



Záměr: Z/2024/86506
Řízení: R/2024/78064
Č.j.: R/2024/78064/7

Dne: 04.03.2025

Úřad: Krajský úřad Olomouckého
kraje
Jeremenkova 1191/40a
Hodolany
77900 Olomouc
qiabfmf

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Ing. DANA SEJKOROVÁ
Tel: 585 508 483

ROZHODNUTÍ

Výroková část

ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU

(navazující řízení)

DORUČOVÁNO VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení dopravních a energetických staveb (dále jen krajský stavební úřad), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. e) a § 34 písm. a) bod 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon),



v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou podala dne 3. 12. 2024 pod číslem záměru: Z/2024/86506, číslo řízení: R/2024/78064 právnická osoba:

společnost **Vila Park Balcárkova s.r.o.**, IČ 01959964, Dlouhá 562/22, 779 00 Olomouc 9, zastoupena **GEMO DEVELOPMENT, spol. s r.o.**, člen koncernu **GEMO**, IČ 02216418, sídlem Dlouhá 562/22, 779 00 Olomouc,

Krajský stavební úřad po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona rozhodl takto:

I. podle § 197 odst. 1 stavebního zákona

vydává povolení záměru

pod názvem

„VILA PARK OLOMOUC – Bytový dům 3A“

na pozemku parc. č. 222/66 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice.

Druh a účel stavebního záměru:

Stavba pod názvem „VILA PARK OLOMOUC – Bytový dům 3A“ je novostavba bytového domu s 18ti bytovými jednotkami ve třech nadzemních podlažích a parkovacími stáními, technickými místnostmi a nebytovou jednotkou v podzemním podlaží. Tato stavba byla součástí stavebního záměru „Vila Park Olomouc“ umístovaného v územním řízení.

Jednoduchý popis stavby:

Bytový dům svým základním kruhovým tvarem bude otevírat byty do všech světových stran. Střecha bytového domu je navržena jako zelená pobytová, přístupná z bytů ve 3. podlaží. Byty v přízemí budou vlastnit svoji zahradu. V objektu bytového domu bude celkem: bytová jednotka 1+kk (1x), 2+kk (6x), 3+kk (4x), 4+kk (7x). V podzemním podlaží se bude nacházet 27 parkovacích stání, sklepy, technické místnosti, 1 nebytová jednotka se samostatným vstupem z exteriéru na jižní straně objektu (dětská skupina).



Půdorysný tvar objektu bytového domu bude kruhového tvaru o průměru 30,25 m, o celkové zastavěné ploše 738 m². Objekt bude zastřešený plochu střechou s maximální výškou atiky +10,9 m (+/-0,000 se nachází v 256,300m.n.m.).

Objekt bytového domu je založen na rovné základové desce tloušťky 300 mm podporované velkopřůměrovými pilotami. Spodní stavba byla navržena jako vodostavebná konstrukce z vodostavebného betonu.

Nosná konstrukce budovy byla navržena železobetonová monolitická. Konstrukčně se jedná o skelet v suterénu a kombinovaný stěnový systém v horních podlažích. Přechod mezi skeletovým a stěnovým systémem je všude zajištěn přechodovými železobetonovými stěnami v 1.NP v kombinaci se zesílenou stropní deskou nad 1.PP.

Dopravní napojení je řešeno novým sjezdem na jižní straně stavebního pozemku. Stavba komunikace je předmětem samostatného stavebního řízení. Hlavní vstup pro pěší bude na severní straně objektu.

Stavba bytového domu bude napojena přípojkami na stávající technickou infrastrukturu. Přípojky horkovodu, splaškové kanalizace, vody a NN se budou nacházet na severní straně řešeného území. Přípojky splaškové kanalizace a dešťové kanalizace budou na straně jižní. Napojení na SEK je projekčně připraveno na západním okraji území.

Podrobnosti jsou zřejmé z předložené dokumentace pro povolení záměru „VILA PARK OLOMOUC - BYTOVÝ DŮM 3A“ zpracované CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o. v srpnu 2024.

Předmětná stavba byla součástí stavebního záměru pod názvem „Vila Park Olomouc“ umístovaného v územním řízení. Magistrát města Olomouce, odbor stavební pod č. 152/2017 vydal rozhodnutí č.j. SMOL/199419/2017/OS/US/Fil, ze dne 1. 9. 2017, o umístění stavby „Vila Park Olomouc“, které nabylo právní moci dne 12. 10. 2017. Poté pod č. 170/2018 vydal rozhodnutí č.j. SMOL/304796/2018/OS/US/Fil, ze dne 14. 12. 2018, o změně územního rozhodnutí č. 152/2017 ze dne 1. 9. 2017, které nabylo právní moci dne 8. 1. 2019. Následně pod č. 37/2019 vydal rozhodnutí č.j.



SMOL/127238/2019/OS/US/Fil, ze dne 10. 5. 2019, o 2. změně územního rozhodnutí č. 152/2017 ze dne 1. 9. 2017, které nabylo právní moci dne 27. 5. 2019. Dále pak rozhodnutí pod č.j. SMOL/231051/2023/OS/US/Fil, ze dne 7. 8. 2023, o 3. změně územního rozhodnutí č. 152/2017 ze dne 1. 9. 2017, které nabylo právní moci dne 29. 8. 2023. Předmětný stavební záměr bytového domu včetně jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu byl pak předmětem 4. změny územního rozhodnutí č. 152/2017 ze dne 1. 9. 2017, která byla povolena rozhodnutím krajského stavebního úřadu pod Sp.zn.: KÚOK/92462/2024/OKSÚ/7515, č. j. KUOK 127230/2024, ze dne 5. 11. 2024, které nabylo právní moci dne 10. 12. 2024.

Ve smyslu § 330 odst. 6 věty první stavebního zákona se tato považují za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena dle projektové dokumentace ověřené v tomto stavebním řízení, kterou zpracovala CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o. v srpnu 2024, a kterou autorizoval Ing. Zdeněk Šuchma, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1006203. Případné změny záměru nesmí být provedeny bez předchozího povolení krajského stavebního úřadu.

2. Podle vyjádření statutárního města Olomouce, zast. odborem dopravy a územního rozvoje, odd. majetkové správy a údržby komunikací (MSUK), ze dne 13. 11. 2024, Sp.zn. S-SMOL/463989/2024/ODOP, č.j. SMOL/467366/2024/ODOP/MSU/Krc, oddělení MSUK jako pověřený zástupce budoucího vlastníka účelové komunikace ke změně dokumentace uvádí, že souhlasí s připojením pozemku parc. č. 222/66 v k.ú. Nová Ulice k veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemku parc. č. 605/1 v k.ú. Nová Ulice, za účelem zřízení sjezdu k bytovému domu „3A“, za těchto podmínek:

- Sjezd bude proveden dle předložené dokumentace a dle podmínek stanovených v zákoně č. 13/1997 Sb., respektive vyhlášce č. 104/1997 Sb. Konstrukce sjezdu bude provedena s krytem z asfaltového betonu. Napojení na veřejně přístupnou účelovou komunikaci bude provedeno přes betonový



nájezdový obrubník s převýšením + 50 mm nad úrovní vozovky. Dešťové vody budou ze sjezdu odváděny liniovým odvodňovacím žlabem do vsaku na pozemku investora.

- *Napojením sjezdu nesmějí být narušeny odtokové poměry na účelové komunikaci a výšková úprava sjezdu musí být provedena tak, aby se zabránilo stékání srážkové vody na komunikaci a jejímu znečištění a nedocházelo tím k ohrožení bezpečnosti silničního provozu.*
- *Vybudováním sjezdu nesmí dojít k jakémukoliv poškození silničního tělesa účelové komunikace ani případných dalších podzemních zařízení uložených v místě budoucího sjezdu.*
- *Uživatel sjezdu je povinen zajišťovat řádnou údržbu a čistotu sjezdu tak, aby nedocházelo ke znečišťování přilehlé komunikace.*
- *Upozorňujeme, že vlastník účelové komunikace není povinen provádět běžnou ani zimní údržbu účelové komunikace dle § 9 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.*

3. Podle jednotného enviromentálního stanoviska Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí pod č.j. SMOL/519643/2024/OZP/OOSSO/Hy, ze dne 27. 11. 2024, je předložený záměr „Vila Park Olomouc – Bytový dům 3A“ z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

- *Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod a k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami. Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.*
- *Při realizaci stavby je nutno postupovat tak, aby nedošlo k poškození stávajících inženýrských sítí a stávajících vodních děl (vodovodní a kanalizační řad).*
- *Ke kolaudaci budou stavebnímu úřadu doloženy doklady k instalovanému regulátoru odtoku 0,5 l/s z retenční nádrže.*



4. Podle závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, pod č.j. R/2024/45282/2, ze dne 11. 11. 2024, se souhlas váže, v souladu s §77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., na splnění těchto podmínek:

- S odkazem na ustanovení § 5 odst. 2 a odst. 11 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 3 odst. 1 vyhlášky č. 409/2005 Sb., bude KHS stavebníkem ke kolaudačnímu souhlasu doloženo, že novým vodovodním potrubím a ostatními výrobky, které budou v přímém styku s pitnou vodou, nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody.

- S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 11 odst. 4 příloha č. 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., bude KHS stavebníkem ke kolaudačnímu souhlasu předložen protokol z měření hluku z provozu garážových vrat v noční době v chráněném vnitřním prostoru stavby - ložnice č. 3A, 2.4.4, nacházející se nad vjezdem do garáží, k objektivizaci plnění hygienických limitů v maximální hladině akustického tlaku.

5. Podle závazného stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí sp.zn. KÚOK/79815/2017/OŽPZ/7232, č.j. KUOK 45863/2018, ze dne 27. 4. 2018, a závazného stanoviska OŽPZ k ověření změn záměru ze dne 22. 1. 2025, sp.zn. KÚOK/3641/2025/OŽPZ/7232, č.j. KUOK 10644/2025, budou splněny podmínky:

Podmínky pro fázi realizace (výstavby) záměru:

- Zajistit po dobu stavebních prací kontrolu stavby a realizaci případných biotechnických opatření formou nezávislého biologického dozoru. Osoba provádějící biologický dozor by měl mít odpovídající vzdělání a zkušenosti z realizace podobných záměrů.

- Kácení dřevin rostoucích mimo les na plochách plánované výstavby, vč. odstraňování křovin provádět pouze v období od 1. 9. do 31. 3. V případě nutnosti kácení mimo toto období je nutná přítomnost biologického dozoru stavby, který vyloučí případné hnízdění ptáků v kácených dřevinách.



- *Kácení doupných topolů kanadských nacházejících se mezi jihozápadním okrajem zájmové lokality a ulicí Balcárkova provádět v období od 1. 9. do 15. 11. za přítomnosti odborného biologického dozoru. Kácení topolu s dutinami prokazatelně využívanými netopýry provádět stromolezecky či z vysokozdvížné plošiny. Odřezávat kusy o maximální velikosti cca 1 m, s ohledem na dutiny. Před kácením zbývajících topolů provést kontrolu dutin z vysokozdvížné plošiny a v případě prokázání přítomnosti netopýrů přistoupit opět ke kácení po částech. Druhý možný termín kácení dřevin s přítomností netopýrů je v jarním období, konkrétně v dubnu, opět za přítomnosti odborného biologického dozoru a při využití stejných technik kácení, jak je uvedeno výše.*
- *Před začátkem kácení (doupných topolů kanadských) instalovat náhradní netopýří budky v počtu minimálně pěti kusů, které budou umístěny se souhlasem vlastníka pozemku na vytipované vzrostlé dřeviny v blízkém okolí (např. vzrostlé dřeviny hřbitova Nová Ulice, resp. stávající topolové větrolamy podél ulice Balcárkova či na pozemcích západně od heliportu, resp. vzrostlé dřeviny na pozemku p.č. 1038, které nebudou káceny – vlastníkem je Statutární město Olomouc).*
- *Dřeviny vysazované v souvislosti s realizací záměru musí svými nároky odpovídat místním klimatickým poměrům; půdní poměry budou přizpůsobeny požadavkům rostlin.*
- *Skrývku svrchních kulturních vrstev půdy provést v období od 1. 9. do 31. 3., kdy nejsou na lokalitě přítomna hnízda čmeláků s přítomností fertilních samic. V případě nutnosti provedení skrývky mimo toto období je nutná přítomnost biologického dozoru stavby. Odděleně deponovat kulturní vrstvy půdy (ornici a podorniční vrstvy), s cílem jejich přednostního zemědělského využití. Případné mezideponie výkopových zemin udržovat v bezplevelném stavu. Mezideponie, které nebudou bezprostředně využity do šesti týdnů od vlastní skrývky, osít travinami.*
- *Minimalizovat na zařízeních staveniště zásoby sypkých stavebních materiálů a ostatních potenciálních zdrojů prašnosti. Zemní práce provádět po etapách vždy v rozsahu nezbytně nutném.*



- *Prašné stavební práce (manipulace se sypkým materiálem) provádět pouze v pracovní dny v době od 06:00 do 18:00 hod., v sobotu pak od 08:00 do 12:00 hod., v neděli a ve státní svátky tyto stavební práce neprovádět.*
- *Za suchého období a při činnostech (např. při terénních pracích), které mají za následek víření prachu, provádět kropení ploch zařízení staveniště a příjezdových komunikací (dodržovat postupy, které vycházejí z opatření BD3 Omezování prašnosti ze stavební činnosti, jež jsou uvedena v Programu zlepšování kvality ovzduší pro zónu Střední Morava).*
- *Plnění palivy v areálu stavby provádět pouze v nezbytných případech, kdy by plnění mimo areál bylo organizačně neschůdné nebo technicky nerealizovatelné.*
- *Během stavebních prací dbát na prevenci před zavlečením nových invazních druhů (např. bolševník velkolepý, křídlatka japonská, slunečnice topinambur) a v případě jejich výskytu přistoupit k jejich okamžité likvidaci.*
- *Rozprostření ornice, zatravnění a případnou výsadbu dřevin provést v co nejkratším termínu, aby se snížila pravděpodobnost ruderalizace a zamezilo rozvoji nežádoucích druhů rostlin.*
- *Venkovní stavební práce spojené se zvýšenou hlučností (např. terénní úpravy apod.) nerealizovat ve dnech pracovního klidu, ve státem uznávaných svátcích a v nočních hodinách. Stavební práce spojené s návozem stavebního a technologického materiálu přes okolní obytnou zástavbu uskutečňovat pouze v denní době.*

Podmínky pro fázi provozu záměru:

- *Ověřit po realizaci celého stavebního záměru kontrolním měřením hluku v denní a noční době skutečnou hladinu akustického tlaku ve výpočtových bodech V1 až V5 a v referenčním bodě R1 (Einsteinova 715/62, Olomouc).*

6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, především pak zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v



pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o pozdějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, nařízení vlády č. 361/2007, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, nařízení vlády č. 378/2001 Sb., kterým se stanoví bližší požadavky na bezpečný provoz a používání strojů, technických zařízení, přístrojů a nářadí a nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky.

7. Při stavbě budou dodržena příslušná ustanovení stavebního zákona o požadavcích na výstavu a o technických požadavcích na stavby a dále vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavu, znění pozdějších předpisů, a příslušné technické normy.

8. S veškerými odpady, které vzniknou při realizaci této stavby, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. Zejména musí být dodržována hierarchie způsobů nakládání s odpady podle § 3 tohoto zákona, přičemž vzniklé odpady lze předávat do vlastnictví pouze oprávněné osobě podle § 13 tohoto zákona, provozující povolená zařízení k nakládání s odpady. Původce odpadů (dodavatel stavby) bude plnit povinnosti původce odpadů podle § 15 tohoto zákona.

9. Stavebník (zhotovitel) bude při realizaci stavby dbát na maximální omezení hluku a prašnosti ze stavby, a to zejména klopením a průběžným čištěním stavby a okolí.

10. Po celou dobu výstavby bude zajištěn bezpečný přístup ke všem objektům, jejichž stávající přístupy budou stavbou dotčeny.

11. Práce budou organizovány tak, aby nemohlo dojít k úrazu vlivem stavby. Bude provedeno řádné zabezpečení staveniště a stavby proti vniknutí cizích osob.



12. Staveniště bude označeno vývěskou, ze které bude patrné, kdo je stavebník, kdo stavbu provádí, kdy byla stavba povolena a kdy musí být dokončena. Příjezd a výjezd na staveniště je zajištěn po stávajících komunikacích v území. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku stavebníka.

13. Stavebník (zhotovitel) použije pro stavbu jen takové materiály, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba bude odpovídat požadavkům uvedeným v § 153 stavebního zákona, zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nařízením vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů, a nařízením vlády č. 190/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů.

14. Při provádění stavby nesmí být narušeny nadzemní a podzemní stávající sdělovací kabely, zařízení, vedení a potrubí. Při provádění stavby musí být dodržena norma ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, konkrétně dodržení nejmenších dovolených vzdáleností při souběhu a křížení podzemních sítí a nejmenší dovolené krytí. Stávající krytí musí být zachováno, popřípadě může být změněno pouze v rozsahu schváleném příslušným vlastníkem (správcem) dotčené sítě technické infrastruktury.

15. Nad trasou vedení technické infrastruktury nebudou umístovány stavby ani jiná zařízení s pevným základem.

16. Před zahájením stavebních prací bude na staveništi vytyčena poloha veškerých dotčených sítí technické infrastruktury a s tímto vytyčením (polohou sítí) musí být prokazatelně seznámeni pracovníci stavebního podnikatele, kteří budou provádět stavební práce. Vytyčení sítí bude provedeno za účasti příslušných vlastníků (správců) v souladu s jejich vyjádřením, kteří případně stanoví konkrétní podmínky jejich ochrany. O vytyčení bude proveden zápis do stavebního deníku nebo příslušný protokol. Při provádění stavby bude zabezpečena jejich ochrana před poškozením, a to i třetí osobou. Stávající zařízení v provozování či správě správců sítí technické infrastruktury budou



po dobu stavby trvale přístupné pro opravy, údržbu a příjezd vozidel, nad vytyčenou trasou vedení a v jeho ochranném pásmu bude dodržen zákaz zřizovat skládky a zařízení stavenišť, pojezd těžké techniky a zákaz činnosti, která by ohrožovala spolehlivý provoz daného vedení.

17. V dostatečném časovém předstihu stavebník (zhotovitel) prokazatelně uvědomí vlastníky (správce) sítí technické infrastruktury o zahájení stavebních prací na povolené stavbě.

18. Zemní práce v ochranných pásmech budou prováděny ručním způsobem.

19. V případě křížení či přeložek stávajících sítí je nutno přizvat pracovníka dotčené organizace ke kontrole před záhozem výkopu.

20. Po dokončení stavebních prací bude provedeno protokolární předání veškerých staveb dotčených sítí technické infrastruktury příslušným vlastníkům (správcům) k ověření jejich správné funkce.

21. Podmínky č. 14-20 výroku tohoto rozhodnutí neupravují a neruší požadavky na ochranu sítí technického vybavení a na provádění staveb a jiných činností v ochranných pásmech sítí technického vybavení stanovených v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění, v zákoně č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění, a v zákoně č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění, které jsou obsažené ve stanoviscích níže uvedených vlastníků a správců staveb dotčených sítí technické infrastruktury. Zajištění dodržení těchto požadavků je povinností stavbyvedoucího stavby dle § 164 odst. 1 stavebního zákona. Jedná se o stanoviska těchto vlastníků a správců sítí:

- ČEZ Distribuce, a.s., pod zn. 0102231065, ze dne 21. 10. 2024,
- ČEZ Distribuce, a.s., pod zn. 4122301174, ze dne 21. 2. 2024,
- CETIN a. s., č.j. 304029/24, ze dne 21. 10. 2024,



- Moravská vodárenská, a.s., č.j. MOVOZADOC-221024-03, ze dne 20. 11. 2024,
- Veolia Energie ČR, a.s., a OLTERM&TD Olomouc, a.s., ze dne 5. 11. 2024 pod zn. VEOL/20241022-004/ES,
- Veolia Energie ČR, a.s., a OLTERM&TD Olomouc, a.s., ze dne 15. 11. 2024 pod zn. VEOL/20241105-001/SR.

22. Do dokumentace pro provádění stavby budou zapracovány následující připomínky:

- Vstup do objektu musí mít šířku nejméně 1250 mm. Hlavní křídlo dvoukřídlových dveří musí umožňovat otevření nejméně 900 mm.
- Čistící rohože smí mít velikost otvorů nebo příčné mezery maximálně 10 mm ve směru chůze.
- Ve všech ramenech téhož schodiště musí být stejný počet stupňů. Stupnice a podstupnice musí být k sobě kolmé. Schodišťová ramena a vyrovnávací stupně musí být po obou stranách opatřeny madly ve výši 900 mm, která musí přesahovat nejméně o 150 mm první a poslední stupeň s vyznačením v jejich půdorysném průmětu. Madlo musí být odsazeno od svislé konstrukce ve vzdálenosti nejméně 60 mm. Tvar madla musí umožnit uchopení rukou shora a jeho pevné sevření.
- Pro osoby neslyšící musí být elektronický vrátný s akustickou signalizací vybaven také signalizací optickou. Oboustranný komunikační systém musí umožňovat indukční poslech pro nedoslýchavé osoby. Ovládací prvky, včetně slotu poštovní schránky, musí být ve výšce 600 až 1200 mm nad podlahou.
- Od každého vyhrazeného stání musí být zajištěn přímý bezbariérový přístup na komunikaci pro chodce. Osoba na vozíku je svou výškou nižší než zaparkované auto, a tudíž jí není vidět. Osoba na vozíku při výjezdu nevidí zpoza zaparkovaná auta a ani přijíždějící auto osobu na vozíku nevidí. Osoba na vozíku má rozhled, až když je na pojezděné komunikaci, a to je z bezpečnostního hlediska nepřijatelné.



23. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžaduje povolení, lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebník k žádosti předloží podklady stanovené v § 232 stavebního zákona.

24. Po skončení stavby bude proveden řádný úklid na stavbě. Stavba nebude prováděna v noční době (§ 34 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví ve znění pozdějších předpisů).

25. Stavba bude dokončena do 31. 12. 2027.

Předmětná stavba byla součástí stavebního záměru pod názvem „Vila Park Olomouc“, na který byla vydána výše uvedená územní rozhodnutí, která se ve smyslu § 330 odst. 6 věty první stavebního zákona považují za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, a podmínky těchto územních rozhodnutí v nich stanovené zůstávají i nadále v platnosti a musí být splněny.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Vila Park Balcárkova s.r.o., IČ 01959964, Dlouhá 562/22, Lazce, 779 00 Olomouc

Odůvodnění

Dne 3. 12. 2024 podala společnost Vila Park Balcárkova s.r.o., zastoupena společností GEMO DEVELOPMENT, spol. s r.o., člen koncernu GEMO, žádost o vydání povolení záměru pod názvem „VILA PARK OLOMOUC – Bytový dům 3A“ na pozemku parc. č. 222/66 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice.

Podáním žádosti dne 3. 12. 2024 bylo v souladu s § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (správní řád), řízení o povolení záměru zahájeno.



Společnost Vila Park Balcárkova s.r.o., předložila žádost o povolení záměru v souladu s § 184 stavebního zákona. Žádost byla podána na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 3 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. K žádosti byly připojeny přílohy uvedené v jednotlivých částech přílohy č. 3 dané vyhlášky a současně v § 184 stavebního zákona. Společnost Vila Park Balcárkova s.r.o., vložila projektovou dokumentaci do evidence elektronických dokumentací, která byla zpracována oprávněným projektantem, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury. Doložené podklady odpovídají požadavkům daným § 184 stavebního zákona.

Krajský stavební úřad přípisem pod č.j. R/2024/78064/3 ze dne 7. 1. 2024 vyrozuměl podle § 188 stavebního zákona, v návaznosti na § 9b odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“), a s odkazem na § 144 správního řádu, účastníky řízení, dotčené orgány, hlavního projektanta a veřejnost, o zahájení řízení o záměru, který je součástí záměru posuzovaném podle zákona č. 100/2001 Sb., a to záměru „Rezidence Hněvotínská“, pro který bylo Krajským úřadem Olomouckého kraje vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí č. j. KUOK 45863/2018, ze dne 27. 4. 2018 (toto řízení je tedy navazujícím řízením ve smyslu § 3 písm. g) bod 2. zákona č. 100/2001 Sb.).

Krajský stavební úřad proto s oznámením o zahájení řízení na úřední desce, podle § 9b odst. 1 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., zveřejnil i žádost o vydání povolení záměru. Současně ve smyslu § 9b odst. 1 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb. informoval veřejnost, že výsledkem řízení vedeného o výše specifikovaném záměru má být povolení záměru bytového domu pod názvem „**VILA PARK OLOMOUC – Bytový dům 3A**“ na pozemku parc. č. 222/66 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice, městě Olomouci. Dále pak také, že s dokumenty pořízenými v průběhu posuzování vlivů provedení záměru na životní prostředí, které byly zveřejněny podle § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, se lze seznámit na stránkách Ministerstva životního



prostředí (www.mzp.cz/eia), od kódem záměru OLK797. Dále v Informačním systému EIA na stránkách CENIA, česká informační agentura životního prostředí (https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_OLK797).

Vzhledem k tomu, že se jedná o navazující řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., které se vždy považuje za řízení s velkým počtem účastníků (§ 9b odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb.), jsou písemnosti účastníkům řízení doručovány ve smyslu § 25 odst. 1 a 2 a § 144 odst. 2 a 6 správního řádu veřejnou vyhláškou. To se podle § 188 odst. 4 stavebního zákona netýká účastníků řízení uvedených v § 182 písm. a), b), tedy žadatele, obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčených orgánů, těmto se rozhodnutí doručuje jednotlivě.

Krajský stavební úřad podle § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a veřejného ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území, pro které byl vydán územní plán, a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a určil současně lhůtu 15 dnů ode dne doručení předmětného oznámení, ve které mohou účastníci řízení uplatnit námitky, popřípadě důkazy. V souladu s § 9c odst.1 zákona č.100/2001 Sb. dále stanovil, že ve lhůtě do 30 dnů od zveřejnění oznámení o zahájení řízení na úřední desce může dotčená veřejnost v navazujícím řízení uplatňovat své připomínky k záměru.

Oznámení obsahovalo informaci o možnosti zapojení veřejnosti do řízení. Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost byli upozorněni ve smyslu § 190 odst. 1 stavebního zákona, že k námitkám o věcech, o nichž bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží. Podle § 190 odst. 2 až 4 stavebního zákona byli účastníci řízení dále poučeni o rozsahu námitek, které mohou v řízení uplatnit s tím, že k námitkám, které překračují uvedený rozsah, se nepřihlíží.

V uvedené lhůtě účastníci řízení nevznесли proti vydání povolení záměru žádné námitky ani neuplatnili žádné důkazy. Dotčená veřejnost se do řízení nepřihlásila a ve stanovené lhůtě své připomínky k záměru neuplatnila.

Krajský stavební úřad zároveň vyzval Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k vydání závazného stanoviska podle § 9a



odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto oznámení. Toto stanovisko obdržel následně dne 22. 1. 2025.

Krajský stavební úřad v oznámení o zahájení řízení současně stanovil, že dne 12. 2. 2025, po uplynutí výše stanovené lhůty, bude mít shromážděné všechny podklady pro rozhodnutí, a že účastníci řízení mají právo se s těmito podklady, v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu, seznámit a vyjádřit se k nim, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů od uvedeného dne, tj. do 19. 2. 2025. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Krajský stavební úřad v provedeném řízení o povolení záměru přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány v tom rozsahu, v jakém se přímo dotýká účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a též zvláštními předpisy, ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Nejprve v rámci řízení krajský stavební úřad přezkoumal podanou žádost a k ní připojené podklady před vydáním povolení záměru z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona, kdy je povinen vyhodnotit, zda stavebník průkazným způsobem vyhověl požadavkům daným stavebním zákonem, projednal stavební záměr s účastníky řízení, s dotčenými orgány a posoudil doložená stanoviska.

Podle § 184 odst. 2 stavebního zákona k žádosti o vydání povolení záměru stavebník připojí:

a) dokumentaci pro povolení záměru, projektovou dokumentaci, která ve smyslu § 158 stavebního zákona obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část: Přílohou žádosti je projektová dokumentace pro vydání povolení stavby podle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, kterou v srpnu 2024 zpracovala CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o., a autorizoval Ing. Zdeněk Šuchma, autorizovaný inženýr



pro pozemní stavby, ČKAIT 1006203. Tato projektová dokumentace obsahuje všechny výše uvedené části a splňuje požadavky vyhlášky.

- b) plánovací smlouvu, je-li uzavřena: Plánovací smlouva nebyla uzavřena.
- c) souhlas vlastníka, souhlas ve smyslu § 187 stavebního záměru (podle § 187 odst. 2 stavebního zákona pak platí, že *není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti; to platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku*). Krajský stavební úřad nepožadoval doložit souhlasy ve smyslu § 184 odst. 2 písm. c) stavebního zákona ve spojení s § 187 stavebního zákona, neboť předložený stavební záměr bude realizován na pozemku parc. č. 222/66 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice, který je ve vlastnictví společnosti Vila Park Balcárkova s.r.o.
- d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení. V daném případě není zákonný předpoklad pro povolení záměru ve zrychleném řízení, jelikož jde o záměr EIA (§ 212 odst. 1 písm. b) stavebního zákona).
- e) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti: K žádosti o vydání povolení záměru byla připojena tato závazná stanoviska, stanoviska, rozhodnutí a jiná vyjádření:
- závazné stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí sp.zn. KÚOK/79815/2017/OŽPZ/7232, č.j. KUOK 45863/2018, ze dne 27. 4. 2018,
 - závazné stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k ověření změn záměru ze dne 22. 1. 2025 pod sp.zn. KÚOK/3641/2025/OŽPZ/7232, č.j. KUOK 10644/2025,



- jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, pod č.j. SMOL/519643/2024/OZP/OOSSO/Hyb, ze dne 27. 11. 2024
 - vyjádření Krajského ředitelství Policie Olomouckého kraje, Územního odboru Olomouc, Dopravního inspektorátu Olomouc, č.j. RPM-146467-3/ČJ-2024-140506, ze dne 22. 11. 2024,
 - koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, územního odboru Olomouc pod č.j. HSOL-5154-6/2024, ze dne 6. 12. 2024,
 - závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci pod č.j. R/2024/45282/2, ze dne 11. 11. 2024,
 - závazné stanovisko Ministerstva obrany, sekce majetkové, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sp.zn. 186216/2024-1322/OÚZBR, č.j. MO 874800/2024-1322, ze dne 25. 10. 2024.
- f) vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě: K žádosti o vydání povolení záměru byla připojena tato vyjádření:
- vyjádření statutárního města Olomouce pod Sp.zn. S-SMOL/463989/2024/ODOP, č.j. SMOL/467366/2024/ODOP/MSU/Krc, ze dne 13. 11. 2024,
 - vyjádření Povodí Moravy, s.p., zn. PM-48527/2024/5203/MNov, ze dne 26. 11. 2024,
 - vyjádření Armádní servisní p.o., pod zn. 02040/2024, ze dne 31. 10. 2024,
 - vyjádření CETIN a.s., pod č.j. 304029/24, ze dne 21. 10. 2024,
 - vyjádření k napojení ČEZ Distribuce, a.s., pod zn. 4122301174, ze dne 21. 2. 2024,
 - sdělení ČEZ Distribuce, a.s., pod zn. 0102231065, ze dne 21. 10. 2024,



- sdělení ČEZ ICT Services, a.s., pod zn. 0700905051, ze dne 21. 10. 2024,
- sdělení Telco Infrastructure, a.s., pod zn. 11100174362, ze dne 21. 10. 2024,
- sdělení Telco Pro Services, a.s., pod zn. 0201794483, ze dne 21. 10. 2024,
- stanovisko Gas Net, s.r.o., pod zn. 5003189007, ze dne 21. 10. 2024,
- vyjádření ke stavbě Moravské vodárenské, a.s., pod č.j. MOVOZADOC-221024-03, ze dne 20. 11. 2024,
- vyjádření Sprintel s.r.o., pod č. SPR1434/2024PK, ze dne 3. 11. 2024,
- sloučené vyjádření Veolia Energie ČR, a.s., a OLTERM&TD Olomouc, a.s., pod zn. VEOL/20241022-004/ES, ze dne 5. 11. 2024,
- sloučené stanovisko Veolia Energie ČR, a.s., a OLTERM&TD Olomouc, a.s., pod zn. VEOL/20241105-001/SR, ze dne 15. 11. 2024,
- smlouva s Veolia Energie ČR, a.s., pod č. S05654, ze dne 15. 4. 2024.

g) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li vydán: Posuzovaný záměr je součástí záměru s názvem „Rezidence Hněvotínská“, pro který bylo Krajským úřadem Olomouckého kraje vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí č.j. KUOK 45863/2018, ze dne 27. 4. 2018, jedná se o záměr EIA a řízení je navazujícím řízením dle § 3 písm. g) bod 2. zákona č. 100/2001 Sb.).

h) specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká: Posuzovaný záměr nevyžaduje výjimku z obecných požadavků na výstavbu.

i) další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy. Nebyl požadován.



Dále bylo předloženo:

- souhlas Československé obchodní banky, a.s. ze dne 14. 2. 2024,
- stanovisko NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s., zn. 142240046, ze dne 19. 11. 2024,
- vyjádření Archeologického centra Olomouc, p.o., pod zn. A10/1889/2024, ze dne 21. 10. 2024.

Krajský stavební úřad posoudil výše uvedené podklady pro vydání povolení záměru na předmětnou stavbu a dospěl k závěru, že žádost je takto úplná.

Poté přistoupil k vymezení okruhu účastníků řízení, který je dán § 182 stavebního zákona, a podle kterého účastníky řízení jsou a) stavebník; b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn; c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě; d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno; e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

V řízení bylo tedy přezkoumáno, zda mohou být dotčena vlastnická nebo jiná práva vlastníků pozemků a staveb na nich, včetně vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich. Jak si krajský stavební úřad prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí ověřil, stavebník Vila Park Balcárkova s.r.o., má k pozemku parc. č. 222/66 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice vlastnické právo, a to prostřednictvím výpisu z LV č. 13103. Věcná práva k tomuto pozemku pak mají Československá obchodní banka, a. s., Veolia Energie ČR, a.s., a CETIN a.s.

Při vymezování okruhu účastníků ve věci projednání předmětného záměru dospěl krajský stavební úřad k závěru, že v tomto konkrétním případě toto postavení přísluší podle § 182 stavebního zákona:

- a) podle § 182 písm. a) stavebního zákona stavebníku:



- Vila Park Balcárkova s.r.o., Dlouhá 562/22, Lazce, 779 00 Olomouc

b) podle § 182 písm. b) stavebního zákona obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

- Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

c) podle § 182 písm. c) stavebního zákona vlastníku pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo tomu, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

- Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5

- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

d) podle § 182 písm. d) stavebního zákona osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (podle § 188 odst. 3 stavebního zákona se tito účastníci řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí):

v obci Olomouc a v katastrálním území Nová Ulice:

parc.č. 220/1 (ostatní plocha), parc.č. 221/3 (ostatní plocha), parc.č. 222/3 (ostatní plocha), parc.č. 222/10 (ostatní plocha), parc.č. 222/11 (ostatní plocha), parc.č. 222/12 (ostatní plocha), parc.č. 222/13 (ostatní plocha), parc.č. 222/14 (ostatní plocha), parc.č. 222/15 (ostatní plocha), parc.č. 222/65 (ostatní plocha), parc.č. 222/133 (ostatní plocha), parc.č. 222/139 (ostatní plocha), parc.č. 222/166 (ostatní plocha), parc.č. 222/167 (ostatní plocha), parc.č. 605/1 (ostatní plocha), parc.č. 1011/1 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/8 (zahrada), parc.č. 1011/10 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/12 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/77 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/79 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/91 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/110 (trvalý travní porost), parc.č. 1013



(trvalý travní porost), parc.č. st. 2625 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. st. 2645 (zastavěná plocha a nádvoří).

Krajský stavební úřad dospěl k závěru, že dalšími účastníky tohoto řízení o povolení záměru (mimo těch, se kterými je v tomto řízení jednáno), nejsou osoby mající vlastnické či věcné právo k dalším okolním pozemkům a stavbám v sousedství. Tito nemohou být umístěním a provedením povolované stavby, ani jejím budoucím provozem, s ohledem na dostatečnou vzdálenost jejich nemovitostí od povolované stavby a jejího rozsahu, žádným způsobem přímo dotčeni na svých vlastnických či jiných věcných právech, což mj. deklarují i doložená souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů k povolované stavbě (viz níže). Ve smyslu § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je obsah vlastnického práva tvořen oprávněním vlastníka se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, přičemž navrhovaný záměr vlastníkům dalších okolních pozemků a staveb v sousedství předmětné stavby ve výkonu takových oprávnění nebrání.

Podle § 193 stavebního zákona krajský stavební úřad v řízení posoudil podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda je záměr v souladu s:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území: Záměr byl z tohoto hlediska posouzen v předchozích územních řízeních s tím, že je navržen v souladu s územně plánovací dokumentací. Předmětný pozemek parc. č. 222/66 v k.ú. Nová Ulice je součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 15/079Z, ve které je stanoveno rozvíjet rezidenční charakter lokality, tj. převažující využití pro bydlení. Mezi přípustné využití patří pozemky bytových domů, v nichž je minimálně 70 % potřeby počtu parkovacích stání situováno v rámci objektu. Podle podmínek prostorového uspořádání ploch je pro danou plochu stanovena maximální výška zástavby 11/11 m, zastavěnost 10 - 35 %, blokový typ struktury zástavby a minimální podíl zeleně 40%. Tyto požadavky záměr splňuje, jak je zřejmé z posouzení v rámci předchozích řízení.

b) cíli a úkoly územního plánování, zejm. s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot



v území, nemá-li obec vydán územní plán: Pro území statutárního města Olomouc, v jehož území se předmětný záměr nachází, byl vydán územní plán.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů: Navrhovaný záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a obecnými požadavky na výstavbu uvedenými ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, (splnění požadavků na umožnění napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace, pro přístup požární techniky a provedení jejího zásahu, na bezpečnost a vlastnosti staveb, a také požadavků zabezpečujících přístupnost a bezbariérové užívání staveb), včetně příslušných technických norem a předpisů, které se vztahují na tento záměr, kdy realizací a užíváním záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy: Z hlediska stanovení dotčených orgánů v tomto řízení krajský stavební úřad posoudil, kterých zvláštních předpisů, potažmo jejich ochrany, se daný záměr může dotýkat. Dotčené orgány jsou orgány, kterým zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů, např. ze strany ochrany životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa, ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany veřejného zdraví atd. K předmětné stavbě se vyjádřily níže uvedené dotčené správní orgány, z jejichž vydaných závazných stanovisek a vyjádření krajský stavební úřad vycházel při svém rozhodování:

- Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí - závazné stanovisko
- jednotné environmentální stanovisko vydané pod č.j. SMOL/519643/2024/OZP/OOSSO/Hyb, ze dne 27. 11. 2024, posuzující stavbu podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, které je souhlasné za splnění v něm stanovených podmínek zabezpečujících ochranu vod, které byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí.
- Krajské ředitelství Policie Olomouckého kraje, Územní odbor Olomouc, Dopravní inspektorát Olomouc - závazné stanovisko pod č.j. RPM-146467-3/ČJ-2024-140506, ze dne 22. 11. 2024, posuzující záměr podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, které je souhlasné bez podmínek.



- Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc - koordinované závazné stanovisko pod č.j. HSOL-5154-6/2024, ze dne 6. 12. 2024, posuzující stavbu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, které je souhlasné bez podmínek.
- Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci - závazné stanovisko pod č.j. R/2024/45282/2, ze dne 11. 11. 2024, posuzující stavbu podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, které je souhlasné za splnění podmínek, které byly zapracovány do podmínek rozhodnutí.
- Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru - závazné stanovisko pod Sp.zn. 186216/2024-1322/OÚZBR, č.j. MO 874800/2024-1322, ze dne 25. 10. 2024, posuzující stavbu ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, které je souhlasné bez podmínek.

Posuzovaný záměr je současně v souladu s podmínkami souhlasného závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí vydaného Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství (dále OŽPZ), pod sp.zn. KÚOK/79815/2017/OŽPZ/7232, č.j. KUOK 45863/2018, ze dne 27. 4. 2018. Dokumentace pro povolení záměru byla předložena OŽPZ k vydání závazného stanoviska k ověření změn záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, které bylo OŽPZ vydáno pod sp.zn. KÚOK/3641/2025/OŽPZ/7232, č.j. KUOK 10644/2025, dne 22. 1. 2025, pro navazující řízení vedené u krajského stavebního úřadu. V odůvodnění závazného stanoviska k ověření změn záměru je mj. uvedeno, že všechny podmínky pro fázi přípravy záměru č. 1 až č. 9 byly splněny, také, že v rámci vlastní realizace výstavby všech 5-ti samostatných etap bytových domů byly, případně ještě jsou, podmínky pro fázi realizace záměru č. 10 až č. 22 naplňovány, podmínky č. 25 a č. 26 byly splněny, také podmínka pro fázi provozu záměru č. 24, podmínku č. 23 nebylo možné dodržet, nicméně řešením



v projektové dokumentaci dojde k naplnění cílů, pro které byla původně podmínka č. 23 stanovena. V závěru odůvodnění závazného stanoviska OŽPZ uvádí, že od vydání stanoviska EIA došlo v přípravě etapy A záměru k několika výše uvedeným změnám. Krajský úřad po prostudování obdržených podkladů dospěl k závěru, že výše uvedené změny záměru nepředstavují takové změny realizace záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví, tj. nedochází k výraznému zvýšení jeho kapacity nebo změně technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání. Předložený záměr proto není nutné znovu posuzovat v souladu § 4 odst. 1 písm. g) podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Všechny podmínky uvedené ve stanovisku EIA, kromě podmínky č. 23, zůstávají v platnosti, neboť se vztahují na všechny etapy záměru. S ohledem na to bylo dle § 9a odst. 6 zákona vydáno souhlasné závazné stanovisko.

Záměr byl posouzen výše uvedenými dotčenými orgány a podle vydaných závazných stanovisek a vyjádření je zřejmé, že záměr je navržen v souladu s jejich požadavky a neodporuje veřejným zájmům, které tyto dotčené orgány hájí na základě příslušných zvláštních právních předpisů. Současně byly v rozhodnutí stanoveny podmínky, jejichž dodržením bude prokázáno splnění požadavků příslušných dotčených orgánů.

V průběhu řízení o povolení záměru se krajský stavební úřad také zabýval úplností, určitostí a srozumitelností všech závazných stanovisek, jakož i tím, zda se správní orgány příslušné k vydání závazných stanovisek nedopustily zjevného skutkového nebo právního pochybení. K obsahu, úplnosti a určitosti závazných stanovisek dotčených orgánů krajský stavební úřad konstatuje, že všechna shledal z hlediska výše uvedených požadavků kompletní. Všechna stanoviska obsahovala popis posuzovaného záměru, byly v nich uvedeny podklady a dokumenty, ze kterých konkrétní dotčený orgán vycházel a rovněž obsahovala určité konkrétní důvody, na jejichž základě ten, který příslušný dotčený orgán předložený záměr posoudil jako přípustný.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

Příjezd a přístup ke stavbě je zajištěn nově navrhovaným vstupem a vjezdem napojením na původním územním rozhodnutím (včetně jeho tří změn),



umístěnými komunikacemi napojenými na stávající síť komunikací ve městě Olomouci. Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno novými přípojkami napojenými na původním územním rozhodnutím (včetně jeho změn), umístěnou technickou infrastrukturu. Při provádění záměru budou dodrženy podmínky správců dotčených sítí. Krajský stavební úřad na základě těchto skutečností dospěl k závěru, že stavba je v souladu s požadavky příslušných správců sítí technického vybavení na způsob a možnost napojení, případně s požadavky jednotlivých ochranných a bezpečnostních pásem. Přitom v řízení vycházel z kladných stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem v rozsahu posuzovaného záměru, doložené stavebníkem k žádosti o vydání povolení záměru. Krajský stavební úřad podmínkami rozhodnutí výroku II. rozhodnutí zabezpečil plnění požadavků vlastníků a správců technické infrastruktury při dotčení jejich zájmů.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

V daném případě se jedná o povolení záměru bytového domu, který byl již pravomocně umístěn výše zmiňovaným územním rozhodnutím, které je rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru, včetně jeho napojení na technickou i dopravní infrastrukturu umístěnou původním územním rozhodnutím, přičemž okolní pozemky nebudou touto stavbou dotčeny nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Primárním cílem stavby, jak vyplývá z předložené dokumentace pro povolení záměru, je bydlení, přičemž navržené technické řešení stavby nemá významný vliv na krajinu, zdraví a životní prostředí, když se do území zastavěného bytovými domy umístí stavba bytového domu sloužící ke zcela shodnému využití. Realizací navrhované stavby tak podle uvedeného nedojde k zásadnímu negativnímu dopadu na životní prostředí, přičemž samotná stavba není producentem škodlivých zplodin. Při tomto posuzování krajský stavební úřad vycházel zejména z předložené dokumentace pro vydání povolení záměru zpracované oprávněnou osobou, dále do řízení doložených podkladů, zejm. závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů, které chrání v řízení veřejné zájmy



podle zvláštních předpisů. Předložená závazná stanoviska, vyjádření či jiná sdělení uplatněná v řízení, byla všechna souhlasná a vzájemně si neodporovala. Povolením stavby nebo jejím užíváním tak nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provádění a dalšími zvláštními předpisy, zejména na úseku ochrany životního prostředí a zdraví. Požadavky dotčených orgánů či správců sítí, které nebyly zapracovány do dokumentace stavby, krajský stavební úřad stanovil v podmínkách pro provedení stavby. Na základě předložených podkladů a stanovisek dotčených orgánů a dalších posouzení pak krajský stavební úřad dospěl k závěru, že daným záměrem nebudou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení.

Krajský stavební úřad v řízení přezkoumal předloženou žádost o povolení záměru, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení, zájmy chráněné stavebním zákonem, prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu a dalšími zvláštními právními předpisy zejména na úseku ochrany životního prostředí. Stavebník doložil požadovaná závazná stanoviska a vyjádření. Záměr je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

Krajský stavební úřad při posouzení podané žádosti zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do rozhodnutí. Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů uplatněná v řízení o povolení záměru byla zvážena a využita při stanovení podmínek tohoto rozhodnutí. Stanovenými podmínkami rozhodnutí zajistil krajský stavební úřad ochranu veřejných a soukromých zájmů účastníků řízení s důrazem na řádný průběh projektové přípravy stavby s ohledem na ochranu životního prostředí, ochranu sítí technického vybavení, bezpečnost práce při provádění stavebních prací, zajištění přístupu k nemovitostem apod. Tímto rozhodnutím se nemění platnost a ani podmínky žádného z rozhodnutí dotčených orgánů, vydaných podle zvláštních právních předpisů, týkajících se tímto rozhodnutím povolovaného záměru, přičemž podmínky uvedené



v těchto rozhodnutích dotčených orgánů k předmětnému záměru se do podmínek tohoto rozhodnutí ze zákona nepřebírají. Požadavky dotčených orgánů, které vyplývají z ustanovení příslušných právních předpisů pro jimi chráněné veřejné zájmy, nebyly uvedeny ve výrokové části rozhodnutí, kdy povinnost jejich splnění žadateli vyplývá přímo ze zákona. Možné požadavky na řešení náhrad případných škod vzniklých stavbou jsou obecně řešeny příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

V odůvodnění (tj. v této části) krajský stavební úřad sdělil důvody výroku rozhodnutí, uvedl podklady a právní ustanovení pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení. Krajský stavební úřad má za to, že zjistil stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu své pravomoci a působnosti, která mu byla svěřena. Taktéž má za to, jak již výše uvedl, že v průběhu řízení naplňoval povinnost poučovací a uvědomovací jako jednu ze základních zásad správního práva. Účastníci řízení byli předem informováni o postupu v řízení i o právech, které mohou uplatňovat, či povinnostech, jež s danými kroky souvisejí. Podmínky pro provedení záměru uvedené ve výrokové části tohoto rozhodnutí byly stanovené v souladu s § 211 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že v průběhu řízení o povolení záměru krajský stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení a provedení stavby, rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Veřejnost neuplatnila připomínky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.



Upozornění pro stavebníka:

Stavebník je povinen smluvně ošetřit s odborem majetkoprávním MMOL, oddělením evidence majetku, majetkoprávní vztah k pozemku parc. č. 605/1, v kat. území Nová Ulice, obec Olomouc ve vlastnictví SMOL, na kterém bude část sjezdu realizována. Pokud budou při realizaci stavby používány místní nebo účelové komunikace ve vlastnictví SMOL v rozsahu nebo způsobem, jemuž neodpovídá stavební nebo dopravně technický stav těchto komunikací, musí být objednatel dila a na jeho náklady zajištěny potřebné úpravy dotčených komunikací a v případě jejich poškození musí být provedena jejich oprava a uvedení do dobrého stavu bez závad na sjízdnosti a schůdnosti.

Z hlediska ochrany archeologických památek se stavebník upozorňuje, že uvedená stavby se nachází na území s archeologickými nálezy, které je chráněno jako veřejný zájem podle zvláštních právních předpisů (zejména podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění). Má-li dojít při provádění stavební činnosti na dotčeném území k jakýmkoliv zásahům pod povrch terénu (hloubení výkopů apod), je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu. Zákon proto požaduje uzavření dohody o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu mezi investorem a organizací oprávněnou provádět archeologické výzkumy. Úhrada nákladů záchranného archeologického výzkumu se řídí ustanovením § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Další postupy nezbytné pro záchranu případných archeologických nálezů nutno konzultovat s příslušnou oprávněnou archeologickou organizací.

Poučení

Poučení pro stavebníka:

Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby vyplývající z § 152 stavebního zákona. Při provádění stavby je povinen zejména:



- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, a dále název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, případné změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí,
- zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady, týkající se prováděné stavby nebo její změny, popř. jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Poučení účastníků:

Podle § 81 a násl. správního řádu může účastník řízení proti rozhodnutí podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu bylo toto rozhodnutí oznámeno. Odvolání se podává u toho správního orgánu, který rozhodnutí vydal, tj. u Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru Krajský stavební úřad. O odvolání rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj.

Odvolání musí mít podle § 82 odst. 2 správního řádu jednak obecné náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a současně musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek, v jehož důsledku nenastává právní moc rozhodnutí, vykonatelnost, ani jiné právní účinky.



Krajský stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení nenabude právní moci.

Povolení, podle § 198 stavebního zákona, platí 2 roky ode dne nabytí právní moci a bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti (včetně **rozhodnutí**) se **doručují jednotlivě pouze žadateli, obci**, na jejímž území má být záměr uskutečněn, **a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou**. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

V souladu s § 9b odst.3 zákona č. 100/2001 Sb. ve spojení s § 188 odst. 1 až 4 stavebního zákona a § 25 odst. 1 a § 144 správního řádu, krajský stavební úřad rozhodnutí o povolení záměru **doručuje veřejnou vyhláškou** a musí být **vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů** na úřední desce **Krajského úřadu Olomouckého kraje** a na úřední desce **Magistrátu města Olomouce** a také způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Olomouckého kraje: www.olkraj.cz a elektronické úřední desce statutárního města Olomouce: <https://www.olomouc.eu>.



Veřejnou vyhláškou se doručí účastníkům řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastníkům pozemků nebo staveb, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo těm, kteří mají jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám:

1. Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
2. Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
3. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

Veřejnou vyhláškou se doručí účastníkům řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona – osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (v souladu s § 188 odst. 3 stavebního zákona se tito účastníci identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí):

parc.č. 220/1 (ostatní plocha), parc.č. 221/3 (ostatní plocha), parc.č. 222/3 (ostatní plocha), parc.č. 222/10 (ostatní plocha), parc.č. 222/11 (ostatní plocha), parc.č. 222/12 (ostatní plocha), parc.č. 222/13 (ostatní plocha), parc.č. 222/14 (ostatní plocha), parc.č. 222/15 (ostatní plocha), parc.č. 222/65 (ostatní plocha), parc.č. 222/133 (ostatní plocha), parc.č. 222/139 (ostatní plocha), parc.č. 222/166 (ostatní plocha), parc.č. 222/167 (ostatní plocha), parc.č. 605/1 (ostatní plocha), parc.č. 1011/1 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/8 (zahrada), parc.č. 1011/10 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/12 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/77 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/79 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/91 (trvalý travní porost), parc.č. 1011/110 (trvalý travní porost), parc.č. 1013 (trvalý travní porost), parc.č. st. 2625 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. st. 2645 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Nová Ulice.



Záznam o zveřejnění rozhodnutí:

Vyvěšeno dne

Sejmuto dne

Razítko a podpis subjektu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí:

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....
Ing. ROBERT ČERNOCKÝ,
Ph.D.

Rozdělovník:

Účastník řízení podle § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebník

GEMO DEVELOPMENT, spol. s r.o., člen koncernu GEMO,
Dlouhá 562/22, 779 00 Olomouc

Účastník řízení podle § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Zveřejnění na úřední desce - doručení výše uvedeným účastníkům řízení podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona



Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc
Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900
Olomouc

Dotčené orgány a ostatní:

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova
524/91, Povel, 77900 Olomouc

Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, tř. Kosmonautů
189/10, Hodolany, 77900 Olomouc

Babka & Šuchma s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1845/26, Černá Pole,
60200 Brno

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v
Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 77900 Olomouc

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha
Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900

Olomouc

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., Havlíčkova 4481/44, 58601
Jihlava