté opatřením ze dne 10. 4. 2017 účastníkům řízení sdělil, že nashromáždil podklady, které jsou podle jeho názoru dostatečné pro vydání rozhodnutí, že ukončil dokazování ve výše uvedeném správním řízení, a že mají dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí ve lhůtě 7 dnů seznámit s těmito podklady a vyjádřit se k nim (uvedené sdělení bylo ode dne 12. 4. 2017 vyvěšeno na úřední desce). Žádný z účastníků řízení této možnosti nevyužil. Následně dne 4. 5. 2017 Stavební úřad MMOI vyhotovil územní rozhodnutí č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, kterým stavbu „Bytový dům A“ na pozemku parc. č. 812/30 v katastrálním území Slavonín, umístil (toto rozhodnutí bylo ode dne 5. 5. 2017 vyvěšeno na úřední desce).

Odbor SR KÚOK při přezkoumávání nezjistil v průběhu územního řízení žádné procesní ani věcné vady, když toto řízení bylo vedeno řádně a v souladu s žádostí stavebníka i platnou územně plánovací dokumentací a napadené rozhodnutí shledal z hlediska věcné správnosti i zákonnosti správným.

O tom, že Odbor SR KÚOK v řízení na straně Stavebního úřadu MMOI nezjistil žádná pochybení, svědčí především zjištění, že navrhovatel předložil úplnou žádost na vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby včetně všech podkladů. Stavební úřad MMOI v řízení řádně posoudil soulad předmětné stavby s územně plánovací dokumentací, s podmínkami dotčených orgánů a rovněž s obecnými požadavky na využívání území.

Ve vydaném rozhodnutí se Stavební úřad MMOI zabýval zejména souladem stavby s vydanou územně plánovací dokumentací, tj. Územním plánem Olomouc, dále souladem stavby s podmínkami dotčených orgánů a rovněž souladem stavby s obecnými požadavky na využívání území. Pozemek parc. č. 812/30 v katastrálním území Slavonín, kde má být předmětná stavba bytového domu včetně výše uvedených staveb souvisejících umístěna, je podle platného Územního plánu Olomouc umístěn na plochách 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.

Hlavní využití ploch smíšených obytných (B) není stanoveno, přípustné jsou mj. pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem, 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, pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20-50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem, a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství. Podmíněně přípustné jsou bytové domy s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem, přičemž je lze do území umístit za podmínky 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 (včetně negativního vlivu vibrací) 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. Podle podmínek prostorového uspořádání je v ploše s označením 28/085P stanovena maximální výška zástavby 13 m (max. výška římsy nebo okapní hrany) / 17 m (max. výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°), vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované, nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při průčelí stavby orientovaném k veřejnému prostranství. V odůvodnění Územního plánu Olomouc je k výškové regulaci zástavby dále uvedeno, že výšková hladina 13/17 m je obecně koncipována pro stavby s maximálně čtyřmi nadzemními podlažními a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°. Dále je stanovena zastavěnost 15-40 % a struktura zástavby blokového typu, který je zpravidla vymezený stavebními čarami, a také minimální podíl zeleně 30 %. Hlavním využitím ploch veřejných prostranství (P) jsou pozemky veřejných prostranství, zejména náměstí, ulice, chodníky, neoplocená hřiště, veřejná zeleň a další veřejně přístupné prostory bez omezení. Přípustné, které souvisí s převažujícím hlavním využitím nebo je s ním slučitelné, jsou pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro pěší, cyklistickou, hromadnou a silniční dopravu, pozemky související dopravní a technické a infrastruktury, apod. Uvedené plochy jsou podle Územního plánu Olomouc součástí rozvojové lokality Lokalita 28 (Slavonín), kde se požaduje rozvíjet rezidenční charakter formou bydlení v nízkopodlažní zástavbě s důrazem na harmonický přechod zástavby do krajiny lokality na plochách 28/018Z, 28/085P, 28/093P, 28/094P, 28/099P, 28/120P a 28/121P. Podle územního plánu lze v celém území 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 umisťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek. Navrhovaná stavba „Bytový dům A“ je umístěna do lokality stávajících bytových a rodinných domů, kde navazuje na stávající zástavbu bytových domů v ulici Topolová. Stavba bytového domu je umístěna ve vzdálenosti 27,5 m od bytového domu na pozemku parc. č. 812/21 v k. ú. Slavonín, ve vzdálenosti 14 m od pozemků parc. č. 812/7, 812/8, 812/9, 812/10 v k. ú. Slavonín a bytového domu na pozemku parc. č. 812/20 v k. ú. Slavonín. Umístění bytového domu je v souladu s blokovou strukturou zástavby. Jedná se o stavbu bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažními a pátým ustoupeným podlažím, kdy úroveň 4.NP podlaží je ve výšce 13 m od veřejného prostranství a výška ustoupeného podlaží je ve výšce 16,3 m od veřejného prostranství a stanovená maximální výška pro danou plochu (13/17 m) je tudíž splněna. Zastavěnost, v tomto případě 15-40 %, udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.). Pozemek uvedeného bytového domu v souladu s Územním plánem Olomouc je o velikosti cca 3010 m², zastavěná plocha navrhovaného bytového domu je 1067,2 m², což je 35,45 % velikosti dané plochy, a podmínka zastavěnosti dané plochy 15-40 % je tudíž splněna. Součástí předmětné stavby je i komunikace a také parkovací a odstavná místa (celkem 61 míst), umístěná částečně v 1.PP bytového domu (41 míst) a částečně na nově navržených zpevněných plochách podél nově navržené komunikace. V plochách smíšených obytných jsou přípustné bytové domy, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, jako podmíněně přípustné jsou pak uvedeny mj. pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení. V daném případě je v rámci objektu situováno 67,2 % potřeby součtu parkovacích stání, což sice nesplňuje podmínku přípustného využití, nicméně lze konstatovat, že se jedná o rozdíl dvou parkovacích stání, aby byla podmínka splněna, což je rozdíl velmi malý, nemající podstatný vliv na celkové řešení záměru. V daném případě jsou splněny podmínky pro

využití podmíněné, kdy je venkovní parkování doplněno vzrostlou zelení (živým plotem z keřů tavelnyku), a navrhovaný záměr tak podmínky územního plánu splňuje.

Pozemek parc.č. 812/30 v k.ú. Slavonín je součástí území, pro které byla pořízena územní studie Slavonín – Topolovka. Základní urbanistická koncepce této studie, tj. struktura veřejných prostranství byla ze studie převzata do Územního plánu Olomouc. Tato územní studie navrhuje optimální způsob zástavby, kdy stanovuje podrobnější podmínky pro prostorové uspořádání zástavby, tj. stavební čáru a maximální výšku zástavby 10/13 m. Z této územní studie pro uvedený pozemek vyplývá, že na jeho severozápadní části je vymezen pro stavbu bytového domu o půdorysných rozměrech 58,0 m x 16,0 m, výšky 10/13 m, stavební čáru ve vzdálenosti 27,5 m od sousedního bytového domu na pozemku parc.č. 812/21 v k.ú. Slavonín, ve vzdálenosti 22,0 m od prodloužené linie bytového domu na pozemku parc.č. 812/27 v k.ú. Slavonín a ve vzdálenosti 14,0 m od hranice pozemků parc.č. 812/7, 812/8, 812/9, 812/10 v k.ú. Slavonín a bytového domu na pozemku parc.č. 812/20 v k.ú. Slavonín. Jak z výše uvedeného vyplývá „Bytový dům A“ svým umístěním dodržuje strukturu veřejných prostranství, stavební čáru, také délka stavby je dodržena. V rozporu se zaevidovanou územní studií je však šířka stavby a její výška.

Podle ust. § 25 stavebního zákona územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území, tvoří spolu s územně analytickými podklady, které zajišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, tzv. územně plánovací podklady a slouží jako podklad k pořízování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. Podle ust. § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona se změnou v území rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn. V tomto smyslu studie analyzuje a konkretizuje, jakým způsobem je v území možné zajistit soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, nebo soulad s obecnými požadavky na využívání území (§ 90 stavebního zákona). Nelze tedy vyloučit, že by i jiné řešení výše uvedené požadavky splňovalo. Územní studie je tedy legitimním nástrojem stavebního zákona a tvoří spolu s územně analytickými podklady tzv. územně plánovací podklady, které slouží jako podklad k pořízování územně plánovací dokumentace, jejich změně a také pro rozhodování v území. Územní studie se však na rozdíl od územně plánovací dokumentace neprojednává s dotčenými orgány, veřejností ani nadřízeným orgánem, pro její pořízování není stanoven žádný zvláštní závazný postup, povinně se neprojednává ani neschvaluje. Pro územní rozhodování územní studie není podkladem závazným, je však podkladem neopominutelným. Stavební úřad tak musí v územním řízení porovnat navrhovaný záměr nejen s územně plánovací dokumentací, ale i s řešením územní studie. V případě, že navrhovaný záměr je v souladu s platným územním plánem a od řešení územní studie se odchyluje, stavební úřad musí tuto odchylku posoudit a následně zdůvodnit s tím, zda navrhované řešení je z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné.

Jak již bylo výše uvedeno, navržená stavba bytového domu je v souladu se závaznými podmínkami využívání plochy podle Územního plánu Olomouc, ale z porovnání záměru se záměry územního plánování navrženými zaevidovanou územní studií však vyplývá, že zamýšlený bytový dům nedodržuje šířku i výšku stavby stanovenou danou územní studií. Uvedená územní studie byla pořízena dříve než Územní plán Olomouc, neobsahuje žádné zdůvodnění, proč byla v daném území stanovena právě tato výšková regulace. Samotný Územní plán Olomouc ani uvedenou výškovou regulaci z této studie nepřevzal, pouze, jak bylo již výše uvedeno, základní urbanistickou koncepcí této studie, tj. strukturu veřejných prostranství. Je tak otázkou, do jaké míry jsou maximální výšky zástavby dané územní studií pro rozhodování o umístění staveb v daném území závazné. Nicméně i tak je nutné posoudit, zda předložený návrh nového řešení daného objektu, jímž je dokumentace

pro umístění stavby, je z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenný. Jak již bylo výše uvedeno, v daném případě bytový dům splňuje závazné podmínky územního plánu i podmínky zaevidované územní studie, tj. strukturu veřejných prostranství, uliční čáru i požadovanou délku objektu. Je součástí navrhované koncepce daného území, navazuje na bytovou výstavbu v ulici Topolová, kde stávající bytové domy mají 4 nadzemní podlaží se šikmou střechou. Šířka a výška objektu sice neodpovídá požadavku uvedené studie, nicméně s přihlédnutím k celé lokalitě rozvíjející se ulice Topolova, kde již postavené i nově povolené bytové domy jsou typově i objemově srovnatelné s navrhovaným bytovým domem, lze konstatovat, že nově navrhovaná stavba čtyřpatrového bytového domu s pátým ustoupeným horním podlažím a rovnou střechou svými rozměry odpovídá charakteru okolní zástavby, a tudíž navazuje na bytovou zástavbu v ulici Topolova a je tak v souladu s charakterem daného území. Na základě výše uvedených skutečností Odbor SR KÚOK, stejně jako Stavební úřad MMOI, dospěl k závěru, že navrhované řešení bytového domu v dokumentaci pro umístění stavby je srovnatelné s navrhovaným řešením v evidované územní studii. Na podkladě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že navrhovaná stavba bytového domu „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 je umístěna zcela v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, podaný návrh je srovnatelný se zaevidovanou územní studií, vychází a navazuje na stávající zástavbu v daném území, a je tak v souladu s charakterem území.

Dále Odbor SR KÚOK zkoumal, zda je stavba v souladu s podmínkami dotčených orgánů a rovněž v souladu s obecnými požadavky na využívání území a s technickými požadavky na stavby. Neshledal rozpor s těmito dokumenty a předpisy. Účastníci tohoto řízení byli v průběhu řízení řádně poučeni o jejich právech a byla jim dána možnost se se správním spisem seznámit, vyjádřit svá stanoviska a činit návrhy a důkazy. V průběhu řízení byly vneseny a předloženy námítky účastníka řízení. S podanými námítkami se Stavební úřad MMOI ve svém rozhodnutí zabýval a beze zbytku se s nimi vypořádal. K podané žádosti se rovněž kladně vyjádřily všechny příslušné dotčené správní úřady. Na základě těchto skutečností dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že Stavební úřad MMOI postupoval správně, když stavbu „Bytový dům A“ na pozemku parc. č. 812/30 v k. ú. Slavonín, sestávající ze stavebních objektů 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 08 Veřejné osvětlení, SO 09 Terénní a sadové úpravy, SO 10 Stanoviště pro komunální odpad, podle výsledků z územního řízení, rozhodnutím ze dne 4. 5. 2017 umístil.

Odbor SR KÚOK se dále zabýval napadeným stavebním povolením ze dne 30. 8. 2017 a řízením, které vydání tohoto rozhodnutí předcházelo.

Dne 19. 6. 2017 obdržel Stavební úřad MMOI žádost o vydání stavebního povolení na stavbu „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v katastrálním území Slavonín. Opatřením ze dne 18. 7. 2017 oznámil Stavební úřad MMOI zahájení stavebního řízení ve věci výše uvedené stavby bytového domu, a protože mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upustil od ústního jednání. Současně stanovil účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu 10 dnů pro podání připomínek a námitek, a že nashromáždil podklady, které jsou podle jeho názoru dostatečné pro vydání rozhodnutí, a že mají podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu právo se před vydáním rozhodnutí s nimi seznámit a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě 7 dnů počínající běžet následujícím dnem po uplynutí lhůty k podání námitek (toto oznámení bylo ode dne 19. 7. 2017 vyvěšeno na úřední desce). Žádný z účastníků řízení této možnosti nevyužil. Poté dne 30. 8. 2017 Stavební úřad MMOI vyhotovil rozhodnutí č.j.: SMOL/200802/2017/OS/PS/Ste, kterým stavbu „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v katastrálním území Slavonín, povolil (toto rozhodnutí bylo ode dne 31. 8. 2017

vyvěšeno na úřední desce).

Odbor SR KÚOK při přezkoumávání nezjistil v průběhu stavebního řízení žádné procesní ani věcné vady, když toto řízení bylo vedeno řádně a v souladu s žádostí stavebníka, s vydaným územním rozhodnutím i platnou územně plánovací dokumentací a napadené rozhodnutí shledal z hlediska věcné správnosti i zákonnosti správným.

O tom, že Odbor SR KÚOK v řízení na straně Stavebního úřadu MMOI nezjistil žádná pochybení, svědčí především zjištění, že navrhovatel předložil úplnou žádost na vydání stavebního povolení na stavbu včetně všech podkladů. Stavební úřad MMOI v řízení řádně posoudil zejména soulad předmětné stavby s vydaným územním rozhodnutím SpZn.: S-SMOL/042040/2017/OS, č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, ze dne 4. 5. 2017 (v právní moci dnem 7. 6. 2017), soulad s podmínkami dotčených orgánů a rovněž soulad s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby.

Ve stavebním řízení stavební úřad v souladu s ust. § 111 odst. 1 stavebního zákona mimo jiné zkoumá, zda je projektová dokumentace zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li ve věci vydáno územní rozhodnutí, v opačném případě zkoumá, zda je projektová dokumentace zpracována v souladu s územním rozhodnutím. Vzhledem ke skutečnosti, že na předmětnou stavbu bytového domu bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby SpZn.: S-SMOL/042040/2017/OS, č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, ze dne 4. 5. 2017, (v právní moci dnem 7. 6. 2017). Stavební úřad MMOI tak postupoval správně, když posuzoval soulad projektové dokumentace s vydaným pravomocným územním rozhodnutím na stavbu bytového domu, kdy po přezkoumání dokumentace předložené k žádosti o vydání územního rozhodnutí a projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení zjistil, že projektová dokumentace byla zpracována v souladu s vydaným územním rozhodnutím, že odpovídá požadavkům přílohy č. 5 k vyhlášce č. 499/2006, Sb., o dokumentaci staveb, což Stavební úřad MMOI řádně posoudil, a Odbor SR KÚOK se s tímto závěrem v podstatě ztotožnil. Odbor SR KÚOK k tomu dodává, že předmětné územní rozhodnutí bylo již výše přezkoumáno dle ust. § 94 a násl. správního řádu, kdy Odbor SR KÚOK po přezkoumání zákonnosti územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v k. ú. Slavonín, neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení. Odbor SR KÚOK shledal, že stavba je umístěna zcela v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, vychází a navazuje na stávající zástavbu v daném území, a je tak i v souladu s charakterem území, a je také v souladu s podmínkami dotčených orgánů a rovněž v souladu s obecnými požadavky na využívání území a s technickými požadavky na stavby.

Dále odvolací orgán zkoumal, zda je stavba v souladu s podmínkami dotčených orgánů a rovněž v souladu s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby. Přitom neshledal rozpor s těmito dokumenty a předpisy. Účastníci tohoto řízení byli v průběhu řízení řádně poučeni o jejich právech a byla jim dána možnost se se správním spisem seznámit, vyjádřit svá stanoviska a činit návrhy a důkazy. V průběhu řízení nebyly vzneseny a předloženy žádné námitky účastníků řízení. K podané žádosti se rovněž kladně vyjádřily všechny příslušné dotčené správní úřady. Na základě těchto skutečností dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že Stavební úřad MMOI postupoval správně, když stavbu „Bytový dům A“ na pozemku parc. č. 812/30 v k. ú. Slavonín, podle výsledků z provedeného stavebního řízení, povolil.

K námitkám uvedeným v podání Odbor SR KÚOK sděluje následující:

K námitce, že na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo zahájeno územní řízení, že oznámení Vám bylo doručeno písemně, že Jarmila Rolná podala námitky, které byly zamítnuty, a že rozhodnutí bylo vyvěšeno veřejnou vyhláškou, o čemž nevěděla, a proto nepodala odvolání Odbor SR KÚOK uvádí následující.

Stavební úřad MMOI Vás vzal za účastníky řízení, protože dospěl k závěru, že Vaše vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich mohou být rozhodnutím vzhledem k velikosti stavebního pozemku a umístění stavby na něm, odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby, účelu jejího užívání, přímo dotčena. Jak bylo již výše uvedeno, Stavební úřad MMOI obdržel dne 17. 2. 2017 úplnou žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby včetně všech podkladů, v souladu s ust. § 86 stavebního zákona a ust. § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Na základě podané žádosti stavební úřad řádně oznámil, přípisem ze dne 8. 3. 2017 zahájení územního řízení, v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona a ust. § 144 správního řádu.

Podle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu. Podle ust. § 144 odst. 1 správního řádu se řízením s velkým počtem účastníků rozumí řízení s více než 30 účastníky, nestanoví-li zvláštní zákon jinak; podle ust. § 144 odst. 2 správního řádu lze účastníky v řízení s velkým počtem účastníků o zahájení řízení uvědomit veřejnou vyhláškou.

Stavební úřad tak předmětné oznámení o zahájení řízení doručoval účastníkům řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona veřejnou vyhláškou v souladu s ust. § 144 správního řádu. Protože stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil od ústního jednání a současně stanovil lhůtu 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska. Podle ustanovení § 89 odst. 1 stavebního zákona musí být závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti uplatněny ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci řízení musí být na tuto skutečnost upozorněni. Z předmětného správního spisu je zřejmé, že Stavební úřad MMOI Vám, v souladu s výše uvedenými ustanoveními, oznámil zahájení uvedeného řízení veřejnou vyhláškou. Z toho vyplývá, že Vy, jako účastníci předmětného řízení, jste byli v průběhu řízení řádně poučeni o svých právech a byla Vám dána možnost se se správním spisem seznámit, vyjádřit svá stanoviska a činit návrhy a důkazy, což využila pouze Jarmila Rolná, a poté, co bylo výše uvedené oznámení zveřejněno na úřední desce Magistrátu města Olomouce, tj. dne 8. 3. 2017, následně dne 22. 3. 2017 předložila své námítky. K tomu Odbor SR KÚOK dodává, že v předloženém správním spise není žádný doklad o tom, že Vám bylo oznámení o zahájení řízení doručeno osobně, jak uvádíte.

K namítané skutečnosti, že jste nevěděli, že rozhodnutí bylo doručeno veřejnou vyhláškou, Odbor SR KÚOK uvádí, že se lze oprávněně domnívat, že Stavební úřad MMOI nepovažoval za nezbytné Vás na tuto skutečnost upozorňovat, když Jarmila Rolná podala námítky do řízení poté, co oznámení o zahájení územního řízení bylo zveřejněno na úřední desce Magistrátu města Olomouce, a jak bylo již uvedeno, Stavební úřad MMOI postupoval zcela v souladu s platnými předpisy.

K namítané skutečnosti, že v územním rozhodnutí je uvedeno, že součástí podkladů bylo i stanovisko Odboru koncepce a rozvoje MMOI, ale že z formulovaných vět naprosto nevyplývá, že toto stanovisko bylo negativní, a že zmíněný odbor doporučuje upravit

rozměry stavby a výšku stavby, k čemuž nedošlo, Odbor SR KÚOK uvádí, že uvedené vyjádření Odboru koncepce a rozvoje je sice součástí předmětného správního spisu, avšak, jak z jeho obsahu vyplývá, není stanoviskem ke stavbě bytového domu, tak, jak byla stavba navržena a předložena Stavebnímu úřadu MMOI společně s žádostí o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Předmětem posouzení v tomto vyjádření jsou dvě varianty bytového domu na tomtéž pozemku, kdy z popisu obou variant bytového domu, zejména zastavěné plochy 1292 m² a 951 m², kdy zastavěná plocha domu posuzovaného v přezkoumávaném územním řízení je 1067,2 m², je zřejmé, že po vydání tohoto vyjádření došlo k úpravě návrhu bytového domu, kdy jeho navrhované řešení splňuje požadavky Územního plánu Olomouc a návrh je srovnatelný s návrhem v územní studii (viz výše). Dále Odbor SR KÚOK dodává, že stanovisko Odboru koncepce a rozvoje MMOI je pouze prezentací odborného názoru správního orgánu a není pro rozhodování stavebního úřadu podkladem závazným. Jak správně Stavební úřad MMOI v rozhodnutí uvedl, hodnotil jej jako jeden z podkladů pro rozhodování ve vzájemných souvislostech i s ostatními důkazy, které byly předloženy, projednány a vyhodnoceny v rámci uvedeného územního řízení, přičemž vyhodnocení souladu záměru s cíli a záměry územního plánování je plně v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

K namítané skutečnosti, že půdorysné rozměry 18,4 m x 58,0 m jsou uvedeny chybně, kdy se odkazujete a citujete ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona, které se týká právě definování zastavěné plochy, Odbor SR KÚOK uvádí následující.

Podle ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona je zastavěná plocha pozemku součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. K uvedenému ustanovení vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj metodickou pomůcku „Zastavěná plocha § 2 odst. 7 stavebního zákona“ (dostupná na internetové stránce www.mmr.cz), podle které se plochy balkónů do zastavěné plochy objektu nezapočítávají. Posuzovaný bytový dům má tudíž zastavěnou plochu 1067,2 m², a půdorysné rozměry stavby 18,4 m x 58,0 m jsou v situaci stavby, v popisu bytového domu, který je uveden v územním rozhodnutí i ve stavebním povolení, uvedeny zcela správně.

K namítané skutečnosti, že uvedením nesprávných rozměrů jsou zkráceny odstupové vzdálenosti, že vlivem umístění stavby bytového domu bude znemožněna zástavba zejména pozemku parc.č. 725 v k.ú. Slavonín, Odbor SR KÚOK uvádí následující.

K tomu, že uvedením nesprávných rozměrů jsou zkráceny odstupové vzdálenosti, Odbor SR KÚOK musí oponovat tím, že určování zastavěné plochy objektu dle výše uvedeného je zcela odlišné od posuzování odstupových vzdáleností objektů dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tudíž se nijak neovlivňuje. Vzájemnými odstupy staveb se zabývá ust. § 25 této vyhlášky. Podle ust. § 25 odst. 1 této vyhlášky musí vzájemné odstupy staveb splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Podle odst. 4 tohoto ustanovení musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných

místností. Podle odst. 8 tohoto ustanovení se vzájemné odstupy a vzdálenosti měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace. Podle obecných požadavků na umístování staveb, daných ust. § 23 odst. 2 této vyhlášky, se stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek a jejím umístěním na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. V daném případě je však nutné upozornit, že je zde míněna zástavba v souladu s územně plánovací dokumentací, v tomto případě s Územním plánem Olomouc včetně koncepce dané evidovanou územní studií, a také v souladu s obecnými požadavky na využívání území. V daném případě, jak již bylo výše uvedeno, Odbor SR KÚOK při zkoumání, zda je stavba v souladu s podmínkami dotčených orgánů a rovněž v souladu s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby, neshledal rozpor s těmito dokumenty a uvedenými předpisy. Dle posouzení odstupových vzdáleností bytového domu od pozemku parc. č. 725 v k. ú. Slavonín dle výše uvedeného, kdy Odbor SR KÚOK přihlédl nejen k nejmenší vzdálenosti bytového domu od hranice uvedeného pozemku, ale také k budoucímu umístění stavby na tomto pozemku dle Územního plánu Olomouc včetně koncepce dané evidovanou územní studií, lze konstatovat, že zástavba na uvedeném pozemku bude umístěním tohoto bytového domu částečně ovlivněna, avšak nebude zcela znemožněna, jak se mylně domníváte.

K namítaným skutečnostem týkajícím se posouzení stavby dle Územního plánu Olomouc a územní studie Slavonín – Topolovka, Odbor SR KÚOK uvádí, že posouzením souladu stavby bytového domu s platnou územně plánovací dokumentací města Olomouce, územní studií a také s charakterem území se Odbor SR KÚOK zabýval již výše v tomto sdělení, kdy dospěl k závěru, stejně jako Stavební úřad MMPv, že stavba „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 je umístěna zcela v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, podaný návrh je srovnatelný se zaevidovanou územní studií, vychází a navazuje na stávající zástavbu v daném území, a je tak v souladu s charakterem území, což Stavební úřad MMOI v napadeném rozhodnutí posoudil. K tomu, že stavba bytového domu mnohonásobně převyšuje rozměry sousedních rodinných domů a značně narušuje soukromí, nelze než opět konstatovat, že předmětná stavba bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažními a pátým ustoupeným podlažím svými rozměry dodržuje základní koncepci daného území a požadavky dané územním plánem i územní studií (viz výše). Podle Odboru SR KÚOK nelze objektivně porovnávat velikost bytových domů s velikostí rodinných domů, která bude ve většině případů vždy velmi rozdílná. K namítanému narušení soukromí Odbor SR KÚOK dodává, že se prakticky ztotožnil s názorem Stavebního úřadu MMOI, který v odůvodnění rozhodnutí k této námitce mj. uvedl, že v daném případě se jedná o nemovitosti umístěné ve stávající městské zástavbě, kde nelze dosáhnout úplného soukromí. I když lze připustit, že tento stav může být pociťován ve srovnání s dosavadním stavem jako obtěžování, nejde však o obtěžování v místě neobvyklé a převyšující míru přiměřenou poměrům v každé souvislé zástavbě. V daném území se již nyní nacházejí v blízkosti staveb rodinných domů stavby bytových domů, ze kterých je vidět do zahrad rodinných domů, kdy již v současné době nelze hovořit o úplném soukromí, kterého však nikdy nelze v souvislé zástavbě městského typu docílit. Také nelze předpokládat, že pozemky, které jsou určeny územním plánem k zastavění bytovou výstavbou, nebudou nikdy zastavěny, a tudíž se současný stav nikdy nezmění, a to nejen v souvislosti s namítaným narušením soukromí vlivem umístění stavby bytového domu, ale také např. s určitým omezením oslunění stávajících okolních staveb i pozemků, avšak za předpokladu splnění zákonných požadavků.

K namítané skutečnosti, že stávající bytové domy mají 4 podlaží, což je s navrhovaným bytovým domem s ustupujícím pátým podlažím srovnatelné, je dle Vás zavádějící, protože je ustupující pouze z jedné strany a z pohledu ze zahrad rodinných domů bude mít bytový

dům pět nadzemních podlaží, a že na přilehlé zahrady cca od 13. hodiny nezasvitne slunce, což podstatně snižuje možnost využití zahrady parc.č. 725 zejména v letním období, kdy se odkazujete na ust. § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle kterého se vlastník zdrží všeho, co působí, že mj. stín vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům, a také, že dojde u stávajícího bytového domu č.p. 419 na pozemku parc.č. 812/20 v k.ú. Slavonín, k zastínění balkónů s vchodem do obývacích pokojů, že doba oslunění je sice splněna, ale bude značně omezen komfort užívání balkonu a znehodnocení ceny bytu, Odbor SR KÚOK uvádí následující.

V daném případě, jak bylo již výše uvedeno, je podle územního plánu maximální výška zástavby určována podle výšky hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°, z čehož je zřejmé, že je zde postavena na roveň šikmá střecha a tzv. ustoupené podlaží, což je měřeno směrem od veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované. Pokud se podíváme na stávající stavby bytových domů, prostřednictvím veřejně přístupné aplikace Mapy Google.cz na stránce <https://www.google.cz/>, mají čtyři nadzemní podlaží a dále valbovou střechu, a navrhovaný bytový dům má také čtyři podlaží a páté podlaží ustoupené, což je dle výše uvedeného skutečně srovnatelné. Odbor SR KÚOK také nemůže souhlasit s názorem, že páté podlaží je ustupující pouze z jedné strany, že z pohledu ze zahrad rodinných domů bude mít pět nadzemních podlaží. Půdorysné rozměry čtyř nadzemních podlaží jsou 58,0 m x 18,4 m a půdorysný rozměr pátého ustupujícího podlaží je 23,4 m x 17,3 m. Z dokumentace pro umístění stavby a také z projektové dokumentace je zřejmé, že páté podlaží bude ustoupeno jak ze západní, tj. uliční strany, tak ze strany severní i strany jižní, ze strany východní sice není ustoupeno od obvodové stěny směrem dovnitř objektu, avšak z celkové délky objektu zabírá pouze její část (23,4 m), což dle názoru Odboru SR KÚOK z hlediska pohledu může navozovat spíše dojem čtyřpatrové budovy se šikmou střechou, než dojem budovy pětipatrové. K namítanému zastínění přilehlé zahrady na pozemku parc. č. 725 v k. ú. Slavonín, což sniží možnost využití zahrady zejména v letním období, Odbor SR KÚOK uvádí, že vlivem umístění bytového domu skutečně může dojít k určitému snížení doby oslunění části zmiňovaného pozemku, nicméně vzhledem k umístění navrhované stavby bytového domu ze západní strany ke zmiňovanému pozemku a také k velikosti tohoto pozemku nelze předpokládat, že se bude jednat o zastínění, které by bylo v míře nepřiměřené místním poměrům či v rozporu s příslušnou ČSN 73 43 01. Podle článku 4.3 - Proslunění, části 4.3.5 ČSN 73 43 01 Obytné budovy, venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící rekreaci jejich obyvatel, mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března. Pozemek parc.č. 725 v k.ú. Slavonín má rozlohu 1538 m², dle ČSN musí být osluněna alespoň polovina plochy, což v tomto případě je 769 m², což bude s ohledem na výše uvedené skutečnosti bezesporu splněno.

K tomu, že dojde k zastínění balkónů s vchodem do obývacích pokojů, že doba oslunění je sice splněna, ale bude značně omezen komfort užívání balkonu a znehodnocení ceny bytu, Odbor SR KÚOK dodává, že předmětem posouzení stavby v územním řízení není cena objektu či bytu, nebo určitý komfort bydlení, ale posouzení stavby z hlediska stavebního zákona a předpisů souvisejících. Jak sami uvádíte, doba oslunění je splněna. Rozhodnutí stavebního úřadu je výsledkem společného posouzení všech orgánů hájících zájmy podle zvláštních předpisů, které mohou být umístěním předmětné stavby a její změny, dotčeny. Pokud podaný návrh všem zákonem stanoveným předpisům nevyhovuje, stavební úřad ho musí zamítnout. Totéž však platí i naopak, pokud tedy záměr navrhovatele stavebním a souvisejícím předpisům neodporuje, nemá stavební úřad jinou možnost, než o něm rozhodnout kladně. Pokud je tedy doba oslunění splněna, Stavební úřad MMOI neměl důvod žádost z tohoto důvodu zamítnout.

K namítané skutečnosti, že ze situačního výkresu není zřejmé, jakým způsobem budou

likvidovány dešťové vody, kdy s odkazem na orientační výpočet Nicoll uvádíte velikosti navrhovaných zařízení na odvod dešťových vod, a že by takové rozsáhlé zařízení mělo být v celkové situaci stavby zakresleno, Odbor SR KÚOK uvádí, že odvod dešťových vod je ze situace stavby zcela zřejmý. Odvod dešťových vod ze střechy objektu je zabezpečen vsakovacími pruhy se zaústěním do revizní šachty, dále přes vírový regulátor s následným napojením bezpečnostního přepadu do stávající jednotné kanalizace v ulici Topolova. Odvod dešťových vod z komunikace, zpevněných ploch a chodníků bude zajištěn příčným sklonem do vsakovacího pruhu, který je umístěn podél parkovacích stání. Odvod dešťových vod byl v dokumentaci řádně navržen a možnost vsakování dešťových vod prověřena hydrogeologickým posudkem. K tomu Odbor SR KÚOK dodává, že odvádění dešťových vod nelze navrhovat dle orientačního výpočtu, ale pouze na základě řádného posouzení a výpočtů s přihlédnutím ke všem podmínkám daného území.

K namítaným skutečnostem týkajícím se problémů s parkováním v lokalitě Topolová, a že další dům s 63 byty situaci neúměrně zhorší, že tabulka č. 34 ČSN 73 6110 stanovuje minimální počty parkovacích stání, což je dle Vás nedostačující, Odbor SR KÚOK opět uvádí, že rozhodnutí stavebního úřadu je výsledkem společného posouzení všech orgánů hájících zájmy podle zvláštních předpisů, které mohou být umístěním předmětné stavby a její změny, dotčeny. Pokud podaný návrh všem zákonem stanoveným předpisům nevyhovuje, stavební úřad ho musí zamítnout. Totéž však platí i naopak, pokud tedy záměr navrhovatele stavebním a souvisejícím předpisům neodporuje, nemá stavební úřad jinou možnost, než o něm rozhodnout kladně. V tomto případě byla všechna závazná stanoviska dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních předpisů, tedy i příslušného silničního správního úřadu, kladná. Součástí předloženého správního spisu je i závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního, Oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, ve kterém je uvedeno, že souhlasí s vydáním územního rozhodnutí. Dále pak rozhodnutí Odboru stavebního, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, MMOI, kterým povoluje v souladu se stanoviskem Policie ČR, Krajského ředitelství policie Olomouckého kraje, Dopravního inspektorátu, a stanoviska vlastníka pozemní komunikace Statutárního města Olomouc, Odboru správy městských komunikací a MHD, připojení veřejně přístupné účelové komunikace na pozemku parc.č. 812/30 v k.ú. Slavonín k místní komunikaci v ul. Topolová Západní, které bude sloužit pro příjezd k navrženému bytovému domu a parkovacím stáním. Policie ČR, Dopravní inspektorát Olomouc, který je mimo jiné příslušný i k posouzení bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, souhlasil s vydáním územního rozhodnutí bez připomínek, tak i s napojením nově budované účelové komunikace ke stávající místní komunikaci ulice Topolová, tak jak je zakresleno v dokumentaci.

K namítaným skutečnostem, že počet parkovacích míst umístěných v podzemním podlaží bytového domu je menší než 70 %, že venkovní parkovací stání je plánováno zcela bez zeleně, a tak návrh bytového domu a parkovacích stání nespĺňuje ani jedno kritérium, tj. dostatek parkovacích stání a vybavení vzrostlou zelení, což je v rozporu s územním plánem, Odbor SR KÚOK uvádí, že posouzením parkovacích stání z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací města Olomouce se Odbor SR KÚOK zabýval již výše v tomto sdělení, kdy dospěl k závěru, že i když je v rámci objektu situováno pouze 67,2 % potřeby součtu parkovacích stání, což nespĺňuje podmínku přípustného využití, lze však konstatovat, že se jedná o rozdíl dvou parkovacích stání, aby byla podmínka splněna, což je rozdíl velmi malý, nemající podstatný vliv na celkové řešení záměru. Nicméně jsou splněny podmínky pro využití podmíněné, kdy je venkovní parkování doplněno vzrostlou zelení (živý plot z tavolníku), a navrhovaný záměr tak podmínky územního plánu splňuje.

Odbor SR KÚOK na podkladě předložených správních spisů Stavebního úřadu MMOI přezkoumal podle výše uvedených kritérií zákonnost vydaného územního rozhodnutí

Stavebního úřadu MMOI ve věci umístění stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v katastrálním území Slavonín, vydaného pod SpZn.: S-SMOL/042040/2017/OS, č.j.: SMOL/101989/2017/OS/US/Zb, ze dne 4. 5. 2017 (v právní moci dnem 7. 6. 2017), a také zákonnost vydaného stavebního povolení Stavebního úřadu MMOI ve věci povolení stavby „Bytový dům A“ na pozemku parc.č. 812/30 v katastrálním území Slavonín, vydaného pod SpZn.: S-SMOL/145440/2017/OS, č.j.: SMOL/200802/2017/OS/PS/Ste, ze dne 30. 8. 2017 (v právní moci dnem 3. 10. 2017), obě pro stavebníka společnost STAFOS -REAL, s.r.o., IČ 26855283, Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, zastoupenou 779 00 Olomouc 9, a ani v jednom případě neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení.



Hana Mazurová
Bc. Ing. Hana Mazurová
vedoucí oddělení stavebního řádu
Odboru SR KÚOK

Obdrží: