



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení územně správní

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/045681/2016/OS/US/Sev

Spisová značka: S-SMOL/096424/2014/OS

Uvádějte vždy v korespondenci

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

v Olomouci 5. 4. 2016

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Vladimíra Šedivá, dveře č. 2.46

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Miloš Hlaváček

Telefon: 588488206

E-mail: vladimira.sediva@olomouc.eu

ROZHODNUTÍ

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení územně správní (dále jen „stavební úřad“), jako věcně a místně příslušný stavební úřad podle § 6 odst. 3 písm. d), § 13 odst. 1 písm. c) a § 169 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení podle ust. § 169 odst. 5 stavebního zákona o žádosti Office Park Šantovka s.r.o., IČ: 24751961, se sídlem na adrese Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha 1, v zastoupení na základě plné moci společností ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s., IČ: 25849280, se sídlem na adrese Tylova 1136/4, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, (dále jen „žadatel“) ze dne 28. 4. 2014, o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb dle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), pro navrhovanou stavbu bytového domu „Šantovka Tower“, na pozemcích parc.č. 575 (ostatní plocha), parc.č. 114/2 (ostatní plocha), parc.č. 114/18 (ostatní plocha), parc.č. 114/21 (ostatní plocha) a parc.č. 616 (ostatní plocha), dříve parc.č.st. 1289 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, od stávajících staveb umístěných na pozemcích parc. č. st. 812, parc.č.st. 1306, parc.č.st. 1305, parc.č.st. 1304/3, parc.č.st. 1304/28, parc.č.st. 1304/27, parc.č.st. 1304/26, parc.č.st. 1842/1 a parc.č.st. 1842/2, vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, rozhodl takto:

Podle ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ust. § 25 odst. 1 a § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se žádost žadatele o povolení výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb dle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro navrhovanou stavbu bytového domu „Šantovka Tower“, na pozemcích parc.č. 575 (ostatní plocha), parc.č. 114/2 (ostatní plocha), parc.č. 114/18 (ostatní plocha), parc.č. 114/21 (ostatní plocha) a parc.č. 616 (ostatní plocha), dříve parc.č.st. 1289 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, od stávajících staveb umístěných na pozemcích parc. č. st. 812, parc.č.st. 1306, parc.č.st. 1305, parc.č.st. 1304/3, parc.č.st. 1304/28, parc.č.st. 1304/27, parc.č.st. 1304/26, parc.č.st. 1842/1 a parc.č.st. 1842/2, vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, podaná u stavebního úřadu dne 28. 4. 2014,

v plném rozsahu zamítá.

Účastníkem řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu je žadatel.

Odůvodnění

Dne 28. 4. 2014 žadatel podal u stavebního úřadu ve smyslu ust. § 169 odst. 2 a 5 stavebního zákona a § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. žádost o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb dle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro navrhovanou stavbu bytového domu „Šantovka Tower“, na pozemcích parc.č. 575 (ostatní plocha), parc.č. 114/2 (ostatní plocha), parc.č. 114/18 (ostatní plocha), parc.č. 114/21 (ostatní plocha) a parc.č. 616 (ostatní plocha), dříve parc.č.st. 1289 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení.

Umístění stavby bytového domu je navrhováno tak, že :

1. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její severní stěna, je situováno ve vzdálenosti 27,8 m od jižní stěny bytového domu č.p. 658, umístěného na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, na ulici Šantova č.o. 10. Tvar části hlavního tělesa (subtilní věže) se směrem nahoru mírně rozšiřuje, a tudíž pata hlavního tělesa je v průmětu na terén v úrovni 23.NP ve vzdálenosti 24,8 m od jižní stěny bytového domu č.p. 658, umístěného na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, na ulici Šantova č.o. 10. Výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
2. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její severní stěna, je situováno ve vzdálenosti 70 m od jižní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1306 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby (podnože a subtilní věže) je 75 m.
3. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 66,9 m od západní stěny stavby pro administrativu umístěné na pozemku parc.č.st. 1305 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
4. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 71,3 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/3 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
5. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 25,9 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/28 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
6. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 48,6 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/27 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby (podnože a subtilní věže) je 75 m.
7. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 50 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/26 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
8. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 29,6 m od objektu umístěného na pozemcích parc.č.st. 1842/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1842/2 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.

Umístění navrhované stavby bytového domu nesplňuje požadavky pro umístění staveb dle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., které stanoví, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2, s tím, že obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Žádost byla doložena popisem výjimky z odstupových vzdáleností, včetně odůvodnění podané žádosti o udělení výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb dle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.; projektovou dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby zpracovanou 04/2014; plnou mocí pro zástupce žadatele; informacemi o výjimkou dotčených nemovitostí; studií proslunění zpracovanou dne 28. 4. 2014; studií denního osvětlení zpracovanou dne 28. 4. 2014; situačním schématem pro skolení fasády novostavby bytového domu; dispozicí jednotlivých podlaží bytového domu na ulici Šantova 10; situačním výkresem; závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje ze dne 6. 12. 2013 vydaným pod č.j. HSOL-7068-2/2013; přípisem Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 22. 11. 2013 vydaným pod č.j. KHSOC/26048/2013/OC/HOK; prezentací firmy Benoy ze dne 8. 10. 2012 s názvem hlavní plán okolí – vytváříme novou adresu; urbanistickou studií možného řešení lokality Šatovka – Centrum a Sochorova kasárna zpracovanou 03/2014; výkresem pohledu a vizualizací; urbanistickým zhodnocením polohy záměru a rozbořem architektonických kvalit záměru ze dne 11. 3. 2014 zpracované Prof. Ing. arch. Ivanem Rullerem.

Protože podaná žádost o povolení výjimky neobsahovala všechny předepsané náležitosti, stavební úřad vyzval žadatele v souladu s ustanovením § 45 odst. 2 správního řádu k doplnění žádosti, usnesením určil lhůtu k doplnění žádosti a současně v souladu s ustanovením § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu předmětné řízení o povolení výjimky pro stavbu „Šatovka Tower“ dne 26. 5. 2014 usnesením vydaným pod č.j. SMOL/113811/2014/OS/US/Sev do 26. 8. 2014 přerušil. Stavební úřad ve výzvě k doplnění žádosti požadoval doplnit správný název žadatele, předložit plnou moc odpovídající požadavkům ustanovení § 33 správního řádu, doplnit zdůvodnění žádosti o povolení výjimky, doložit požárně bezpečnostní řešení stavby k předložené projektové dokumentaci k udělení výjimky z dubna 2014 (předložené požárně bezpečnostní řešení stavby bylo zpracováno k dokumentaci z února 2012) a doložit závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, územního odboru Olomouc k projektové dokumentaci z dubna 2014 (předložené závazné stanovisko ze dne 6.12.2013 vydané pod č.j. HSOL-7068-2/2013 bylo vydáno k požárně bezpečnostnímu řešení – technická zpráva /dodatek/ z listopadu 2013 a situačnímu výkresu z listopadu 2013).

Proti tomuto usnesení o přerušení řízení se podáním doručeným stavebnímu úřadu dne 10. 6. 2014 žadatel odvolal.

Odvolační orgán při přezkoumání nezjistil v řízení o povolení výjimky žádné procesní ani věcné vady, které by vyžadovaly zásah do tohoto řízení a napadené usnesení o přerušení shledal z hlediska věcné správnosti i zákonnosti správným a rozhodnutím vydaným dne 21. 7. 2014 pod č.j. KUOK 64231/2014 odvolání zamítl a usnesení o přerušení řízení potvrdil. Ve svém rozhodnutí odvolací orgán konstatoval, že jeden bod vydané výzvy, týkající se doplnění odůvodnění žádosti o povolení výjimky, je neoprávněný,

Usnesením stavebního úřadu ze dne 6. 8. 2014 č.j. SMOL/167002/2014/OS/US/Sev byla podle ust. § 156 odst. 1 správního řádu výzva k doplnění žádosti stavebního úřadu ze dne 26. 5. 2014 č.j. SMOL/113811/2014/OS/US/Sev opravena tak, že v části I. byla slova „ - *Zdůvodnění žádosti o povolení výjimky – popis jaké územně technické, stavebně technické popř. další důvody vedou k tomu, že není možné dodržet technický požadavek vyhlášky na odstupové vzdálenosti (§ 25 odst. 4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání, ve znění pozdějších předpisů). Výjimku lze povolit pouze v jednotlivých odůvodněných případech, kdy nelze umístění stavby řešit jinak. Zástupce žadatele odůvodňuje žádost o udělení výjimky argumentem, citace : „Jiné než dnes navrhované řešení objektu není možné a ani se nejeví jako vhodné, neboť by znemožnilo realizaci dalších plánovaných etap projektu i další využití pozemků investora, a nebyl by tak možné dokončit projekt na cílový navrhovaný stav a vedlo by to k dalšímu znehodnocení pozemků investora.“ Stavební úřad toto zdůvodnění požaduje za nedostatečné.“ úplně vypouštěna. V ostatních částech se výzva ze dne č.j. SMOL/113811/2014/OS/US/Sev ze dne 26. 5. 2014 neměnila a zůstala i nadále v platnosti. Toto usnesení bylo zasláno žadateli.*

Žadatel v souladu s výzvou k doplnění žádosti ze dne 26. 5. 2014 č.j. SMOL/113811/2014/OS/US/Sev svou žádost doplnil. Dne 30. 7. 2014 obdržel stavební úřad žádost o pokračování v řízení, protože byly předloženy požadované podklady a odpadla tak překážka, pro kterou bylo řízení přerušeno. Stavební úřad v souladu s ust. § 65 odst. 2 správního řádu přípisem ze dne 6. 8. 2014 č.j. SMOL/167099/2014/OS/US/Sev vyrozuměl o pokračování řízení o povolení výjimky.

Následně stavební úřad opatřením ze dne 13. 8. 2014 oznámil zahájení řízení o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb dle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., na stavbu bytového domu „Šatovka Tower“ účastníkům řízení a současně usnesením č.j. SMOL/171583/2014/OS/US/Sev ze dne 13. 8. 2014 podle ust. § 36 odst. 1 v návaznosti na ust. § 39 odst. 1 správního řádu určil účastníkům řízení lhůtu 15 kalendářních dnů pro navrhování důkazů a činění jiných návrhů v tomto řízení.

Dne 11. 9. 2014 obdržel stavební úřad proti usnesení č.j. SMOL/171583/2014/OS/US/Sev ze dne 13. 8. 2014, kterým určil lhůtu k možnosti navrhnout důkazy a činit jiné návrhy v tomto řízení, odvolání 1, 8, 783 36 Křelov – Břuchotín. Ve svém odvolání uvedl, že považuje stanovenou lhůtu za nepřiměřeně krátkou a požadoval, aby byla stanovena lhůta minimálně 1 rok.

Dne 1. 10. 2014 obdržel stavební úřad žádost žadatele o přerušení řízení. Následně dne 16. 10. 2014 její doplnění. Důvodem žádosti o přerušení řízení bylo vedené soudní řízení o zrušení opatření obecné povahy č. 1/2014, jímž zastupitelstvo města Olomouce na zasedání dne 15. 9. 2014 schválilo nový územní plán pro Statutární město Olomouc. Z uvedených důvodů žadatel požádal o přerušení řízení do doby pravomocného rozhodnutí v soudním řízení, které je pro rozhodování stavebního úřadu ve věci předběžnou otázkou. S ohledem na předpokládanou délku soudního řízení, včetně případného řízení o kasační stížnosti bylo požádáno o přerušení řízení do 30. 6. 2015. Stavební úřad na základě této podané žádosti usnesením ze dne 20. 10. 2014 vydaným pod č.j. SMOL/219181/2014/OS/US/Sev vedené řízení o povolení výjimky pro stavbu „Šatovka Tower“ do 30. 6. 2015 přerušil. Proti tomuto usnesení o přerušení řízení podal dne 26. 10. 2014

1 odvolání. Ve svém odvolání uvedl, že se jedná o umělé prodloužování řízení a navrhl, aby návrh na přerušení řízení byl zamítnut a také, aby bylo ve věci rozhodnuto tak, že se návrh na povolení výjimky zamítne.

Stavební úřad opatřením ze dne 18. 12. 2014, č.j. SMOL/265669/2014/OS/US/Sev v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil ostatní účastníky o podaných odvoláních.

1 a současně jim dal možnost, aby se ve stanovené lhůtě k podaným odvoláním vyjádřili. Této možnosti využil žadatel podáním doručeným stavebnímu úřadu dne 29. 12. 2014, ve kterém reagoval na námítky vznesené v podaném odvolání. Po uplynutí lhůty účastníků řízení k vyjádření se k podaným odvoláním byla odvolání

1 s příslušným správním spisem odeslána dne 5. 2. 2015, č.j. SMOL/027861/2015/OS/US/Sev na Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje, oddělení územního plánu a stavebního řádu

Odvolání 1, 7, 1, podané dne 11. 9. 2014, směřující proti usnesení o stanovení lhůty k podání návrhů stavebního úřadu ze dne 13. 8. 2014, č.j. SMOL/171583/2014/OS/US/Sev Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, územního plánování a stavebního řádu rozhodnutím ze dne 2. 3. 2015 č.j. KUOK 19659/2015 zamítl a shora citované usnesení potvrdil.

Odvolání 1, podané dne 26. 10. 2014, směřující proti usnesení o přerušení řízení na žádost žadatele, stavebního úřadu ze dne 20. 10. 2014, č.j. SMOL/219181/OS/US/Sev Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje rozhodnutím ze dne 26. 2. 2015, č.j. KUOK 20626/2015 zamítl a shora citované usnesení potvrdil.

Dne 3. 6. 2015 obdržel stavební úřad žádost žadatele o prodloužení přerušení předmětného řízení o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území do 31. 12. 2015. Svou žádost o prodloužení přerušení řízení odůvodnil tím, že v současné době probíhá u Nejvyššího správního soudu pod sp. zn. 4 As 81/2015 řízení o kasační stížnosti vedené proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 2. 2015 vydaném v soudním řízení o zrušení opatření obecné povahy č. 1/2014, sp. zn. 79 A 6/2014 – 193, přičemž probíhající soudní řízení je řízením o předběžné otázce ve smyslu ust. § 64 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v návaznosti na ust. § 88 stavebního zákona. Stavební úřad na základě této podané žádosti usnesením ze dne 30. 6. 2015 vydaným pod č.j. SMOL/144521/2015/OS/US/Sev prodloužil lhůtu o přerušení řízení o povolení výjimky pro stavbu „Šatovka Tower“ do 31. 12. 2015.

Dne 26. 10. 2015 žadatel požádal o pokračování řízení, které bylo na jeho žádost přerušeno. S ohledem na uvedené stavební úřad v souladu s ust. § 65 odst. 2 přípisem ze dne 11. 11. 2015, č.j. SMOL/242644/2015/OS/US/Sev vyrozuměl účastníky řízení o udělení výjimky o pokračování řízení.

V průběhu shora uvedeného správního řízení stavební úřad zjistil, že došlo ke změně vlastnictví některých nemovitostí, které jsou správním řízením o povolení výjimky dotčeny. Vlastníci dotčených pozemků se tak nově stali účastníky řízení o povolení výjimky z odstupových vzdáleností. Jednalo se o Sochorovu stavební s.r.o., IČ: 03978125, se sídlem na adrese Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc, vlastník pozemků parc.č. st. 1304/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/28 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/27 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1304/26 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc – město, obec Olomouc; SNYZE, spol. s r.o., IČ: 48396656, se sídlem na adrese Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, vlastník pozemků parc.č.st. 1305 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1306 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc;

_____, jako spoluvlastníci bytového domu č.p. 658 na ulici Šantova č.o. 10 ve městě Olomouci, v k. ú. Olomouc – město. S ohledem na uvedená fakta stavební úřad přípisem ze dne 12. 11. 2015, č.j. SML/243431/2015/OS/US/Sev uvědomil v souladu s ust. § 47 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "správní řád") nové účastníky řízení o zahájení řízení ve shora specifikované věci a usnesením jim stanovil lhůtu, ve které mohou navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy v řízení.

Posledními úkony před vydáním rozhodnutí byly v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu přípisy ze dne 4. 1. 2016, č.j. SMOL/001072/2016/OS/US/Sev a ze dne 11. 3. 2016 č.j. SMOL/056758/2016/OS/US/Sev (sdělení pro novou účastníci řízení

_____), kterými stavební úřad sdělil všem účastníkům řízení, že nashromáždil podklady, které jsou dostatečné pro vydání rozhodnutí ve shora uvedené věci a dal možnost účastníkům řízení ve lhůtě nejpozději do 7 kalendářních dnů, počínaje běžet následujícím dnem po doručení tohoto sdělení, k nahlédnutí do spisu, seznámení se shromážděnými podklady rozhodnutí, s tím, že se k těmto mohou účastníci řízení písemně nebo ústně vyjádřit. Tuto možnost využil žadatel (stavebnímu úřadu bylo dne 13. 1. 2016 doručeno „Vyjádření stavebníka k podání třetích stran, která jsou obsažena ve správním spisu“) a advokátní kancelář Frank Bold advokáti, s.r.o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, která na základě plné moci zastupuje účastníky řízení

všichni bytem Šantova 658/10, 779 00 Olomouc (stavebnímu úřadu bylo dne 15. 1. 2016 doručeno „Vyjádření účastníků k podkladům pro rozhodnutí v řízení o povolení výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb pro stavbu bytového domu „Šatovka Tower“).

Následně stavební úřad přistoupil k přezkoumání žádosti. Při svém rozhodování vycházel z platné legislativní úpravy, přičemž k meritu věci uvádí následující.

Podle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Podle ust. § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona z ustanovení § 25 odst. 4 možná výjimka.

V ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona je uvedena povinnost právnickým osobám, fyzickým osobám a příslušným orgánům veřejné správy při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování stavby respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy. Podle ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchýlně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Podle ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vzájemné odstupy staveb musí 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.

Dle předložené žádosti žadatele navrhovaný stavební záměr na pozemcích parc.č. 575 (ostatní plocha), parc.č. 114/2 (ostatní plocha), parc.č. 114/18 (ostatní plocha), parc.č. 114/21 (ostatní plocha) a parc.č. 616 (ostatní plocha) dříve parc.č.st. 1289 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc předpokládá realizaci stavby bytového domu „Šantovka Tower“, přičemž je zřejmé, že řešení této stavby není v souladu s ustanovením § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Žadatel požádal o povolení výjimky z odstupových vzdáleností, konkrétně s ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jelikož plánuje stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ umístit tak, že :

1. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její severní stěna, je situováno ve vzdálenosti 27,8 m od jižní stěny bytového domu č.p. 658, umístěného na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, na ulici Šantova č.o. 10. Tvar části hlavního tělesa (subtilní věže) se směrem nahoru mírně rozšiřuje, a tudíž pata hlavního tělesa je v průmětu na terén v úrovni 23.NP ve vzdálenosti 24,8 m od jižní stěny bytového domu č.p. 658, umístěného na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, na ulici Šantova č.o. 10. Výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
2. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její severní stěna, je situováno ve vzdálenosti 70 m od jižní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1306 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby (podnože a subtilní věže) je 75 m.
3. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 66,9 m od západní stěny stavby pro administrativu umístěné na pozemku parc.č.st. 1305 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
4. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 71,3 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/3 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
5. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 25,9 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/28 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
6. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 48,6 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/27 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby (podnože a subtilní věže) je 75 m.
7. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 50 m od západní stěny objektu umístěného na pozemku parc.č.st. 1304/26 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.
8. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její východní stěna, je situováno ve vzdálenosti 29,6 m od objektu umístěného na pozemcích parc.č.st. 1842/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1842/2 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, přičemž výška hlavního tělesa stavby je 75 m.

Stavební úřad tak v tomto řízení posoudil žádost s ohledem na možnost povolení výjimky pro výše uvedený záměr žadatele a zjistil, že žádost o povolení výjimky nesplňuje požadavky dle ust. § 169 stavebního zákona, přičemž navrhovaným řešením by nebyl dosažen účel sledovaný obecnými požadavky na využívání území dle ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavebnímu úřadu tak nezbylo, než žádost v plném rozsahu zamítnout a výjimku nepovolit.

Jak už stavební úřad uvedl výše, z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 S. lze za přesně daných podmínek povolit výjimku. Pojem výjimka by měl být obecně chápán jako něco výjimečného, na kterou sice není právní nárok, ale kterou lze povolit za předpokladu, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana života a zdraví osob, sousední pozemky nebo stavby a při řešení podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Slovo výjimka je nutno chápat jako rozhodně méně časté řešení, kdy situaci spojenou s prosazením záměru nelze řešit jiným způsobem. Při rozhodování stavebního úřadu o povolení výjimky je sice prostor pro správní uvážení,

Žadatel ve svém zdůvodnění operuje tvrzením, že realizací stavby „Šantovka Tower“, jejíž umístění je v rozporu s platnou legislativou (ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), dojde ke zhodnocení pozemků, které jsou ve vlastnictví žadatele. V tomto ohledu stavební úřad považuje argumentaci žadatele za lichou. Žadatel totiž zcela opomíjí skutečnost, že výstavbou výškové budovy dojde k znehodnocení pozemků a staveb jiných vlastníků a dotčení jejich vlastnických práv (spoluvlastníků bytového domu na ulici Šantova 10, č.p. 658 a vlastníků pozemků a objektů bývalých Sochorových kasáren). K tomuto stavební úřad uvádí, že žadatel disponuje v rámci lokality dostatečně rozsáhlými pozemky, které jsou v jeho vlastnictví a může stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ umístit tak, že nebude muset o výjimku z odstupových vzdáleností, konkrétně s ust. § 25 odst. 4., žádat. Pozemky žadatele se nachází v ploše 03/056P a mají výměru 3,8 ha. Jedná se o pozemky v ploše přestavby, s využitím plochy jako smíšené obytné s 55 % zastavěním blokovým typem zástavby. Žadatel tak může v rámci svých ploch umístit stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ v dostatečné vzdálenosti od pozemků a staveb jiných vlastníků. Stavební úřad si uvědomuje, že vlastnictví je jedním ze základních ústavně garantovaných práv, jak je stanoveno v usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), jehož elementárními atributy jsou právo věc držet, užívat, užívat plody a užitky a volně s ní disponovat. Vycházejí z principu nedotknutelnosti vlastnického práva žadatel má tedy zcela jistě právo činit tak, aby došlo ke zhodnocení jeho pozemků. Nicméně je nutno mít na paměti, že hranice vlastnického práva nejsou absolutně neomezené a že vlastnické právo jednoho končí tam, kde začíná vlastnické právo jiného. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Není tedy přípustné, aby se žadatel domáhal zhodnocení svých nemovitostí na úkor vlastnických práv jiných osob. Podle stavebního úřadu žadateli nic nebrání v tom, aby navrhovanou stavbu umístil na pozemku tak, aby její umístění korespondovalo se zákonnými požadavky na využití území.

V žádosti o udělení výjimky je dále uvedeno: „Jak vyplývá (z) uvedeného ideové(ho) řešení cílového stavu lokality, objekt Šantovka Tower je míněn jako logické centrum pomyslného kříže, tvořeného na spodní straně již existujícím objektem Galerie Šantovka, po levé straně stávajícími rezidenčními objekty, po pravé straně plánovanými novými rezidenčními objekty, a směrem nahoru pak plánovanou komunikací (objekt je situován záměrně tak, aby z pohledu z komunikací shora dolů byl viditelný, ale současně nebránil zcela dalšímu průhledu). Šantovka Tower tak bude fungovat jako logická dominant a základní orientační bod celé rozvojové oblasti. Dalším aspektem umístění objektu Šantovka Tower pouze v tomto místě je skutečnost, že celá nově navrhovaná výstavba nové části města je rozdělena do tří etap. ... Dalším argumentem pro umístění objektu v této poloze je determinace tvořená již dnes existujícími vztahy v území, zejména stávající komunikací shora, bytovými objekty zleva, nově vybudovaným dětským hřištěm zprava a Mlýnským potokem v dolní části ... Jiné než dnes navrhované umístění objektu není možné a ani se nejeví jako vhodné, neboť by to znemožnilo realizaci dalších plánovaných etap projektu i další využití pozemků investora, a nebylo by tak možné dokončit projekt na cílový navrhovaný stav a vedlo by to k dalšímu znehodnocení pozemků investora.“ Z popisu situace uváděného žadatelem není urbanistický kompoziční záměr „pomyslného kříže“ zřejmý, neboť i při jiném umístění stavby by se zleva, zprava, zepředu i zezadu nacházely nějaké objekty, komunikace, či hřiště. Stejně tak rozdělení výstavby do tří etap nemůže být argumentem pro udělení výjimky z odstupových vzdáleností. Obdobně se podle stavebního úřadu nelze dovolávat na zohlednění skutečnosti, že nebude-li povolena výjimka, nebude možné realizovat zbývající zástavbu podle představ žadatele a dojde ke znehodnocení pozemků investora stavby. Jak už stavební úřad uvedl shora, výjimku je nutno chápat jako výjimečnou záležitost, kdy objektivně neexistuje žádné jiné vhodné řešení. Pro povolení výjimky tedy musí existovat závažný důvod, jinými slovy řečeno určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu (tak, aby povolení výjimky nebylo třeba). Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal – jinými slovy přání stavebníka zde není oním dostatečným důvodem, který má zákon na mysli. V daném případě je nutno si uvědomit, že povolením výjimky by mohlo dojít k omezení nebo dokonce znemožnění stavby na sousedních pozemcích jiných vlastníků (např. v lokalitě bývalých tzv. Sochorových kasáren). Stavební úřad tedy musí znovu konstatovat, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Není tedy přípustné, aby se žadatel domáhal zhodnocení svých nemovitostí na úkor vlastnických práv jiných osob. Podle stavebního úřadu žadateli nic nebrání v tom,

možnost udělení výjimky však není neomezená. Výjimka povolená stavebním úřadem totiž nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena, což předložená žádost o výjimku nespĺňuje.

Ve správním řízení o povolení výjimky z odstupových vzdáleností se stavební úřad zabýval zejména otázkou, zda předmětné pozemky, plocha pro výstavbu bytového domu Šantovka Tower, neumožňuje jiné řešení tak, aby povolení výjimky nebylo nutné. Tedy zda pozemky (lokalita) určené pro výstavbu bytového domu „Šantovka Tower“ jsou natolik malé, že není možné zachovat odstupové vzdálenosti od stávajících staveb na sousedních pozemcích.

Předně stavební úřad posuzoval nedodržení odstupové vzdálenosti navrhovaného záměru od bytového domu umístěného na pozemku parc.č. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), Šantova 10, č.p. 658, která je ze všech odstupovaných vzdáleností od stávajících staveb nejmenší (pouhých 24,8 m) a která vzhledem k charakteru stavby (bytový dům) může mít největší negativní dopad do věcných práv osob od žadatele odlišných. Stavební úřad tak mj. hodnotil, zda je nezbytné obyvatelům tohoto bytového domu zhoršovat pohodu bydlení (kvalitu prostředí), kdy odstupová vzdálenost je snížena na pouhých 33,02 % vzdálenosti, než předepisuje ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Navrhovanou výstavbou bytového domu je dotčena jihovýchodní fasáda – štít bytového domu na ulici Šantova 10, č.p. 658 ve které se nachází okna obytných místností, a to 2 okna v 1.NP, 2 okna ve 2.NP, 1 okno ve 3.NP a 2 okna v podkroví. Hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (subtilní věž), její severní stěna, je situováno ve vzdálenosti 27,8 m od jižní stěny bytového domu č.p. 658, umístěného na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), na ulici Šantova č.o. 10. Tvar části hlavního tělesa (subtilní věže) se směrem nahoru mírně rozšiřuje, a tudíž pata hlavního tělesa je v průmětu na terén v úrovni 23.NP ve vzdálenosti 24,8 m od jižní stěny bytového domu č.p. 658, umístěného na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), na ulici Šantova č.o. 10. Výška hlavního tělesa stavby je 75 m.

Stavební úřad možnost výjimku povolit či nepovolit posuzoval mimo jiné i porovnáním předepsané vzdálenosti (75 m) a navrhované vzdálenosti (24,8 m). Rozdíl činí 50,2 m, tedy matematicky vyjádřeno, navrhovaná vzdálenost domů by činila 33,02 % z celkového, vyhláškou požadovaného odstupu staveb. Dle stavebního úřadu se nejedná o zanedbatelné a nepodstatné zkrácení předepsané vzdálenosti a v případě povolení takovéto výjimky z odstupových vzdáleností by toto znamenalo zhoršení pohody bydlení (kvality prostředí) pro obyvatele bytového domu na ulici Šantova 10, č.p. 658, jak stavební úřad blíže rozvádí níže.

Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Všechny uvedené složky jsou zásadní i v případě posuzování narušení pohody bydlení navrhovanou výjimkou z předepsané vzdálenosti mezi budovami (viz. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 1.11.2012, č.j. 8 As 27/2012 – 113). Všechny uvedené složky jsou zásadní i v případě posuzování narušení pohody bydlení navrhovanou výjimkou z předepsané vzdálenosti mezi budovami.

Studie proslunění – vliv stavby na okolní objekty, zpracovaná Ing. Jiřím Zatloukalem dne 28. 4. 2014 (doklad č.7 ve spisu) prokázala, že dojde ke snížení doby proslunění obytných místností v 1.NP z 6 hodin 45 minut na 5 hodin (5 hodin 05min). Doba snížení proslunění pro okna obytných místností ve 2.NP, 3.NP a podkroví nebyla v této studii posuzována. Studie denního osvětlení – vliv stavby na okolní objekty, zpracovaná Ing. Jiřím Zatloukalem dne 28. 4. 2014 (doklad č.8 ve spisu) prokázala, že dojde ke snížení doby osvětlení obytných místností v 1.NP z hodnoty 42,2 % a 45,3 % na hodnoty 36,1 % a 37,2 %. Doba snížení denního osvětlení pro okna obytných místností ve 2.NP, 3.NP a podkroví nebyla v této studii posuzována. Ačkoliv mezní limitní hodnoty proslunění budou dodrženy, nelze podle stavebního úřadu akceptovat výše uvedené snížení proslunění zejména s ohledem na fakt, že žadatel disponuje s pozemky takové rozlohy, které umožňují umístit navrhovanou stavbu zcela v souladu s obecnými požadavky na využití území, tedy i bez udělení výjimky z odstupových vzdáleností.

Stavební úřad s respektem k vlastnickému právu a k právu na ochranu soukromí stavbou dotčených osob zvážil při posuzování snížení odstupové vzdálenosti pro stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ snížení úbytku oblohové složky, omezení výhledu a tedy snížení míry oslunění a osvětlení obytných pokojů v bytech na ulici Šantova 10, ztotožnil se s názorem Nejvyššího správního soudu v jeho rozhodnutí ze dne 1.11.2012, č.j. 8 As 27/2012 – 113 a dospěl k závěru, že tuto výjimku nelze povolit. Realizace stavby by vedla k nepřijatelnému zhoršení pohody bydlení (kvality prostředí) ve smyslu § 25 odst. 1 č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

aby navrhovanou stavbu umístil na pozemku tak, aby její umístění korespondovalo se zákonnými požadavky na využití území.

V odůvodnění žádosti o udělení výjimky z odstupových vzdáleností v bodě 10. Zachování kvality prostředí je uvedeno (citace) : ...“Je tedy zřejmé, že žadatel, jak vlastník pozemků, má právo zastavět své pozemky (při splnění zákonných požadavků). Vlastníci sousedních staveb (nemovitostí) nemohou po žadateli spravedlivě požadovat, aby se svého práva nakládat se svým vlastnictvím vzdal v jejich prospěch tím, že by tyto pozemky nezastavěl (případně zastavěl s minimálním využitím), tak aby zůstal charakter neměnný. Právní předpisy tedy pojem „zachování kvality prostředí“ neměly na mysli zachovat neměnný stav území, ale připustit takové změny a zatížení okolí, které by byly přiměřené poměrům.“ K výše uvedenému odůvodnění stavební úřad uvádí, že neudělením výjimky z odstupových vzdáleností pro stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ není žadateli odepřena možnost k zastavění jeho pozemků. Pozemky, které jsou v jeho vlastnictví, může zastavět tak, aby byla splněna zákonná povinnost, t.j. dodržení požadavků na odstupovou vzdálenost. Žadatel je v dané lokalitě vlastníkem pozemků parc.č. 114/7 (ostatní plocha), parc.č. 549 (ostatní plocha), parc.č. 550 (ostatní plocha), parc.č. 551 (ostatní plocha), parc.č. 552 (ostatní plocha), parc.č. 553 (ostatní plocha), parc.č. 554 (ostatní plocha) a parc.č. 555 (ostatní plocha), vše v obci Olomouc, v k.ú. Olomouc – město. Jedná se o pozemky, které bezprostředně navazují na pozemky, na kterých žadatel zamýšlí umístit stavbu v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Nedodržení odstupové vzdálenosti, kdy odstupová vzdálenost je snížena na pouhých 33,02 % vzdálenosti, než předepisuje ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., od bytového domu na ulici Šantova 10, č.p. 658, je výraznou změnou, která není přiměřená poměrům v dané lokalitě a která bude mít vyznaný vliv na pohodu bydlení (kvalitu prostředí) vlastníků dotčených pozemků a staveb na nich.

Na tomto místě musí stavební úřad dále konstatovat, že argumentace, kterou uvedl k odstupové vzdálenosti navrhovaného záměru od stavby bytového domu na pozemku parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Olomouc-město, platí i pro odstupové vzdálenosti navrhovaného záměru od staveb pozemcích parc.č. st. 1304/28 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1842/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1842/2, vše v k.ú. Olomouc-město, když vzájemná vzdálenost staveb od navrhovaného záměru je podobná (25,9 m a 29,6m).

Pokud jde o povolení výjimky z odstupových vzdáleností navrhovaného záměru ve vztahu ke stavbám na pozemcích parc.č. st. 1306 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1305 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/27 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1304/26 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, i v této části musel stavební úřad žádost o povolení výjimky zamítnout, přestože v těchto případech je odstupová vzdálenost více jak dvojnásobná (od 48,6 m do 71,3m). Vzhledem k tomu, že předmětem žádosti je posouzení odstupových vzdáleností stávajících staveb od jednoho nově navrhovaného objektu, musel stavební úřad žádost posuzovat komplexně jako jeden celek. Je objektivně nemožné nepovolit výjimku z odstupové vzdálenosti od staveb na pozemcích parc.č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/28 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1842/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1842/2 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město a zároveň povolit výjimku z odstupové vzdálenosti od staveb na pozemcích parc.č. st. 1306 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1305 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/27 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.s. 1304/26 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město. Takové rozhodnutí by nerespektovalo navrhované půdorysné řešení navrhované novostavby bytového domu.

Nad rámec tohoto rozhodnutí stavební úřad dodává, že na celé věci nic nemění ani fakt, že v současné době se vede řízení o povolení odstranění některých stávajících staveb, když rozhodnutí o povolení není dosud pravomocné a objekty nejsou k dnešnímu dni odstraněny.

Stavební úřad nemůže přihlídnout ani k argumentaci žadatele v části týkající se posouzení souladu navrhovaného záměru s územním plánem Olomouc, když žadatel vychází z dnes již neplatného územního plánu. Kromě toho dne 30. 9. 2014 nabylo účinnosti opatření obecné povahy č. 1/2014 Územní plán Olomouc, které však dne 25. 2. 2015 zrušil rozsudkem Krajský soud v Ostravě ohledně výškové regulace (maximální výšku zástavby 19/23 m a zpřesnění podmínek využití označené jako specifická výška 2 (02); pro administrativní objekty s technologickým zařízením objektu je maximální možná výška 20/27 m) v rozsahu pozemků parc.č. 114/2 (ostatní plocha), parc.č. 114/4 (ostatní plocha), par.č. 114/5 (ostatní plocha), parc.č. 114/6 (ostatní plocha), parc.č. 114/7 (ostatní plocha), parc.č. 114/18 (ostatní plocha), parc.č. 114/21 (ostatní plocha), parc.č. 549 (ostatní plocha), parc.č. 550 (ostatní plocha), parc.č. 551 (ostatní plocha), parc.č. 552 (ostatní plocha), parc.č. 553 (ostatní plocha),

parc.č. 554 (ostatní plocha), parc.č. 555 (ostatní plocha), parc.č. 575 (ostatní plocha), parc.č. 616 (ostatní plocha), vše v obci Olomouc, v k.ú. Olomouc – město, a to dnem 31. 12. 2015. Otázka posouzení souladu s územním plánem je předmětem územního řízení. I kdyby byla výjimky z odstupových vzdáleností povolena, automaticky nezakládá právo stavebníka i na vydání vlastního rozhodnutí o umístění stavby.

Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení památkové péče ze dne 1. 9. 2014, č.j. SMOL/183583/2014/OS/PP/Ka a Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje ze dne 3. 9. 2014, č.j. SMOL/170/2014/OKR/UPA/Gal. O tato stanoviska k předmětné žádosti o povolení výjimky u odstupových vzdáleností požádal stavební úřad přípisem ze dne 8. 8. 2014. Při vydání tohoto rozhodnutí se stavební úřad o obsah stanovisek neopíral.

O námitkách účastníků řízení bylo rozhodnuto následovně :

Dne 28. 8. 2014 byl stavebnímu úřadu doručen námitka účastníků řízení

....., které se týkaly („citace“):

Jako spoluvlastníci bytového domu č.p. 658, v Olomouci na ulici Šantova Č. o. 10 a pozemku p.č. 812 v k. ú. Olomouc město, obec Olomouc osoby dotčené rozhodováním o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území na základě oznámení o zahájení řízení č. j: SMOL/171583/2014/OS/US/Sev, spisová značka S-SMOL1096424/2014/OS navrhuje následující :
Nevyhovět žádosti o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území pro navrhovanou stavbu bytového domu "Šantovka Tower" na pozemcích parc. č. 575, 114/2, 114/18, 114/21 a 1289 vše v k. ú. Olomouc město, obec Olomouc, a to z těchto uvedených důvodů:

- Výškové a prostorové uspořádání plánované stavby je orientováno od dotčených pozemků a nemovitostí jižním směrem, z čehož díky blízkosti stavby k dotčeným nemovitostem vyplývá :
Snížení světelného požitku v bytech s okny přivrácenými směrem ke stavbě, ale i na plochy stavbou stíněné. Tyto vlivy budou markantní zejména v zimních měsících, kdy je slunce posazeno nízko nad obzorem a rozsah zastínění bude největší. Dostatečný podíl přirozeného světla a slunečního záření je jedním ze základních hygienických standardů obytných prostor, jenž se promítá do duševní i somatické pohody obyvatel.

Námítce bylo vyhověno zamítnutím výjimky z odstupných vzdáleností.

Dne 4. 9. 2014 byly stavebnímu úřadu datovou schránkou doručeny námitky účastníků řízení (včetně 8 příloh) .

v zastoupení na základě plné moci advokátní kancelář Frank Bold advokáti, s.r.o., Údolní 567/33, Brno-střed, Brno město, 602 00 Brno (dříve advokátní kancelář Šikola a partneři s.r.o., Údolní 567/33, Brno-střed, Brno město, 602 00 Brno) a dne 12.9.2014 byly stavebnímu úřadu datovou schránkou doručeny totožné námitky účastníků řízení

(.....
v zastoupení na základě plné moci advokátní kancelář Frank Bold advokáti, s.r.o., Údolní 567/33, Brno-střed, Brno město, 602 00 Brno, které se týkaly („citace“) :

Všichni podatelé tímto, jako účastníci řízení o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb dle ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) pro navrhovanou stavbu bytového domu „Šantovka Tower“, na pozemcích parc. č. 575 (ostatní plocha), parc. č. 114/2 (ostatní plocha), parc. č. 114/18 (ostatní plocha), parc. č. 114/21 (ostatní plocha) a parc. č. st. 1289 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc (dále jen „předmětná stavba“ nebo „Šantovka Tower“) vedeného u Magistrátu města Olomouce, Odbor stavební, oddělení územně správní (dále jen „stavební úřad“), který usnesením ze dne 13. 8. 2014 pod č.j. č. j. SMOL/171583/2014/OS/US/Sev, sp. zn. S-SMOL/096424/2014/OS doručeným podatelům do vlastních rukou, oznámil zahájení řízení o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území pro předmětnou stavbu (dále jen „předmětné řízení“), podle ust. § 36 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a ve lhůtě k tomu ze strany stavebního úřadu stanovené navrhuje důkazy, činí jiné návrhy a vyjadřují se k předmětu řízení.

Podatelé mají za to, že navržené umístění stavby výškového bytového domu Šantovka Tower nesplňuje požadavky pro umístování stavby dle platné legislativy a zásadně nesouhlasí s udělením výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně pak z výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb. Navrhují proto, aby stavební úřad žádost žadatele o udělení výjimky zamítl, neboť žádost je v rozporu s ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona z důvodu ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života podatelů a ohrožení sousedního pozemku p.č.st. 812, k. ú. Olomouc, i stavby Šantova č. p. 658 a nelze tudíž povolit výjimku z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Podatelé svůj návrh takto

o d ů v o d ň u j í :

I.

Věcné shrnutí požadavků podatelů

Umístění stavby výškového bytového domu Šantovka Tower nesplňuje požadavky pro umístování stavby dle platné legislativy a vlastníci stavbou dotčené sousední nemovitosti č. p. 658 zásadně nesouhlasí s udělením výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně pak z výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb.

Podatelé požadují dodržení ustanovení stávající legislativy, tedy aby obvodový plášť výškové budovy Šantovka Tower byl umístěn v minimální vzdálenosti 78m od jižní čelní stěny domu č. p. 658, kde se nacházejí okna do obytných místností. Navržená vzdálenost 24,8m od jižní stěny bytového domu č. p. 658, umístěného na pozemku p. č. st. 812 je naprosto nepřijatelná, jelikož trojnásobně přesahuje povolenou vzdálenost dle legislativy.

Nedodržení zákonných odstupů stavby v takovémto rozsahu lze do určité míry považovat za obcházení zákona, neboť dle názoru podatelů neměl při koncipování možnosti výjimky z odstupových vzdáleností zákonodárce zcela jistě takovouto eventualitu na mysli.

Navržená stavba výškové budovy Šantovka Tower převyšuje výšku historické řady domů o 60 m a také objemově a vzhledově nezapadá do stávající historické zástavby- viz situace a řezy žadatele přiložené k žádosti o povolení výjimky, zejména čelní pohled na Šantovka Tower se zakreslením navrhované podnože věže ve vzdálenosti 20,1m od stávající zástavby Šantova č. p. 658.

Vzhledem k rozměrům a blízkosti stavby Šantovka Tower je zcela evidentní, že v době výstavby a během provozu výškové stavby Šantovka Tower v navrženém místě dojde k bezprostřednímu ohrožení bezpečnosti, k ohrožení majetku a ke značnému zhoršení kvality prostředí pro obyvatele domu č. p. 658.

Dále podatelé požadují, aby případná stavba v sousedství jejich nemovitosti, resp. stěny podzemní části stavby Šantovka Tower (garáže se základovou spárou cca 4,0m pod terénem) nebyly umístěny pouze 1,5m od hranice pozemku podatelů tak, aby nemohlo dojít při realizaci zemních prací k nenávratnému poškození statiky konstrukcí domu Šantova č. o. 10.

Navržené umístění stavby výškové budovy Šantovka Tower nesplňuje zejména následující legislativní požadavky:

- Požadavky urbanistické a architektonické
- Požadavky životního prostředí
- Požadavky hygienické
- Požadavky státní památkové péče
- Povrchové a podzemní vody, umístění stavby do povodňového území
- Požadavky požární ochrany
- Požadavky bezpečnosti
- Požadavky na denní osvětlení a oslunění
- Požadavky na zachování kvality prostředí

S ohledem na skutečnost, že žadatel se ve své žádosti snaží odůvodnit, že záměr Šantovka Tower splňuje výše obecně kategorizované požadavky, vyjádří k nim podatelé své stanovisko a návrhy níže v pořadí odpovídajícím žádosti žadatele (viz jednotlivé body kapitoly III. tohoto podání).

II.

Rozpor žádosti s požadavky ust. § 25 odst. 4 a 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Platí, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn (§ 25 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových

stěn (§ 25 odst. 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Bytový dům č. p. 658 sousedí s navrhovaným bytovým domem žadatele. Protilehlými stěnami obou staveb jsou:

- stěna na jižní straně bytového domu č. p. 658, ve které jsou po celé její ploše ve všech čtyřech podlažích umístěna okna obytných místností, o výšce 17m a
- stěna podnože záměru o výšce cca 7,5m a
- stěna na severní straně záměru – části definované žadatelem jako „věž“, v níž jsou rovněž projektována okna obytných místností, o celkové výšce 75m,
- stěna skleněné části obvodového pláště o výšce 78m.

Odstup staveb musí být roven alespoň 78m (výška nejvyšší z protilehlých stěn), přičemž tato vzdálenost s ohledem na konstrukci staveb musí být měřena mezi patami obou bytových domů, jinak nejsou podmínky ust. § 25 odst. 4 a § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb. splněny.

Zpracování žádosti žadatelem je tak v bodě I. *Ve vztahu k budově č. p. 658 na pozemku parc. č. 812, Šantova č. p. 658, budova pro bydlení, výška objektu je cca 17m zcela vadné.* Zpracovatel neaplikoval zákonný předpis správně. Záměrem budou nejvíce zastíněna okna místností v 1. a ve 2. NP, tj. čím níže jsou okna umístěna, tím vyšší je míra jejich zastínění s ohledem na rozměry plánovaného záměru, který s bytovým domem č. p. 658 má sousedit (viz i odůvodnění níže v kapitole 3.8.).

Podatelé odkazují na výše uvedenou charakteristiku domu Šantova č. p. 658, v jehož jižní stěně je umístěno celkem 7 oken. Všechna okna vedou jižním směrem s prakticky celodenním osluněním. Ostatní okna z těchto obytných prostor jsou směřována buď na severní stranu prakticky bez oslunění, v některých případech jsou to jediná okna v místnostech.

Je zcela evidentní, že při realizaci navržené stavby Šantovka Tower by došlo k podstatnému zastínění obytných místností v domě Šantova č. p. 658 s negativním vlivem na zdraví obyvatel včetně dětí a nemocných.

Podatelé požadují dodržení ustanovení stávající legislativy, tedy aby výšková budova Šantovka Tower byla umístěna v minimální vzdálenosti 78m. Navržená vzdálenost 24,8m od jižní stěny bytového domu č. p. 658, umístěného na pozemku p. č. st. 812 je naprosto nepřijatelná, jelikož je pouze třetinová oproti minimálnímu požadavku na odstup bytových staveb definovaného platnou legislativou.

Žádost žadatele je tedy v bodě I. zpracována vadně. Navíc jsou podatelé přesvědčeni, že povolení výjimky při nedodržení zákonných odstupů stavby v takovémto rozsahu jako v tomto konkrétním případě lze do určité míry považovat za obcházení zákona, neboť dle názoru podatelů neměl zákonodárce při koncipování možnosti výjimky z odstupových vzdáleností zcela jistě takovouto eventualitu na mysli.

Podatelé upozorňují, že pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu, musí existovat závažný důvod, tedy určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu. Žádný takový důvod však žadatel ve své žádosti neuvádí. Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23.04.2013, čj. 10 A 141/2011 – 120 je „*prvním předpokladem pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 [je] fakt, že se jedná o „jednotlivý odůvodněný případ“.* Pro povolení výjimky tedy musí existovat závažný důvod, tedy jinými slovy řečeno určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu (tak, aby povolení výjimky nebylo třeba). Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal – jinými slovy přání stavebníka zde není oním dostatečným důvodem, který má zákon na mysli.“ Podatelé navrhuje, aby stavební úřad žádost zamítl, protože žádost žadatele o udělení výjimky není dostatečně odůvodněna. Žadatel neuvádí jediný důvod, z jakého je nucen umístit Šantovka Tower tak, že nebudou dodrženy minimální předepsané odstupové vzdálenosti.

Na doplnění podatelé uvádí popis stavbou dotčené nemovitosti p. č. st. 812 ve spoluvlastnictví podatelů:

Dle situace vypracované žadatelem a založené ve spise je umístění stavby výškového bytového domu Šantovka Tower navrhováno tak, že hlavní těleso stavby bytového domu od úrovně 3.NP (věž) je situováno ve vzdálenosti 27,8 m od jižní stěny bytového domu č. p. 658, umístěného na pozemku parc. č. st. 812 (zastavěná plocha a nádvoří) vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, na ulici Šantova č. o. 10. Tvar části hlavního tělesa (věž) se směrem nahoru rozšiřuje, a tudíž pata hlavního tělesa je v průmětu na terén v úrovni 23.NP ve vzdálenosti 24,8 m od jižní stěny bytového domu č. p. 658.

Líc stěny podzemní garáže, jehož základová spára je v hloubce cca 4,0m oproti terénu (včetně základů), je umístěn 1,5m od hranice soukromého pozemku p. č. 247, který je součástí domu Šantova č. p. 658 a tento pozemek (zahrada) je v majetku podatelů jako spoluvlastníků a slouží pro potřeby a oddych podatelů, obyvatel domu Šantova č. p. 658.

Dům Šantova č. p. 658 je historický bytový dům, který má v současné době 13 bytových jednotek. Dům byl postaven na konci 19. století a jeho fasáda je opatřena secesní výzdobou. Dům včetně fasády byl kompletně zrekonstruován po povodních v roce 1997. Dům byl koncipován jako poslední dům v řadě bytových domů na ul. Šantova, o čemž svědčí soukromý pozemek p.č. 247 z čela domu a orientace oken obytných místností na volnou čelní stranu domu. Označená okna jsou umístěna na jižní stěně již od počátku existence domu – viz historické půdorysy bytů, které jsou doloženy ve spisu řízení. Byty ve IV. NP byly dostavěny v rámci rekonstrukce domu a tyto byty včetně dispozičního umístění místností a oken byly řádně povoleny a zkolaudovány.

Hřeben domu je ve výšce 17,50 m nad terénem a je umístěn ve výškové linii vedlejších historických domů. Na jižní straně bytového domu č. p. 658 po celé jeho ploše ve všech čtyřech podlažích jsou umístěna okna do obytných prostor. Celkem se jedná o 7 oken:

1. NP: 1 okno obývací pokoj, 1 okno ložnice
2. NP : 1 okno ložnice, 1 okno dětský pokoj
3. NP : 1 okno obývací pokoj
4. NP : 1 dětský pokoj, 1 ložnice

Všechna okna vedou jižním směrem s prakticky celodenním osluněním. Ostatní okna z těchto obytných prostor jsou směřována buď na severní stranu prakticky bez oslunění, v některých případech se jedná o jediná okna v místnostech.

Námítce bylo vyhověno rozhodnutím o zamítnutím výjimky z odstupových vzdáleností.

III.

V dalších bodech svého podání se podatelé zaměřují a vypořádávají s jednotlivými body odůvodnění žádosti o udělení výjimky žadatelem:

3.1. Nepříjatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků urbanistických a architektonických

- A.1 Stavba je umístěna dle platného územního plánu (dále jen ÚP), který nestanovuje žádné výškové umístění

Podatelé konstatují, že navržená předmětná stavba je v rozporu s veřejně projednaným návrhem nového územního plánu města Olomouce. V dohodě k návrhu územního plánu mezi ministerstvem kultury a magistrátem města Olomouce je stanovena maximální výška zástavby 21 metrů, přičemž výšková rezidenční dominanta maximální výšky 75 metrů v lokalitě Šantovka byla z návrhu územního plánu vypuštěna.

Podatelé dále mj. odkazují na stanovisko Ministerstva kultury (dále jen „MK“) č. j. MK 9094/2012 OPP ze dne 31. ledna 2012 k návrhu Územního plánu Olomouc, v němž MK opakovaně zmínilo požadavek respektování stávající výškové hladiny u návrhu nových staveb, jedná se zejména o rozvojové lokality, nacházejí se v území MPR, v území ochranného pásma MPR (v němž má být umístěna předmětná stavba), a to zejména v bezprostřední blízkosti území MPR, či jde o lokality situované v pohledových vazbách na MPR.

Svůj požadavek MK odůvodnilo tím, že na základě Výnosu o prohlášení MPR Olomouc předmětem ochrany v MPR je nejen historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová struktura, ale i hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Viz zejména § 4 odst. 1 písm. a), b), e) a § 5 odst. 1 písm. a), b), c), e). Změna výškové hladiny zástavby, ve smyslu jejího navýšení v navrhovaných lokalitách, může negativním způsobem „narušit“ panorama města. Blízké i dálkové pohledy na jednotlivé městské dominanty mohou být navýšením hladiny zástavby nežádoucím způsobem ovlivněny, čímž by došlo k poškození předmětu památkové ochrany.

Návrh důkazů:

- výřez k plochám 03-03 a 03-04 z návrhu nového územního plánu Olomouce

- stanovisko Ministerstva kultury č. j. MK 9094/2012 OPP ze dne 31. ledna 2012

- A.2 Navrhovaný výškový dům je řešen v širších souvislostech celé lokality bývalého areálu MILO, která je ve vlastnictví stavebníka

V žádosti se konstatuje, že záměr je realizován v širších souvislostech ve vlastnictví investora v areálu bývalého Míla. Dnes je v tomto prostředí plno volných nezastavěných ploch. Jedná se o plochu v okolí pozemku 114/7, která je dle výpisu z katastru nemovitostí v majetku Office Park Šantovka s.r.o.,

Washingtonova 1624/5, Nové Město, 11000 Praha 1, tedy stejného vlastníka jako je investor stavby Šantovka Tower. Jedná se o pozemky v celkovém součtu ploch kolem 2,9 ha a tyto plochy navazují na pozemek č.p. 575, kde má být realizována stavba Šantovka Tower. Tyto pozemky jsou v současné době volné a sanovány, tj. zbaveny zástavby z bývalého areálu Mila. Polovinu těchto ploch dnes tvoří parkoviště, zbývající část je zcela volná (tráva). Umístění a přehled volných pozemků, které má investor k dispozici, je zřejmý z celkové situace 1:2000.

Závěr: Investor má v zájmové lokalitě dostatek pozemků k tomu, aby mohl realizovat svůj záměr výstavby Šantovka Tower dle platné legislativy a v tomto směru neprokázal ani žádný důvod pro udělení výjimky z legislativních požadavků na minimální odstupové vzdálenosti mezi dvěma bytovými domy. Podatelé v této souvislosti odkazují na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23.04.2013, čj. 10 A 141/2011 – 120.

- A.3 Žadatel připouští, že realizací výškové budovy dojde k určitým omezením budoucího využití sousedních pozemků, které jsou ale v naprosté většině rovněž v majetku investora

Žadatel operuje s tvrzením, že realizací projektu stavby Šantovka Tower, který je v rozporu s platnou legislativou, dojde k určitému znehodnocení sousedních pozemků, které jsou převážně ve vlastnictví investora. Avšak zcela opomíjí skutečnost, že výstavbou výškové budovy dojde ke znehodnocení pozemků jiných vlastníků a dotčení jejich práv – navíc bezdůvodně, neboť žadatel může umístit stavbu v dostatečné vzdálenosti od cizích pozemků a cizích obytných domů. V takovém případě by pak bylo na posouzení stavebního úřadu, zda jinak navržený záměr, který by splňoval podmínky minimálních odstupů, splňuje i další legislativní podmínky a může být realizován. Podatelé mají za prokázané, že žadatel je současně vlastníkem dostatečného množství volných pozemků, na kterých by teoreticky mohl stavbu Šantovka Tower umístit, aniž by přitom musel žádat o udělení výjimky z obecných požadavků na využívání území pro předmětnou stavbu. Žadatel nijak neprokázal, že by udělení výjimky bylo možné. Jeho žádost je i v tomto bodě nedostatečně odůvodněná.

- A.4 Irelevantní údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací

Žadatel v části žádosti, ve které se snaží zdůvodnit oprávněnost žádosti souladem záměru s územně plánovací dokumentací, nevychází z žádného platného závazného podkladu územně plánovací dokumentace a předkládá pouze irelevantní podklady, které nesouvisí s předmětem tohoto správního řízení. Podatelé proto navrhuji, aby stavební úřad nepřihlížel k těmto podkladům:

- Nezávazná urbanistická studie budoucího možného využití okolních pozemků dle návrhu firmy BENOY

Žadatel předkládá stavebnímu úřadu urbanistickou studii, která je pouze představou investora, jak v maximálním rozsahu využít své pozemky bez ohledu na práva vlastníků sousedních pozemků. Studie není iniciativou odboru koncepce a rozvoje MMOL a není součástí žádných závazných územně plánovacích podkladů. Studie navíc operuje s pozemky, které v současné době nejsou dle KN v majetku investora a jedná se majetek České republiky, se kterým je příslušné hospodařit Ministerstvo obrany ČR (bývalé kasárna, plochy kolem p.č. 94/23).

Podatelé proto navrhuji, aby stavební úřad k žadatelem předložené urbanistické studii při svém rozhodování vůbec nepřihlížel, neboť není závazná, a navíc je zpracovaná vadně. V předmětném řízení proto nemá žádnou relevanci.

- Územní rozhodnutí č.33/2011 č.j. Smol/ÚSO/77/2343/2010/Še vydané dne 18. 4. 2011

Žadatel odkazuje na územní rozhodnutí č.33/2011 č.j. Smol/ÚSO/77/2343/2010/Še vydané stavebním úřadem dne 18.4.2011, kterým stavební úřad povolil umístění stavby Galerie Šantovka žadateli SMC Development a.s. Stavba Galerie Šantovka se nachází na opačném břehu Mlýnského potoka a věcně se stavbou Šantovka Tower vůbec nesouvisí. Územní rozhodnutí, kterým stavební úřad umístění stavby Galerie Šantovka povolil, není v tomto řízení relevantním podkladem a nemůže být interpretováno jako územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumentace je definována v díle 3 hlavy III Nástroje územního plánování zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Zahrnuje zejména zásady územního rozvoje, územní a regulační plány. Územní rozhodnutí je definováno v samostatném díle 4 (§ 76 a násl. stavebního zákona), přičemž v řízení o jeho vydání stavební úřad posuzuje soulad záměru se závaznou územně plánovací dokumentací (viz výše). Odkaz na citované územní rozhodnutí je tedy zcela irelevantní. Navíc se v územním rozhodnutí nepodařilo dohledat uváděnou citaci „*bytové objekty budou realizovány v rámci II. etapy jako součást budoucího komplexu celoměstského a nadměstského významu na mimořádně exponovaných plochách dlouhodobě hájených a připravovaných pro takové funkce*“. Patrně ji vůbec neobsahuje.

- A7. Posouzení urbanistického řešení záměru a širších vazeb na okolí

Žadatel ke své žádosti přiložil posudek Prof. Ing. arch. Rullera, který dle jeho názoru dokládá, že záměr splňuje požadavky na urbanistické a architektonické hodnoty a kvality území a odůvodňuje tak udělení výjimky. Podatelé však považují citovaný posudek za velmi diskutabilní. Prof. Ruller se v něm nijak nevypořádává s aktuální situací a nehodnotí ji komplexně, nepřihlíží vůbec k závazným podkladům, ani případným variantním řešením. Prof. Ruller něm napadá všechny odborníky a architekty, Národní památková ústav a orgány státní správy, které se podílely na tvorbě a schválení NÚP, jenž již obdobné výškové budovy v zájmové lokalitě zakazuje, a označuje je za fundamentalistické odpůrce. Odpor odborné i laické veřejnosti k této stavbě je přitom doložitelný z mnoha vyjádření Národního památkového ústavu, protestních shromáždění a odborných článků, které jsou veřejně dostupné (viz web stránky Hnutí Duha, Pro Olomouc, Olomoucký deník, odborné stavební webové stránky). Názor prof. Rullera je tedy spíše jeho osobním názorem a současně ojedinělý, který jde proti proudu architektů a všech institucí, jež se podílely na tvorbě nového územního plánu.

S ohledem na skutečnost, že posouzení prof. Rullera trpí výše uvedenými nedostatky, navrhuji podatelé, aby k němu stavební úřad nepřihlížel při rozhodování.

Podatelé navrhuji, aby stavební úřad eventuálně ustanovil v souladu s ust. § 56 správního řádu znalce, jinak podatelé mají za to, že z jejich tvrzení a navržených důkazů jednoznačně plyne, že výjimku nelze žadateli povolit.

Návrhy důkazů:

- Celková situace 1:2000 – zde jsou znázorněny volné plochy investora, umístění stavby dle návrhu žadatele a teoretické umístění stavby, kdyby byla umístěna v souladu s legislativou ohledně odstupových vzdáleností

- Řez Šantovka Tower – porovnání se stávající zástavbou - situace 1:500 – byla zpracována podle dostupných výkresových příloh z dokumentace, která je přiložena pro řízení ohledně výjimky. Kromě umístění nadzemních částí je zde zakreslen i rozsah podzemní části, která zasahuje až plotu domu Šantova č. p. 658

- Foto stávajícího stavu volných pozemků, které má investor k dispozici

Námítka nebylo vyhověno.

Otázka posouzení souladu s územním plánem je předmětem územního řízení. I kdyby byla výjimka z odstupových vzdáleností povolena, automaticky nezakládá právo stavebníka i na vydání vlastního rozhodnutí o umístění stavby.

3.2. Nepřijatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků na životní prostředí

Žadatel uvádí, že za účelem posouzení vlivu záměru na životní prostředí získal kladná vyjádření odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje (ze dne 20.3.2012, 27.2.2013, 27.3.2013) obsahující vyjádření příslušných oddělení úřadu ke všem složkám životního prostředí a dále závěry zjišťovacího řízení ze dne 30.1.2013, dle kterých nebude záměr posuzován dle zákona EIA. Z toho žadatel vyvozuje, že ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb. vzájemné odstupy staveb splňují požadavky na životní prostředí.

S takovým závěrem však podatelé zásadně nesouhlasí. Předmětem výše uvedených vyjádření, ani předmětem zjišťovacího řízení EIA, nebylo posouzení odstupových vzdáleností předmětné stavby Šantovka Tower od nemovitostí podatelů. Výše uvedené závěry proto nijak neopravňují žadatele realizovat stavbu v rozporu s ust. § 25 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., aniž by získal od stavebního úřadu výjimku. V této souvislosti si podatelé dovoluují upozornit, že žadatel se odvolává na vyjádření, která nejsou ve spisu stavebního úřadu o udělení výjimky doložena, tudíž nemohou být ani předmětem dokazování, neboť nelze zjistit, co je obsahem těchto vyjádření.

Pro účely posouzení této otázky podatelé stavebnímu úřadu navrhuji následující:

3.2.1. Rozptylová studie a posouzení hladiny znečištění vzduchu

V prosinci 2012 byla zpracována rozptylová studie hodnotící vliv realizace stavebního záměru „Parkoviště a garážová stání pro bytový dům Šantovka Tower“ na ovzduší a tato studie byla vypracována jako podklad k oznámení stavebního záměru zpracovanému dle přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb. Rozptylová studie slouží k posouzení vlivu realizace stavebního záměru na životní prostředí – ovzduší, s čímž úzce souvisí zdraví obyvatel. Studie modelovala přírůstek imisní zátěže vyvolaný nárůstem dopravy související s výstavbou bytového domu a provozem parkovacích a garážových stání k aktuální imisní situaci v lokalitě.

Z výpočtů autorů rozptylové studie vyplývá, že: „při provozu parkovacích stání v lokalitě budou pravděpodobně překročeny průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu, které jsou v Olomouci (stejně jako ve většině velkých měst) překračovány již dnes. Je třeba poznamenat, že maximální příspěvek průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu bude činit cca 0,0003 % imisního pozadí, což je zanedbatelná hodnota a na imisním pozadí se tato skutečnost prakticky „Parkoviště a garážová stání pro bytový dům Šantovka Tower“ neprojeví. Dále jsou již v současnosti v lokalitě překračovány imisní limity tuhých znečišťujících látek PM_{2,5}. Příspěvek roční průměrné koncentrace PM_{2,5} ke stávajícímu imisnímu pozadí bude v místě dotčené obytné zástavby max. 0,007 % stávajícího imisního pozadí, což lze označit za zanedbatelné, a lze konstatovat, že na kvalitě ovzduší se tento přírůstek prakticky neprojeví. Hodnoty průměrné denní koncentrace PM₁₀ budou dle stávajícího odborného odhadu imisního pozadí v lokalitě pod hranicí imisního limitu.“

Z výše uvedeného vyplývá, že životní prostředí v oblasti zplodin z automobilů, již dnes není v zájmové lokalitě dobrý a zhoršil se v souvislosti s výstavbou Galerie Šantovka. Je jasné, že další dodatečné koncentrace benzo(a)pyrenu z provozu garáží a parkoviště Šantovka Tower (dle projektu 127 aut) budou mít tím větší negativní vliv na obyvatele ulice Šantova, čím budou výdechy a větrání podzemních garáží a garáží v 1.NP ve větší blízkosti domu Šantova č. p. 658.

Uvedená studie předpokládá běžný provoz na ulici Šantova. Podatelé v tomto směru poznamenávají, že: „Po výstavbě Galerie Šantovka v této ulici došlo k enormnímu zvýšení dopravního provozu a zejména pak parkování zaměstnanců obchodu v Galerii Šantovka. Skutečnost, že se jedná o zaměstnance obchodů, se projevuje tím, že tytéž automobily stojí na ulici Šantova od 9:00 do 21:00 h, tedy v pracovní době Galerie Šantovka. Majitel Galerie Šantovka pravděpodobně nedal těmto zaměstnancům nájemců k dispozici žádná bezplatná parkovací místa a raději volnou parkovací plochu uzavřel a pronajal pro provoz motokár.“

Již dnes, tedy bez předmětného nárůstu dopravy z 90 bytových jednotek domu Šantovka Tower, je situace natolik neúnosná, že vlastníci domů na ul. Šantova podali žádost na Magistrát města Olomouce, aby řešil vzniklou situaci zřízením vyhrazených parkovacích míst pro obyvatele domů. Většina odborů MMOL se k této možnosti vyjádřila kladně, kromě odboru koncepce a rozvoje. K nápravě tudíž nedošlo. Je tedy evidentní a i bez jakýchkoliv posudků zřejmé, že při výstavbě a provozování bytového domu Šantovka Tower by došlo k dopravnímu kolapsu na této ulici.

Za výše uvedených okolností je dle názoru podatelů řízení o udělení výjimky irelevantní, neboť dle stávající judikatury NSS nelze umísťovat další stavby, navíc zdroje dalších imisí do již tak zatíženého prostředí (viz i shora – rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 – 254). Znečištění ovzduší je dáno dopravou. Bytový dům je záměrem, který bude produkovat další dopravu, a to osobní z vestavěných garážových stání. Realizace takové stavby je z hlediska ochrany zdraví podatelů, kteří s plánovaným záměrem sousedí, nepřijatelná. Je třeba zajistit, aby realizace takového záměru byla v souladu s platnými právními předpisy a nevedla k nelegálnímu zvýšení zátěže místních obyvatel.

Dle článku 35 Listiny základních práv a svobod má každý právo na příznivé životní prostředí, přičemž konkretizaci tohoto subjektivního práva provádí zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Zákon nikde nedefinuje, co se rozumí pod pojmem příznivé životní prostředí, avšak alespoň v § 2 vymezuje termín životní prostředí, čímž rozumí vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie. Záměr bytového domu příznivé životní prostředí naruší, respektive bude pokračovat ve zhoršující se tendenci již nyní nevyhovující situace v oblasti, zejména stavu ovzduší, jak bylo uvedeno v tomto bodě podání, a dále i nevyhovující dopravní situace a hlukové zátěži, které jsou vystaveni místní obyvatelé, podatele nevyjímaje.

Návrhy důkazů:

- Rozptylová studie (příloha č. 5 tohoto podání)

3.2.2. Posouzení hladiny hluku

Podatelé mají za to, že žadatel se s ohledem na rozsah a odůvodnění žádosti zcela vyhnul souvisejícímu aspektu, a sice neúměrnému nárůstu hluku z důvodu umístění záměru Šantovka Tower v dané lokalitě.

Podatelé si tímto dovolují upozornit na nevyhovující situaci, která si zaslouží pozornost. Ve svém (NSS) rozsudku č.j. 1 As 135/2011 – 256 ze dne 31. 1. 2012, ve kterém se soud v případě vypořádává s dodržováním limitů hluku při povolování záměru, NSS výslovně uvedl, že: „Z ustanovení § 1 odst. 1 nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, je patrné, že toto nařízení stanoví mj. nejvyšší přípustné hodnoty hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněné

vnitřní prostory staveb a chráněné venkovní prostory staveb. Cit. ustanovení jsou v souladu s premisou, že limity využití území představují hranice pro využití území, a to hranice zpravidla nepřekročitelné; jedním z limitů využití území je také hladina hluku (takto rozsudek ze dne 18. 7. 2006, č.j. 1 Ao 1/2006 – 74). Zdejší soud plně souhlasí s vyjádřením Ateliéru, že limity jsou stanoveny právními předpisy proto, aby byly dodržovány. Nejsou tedy jen nějakým doporučením, nebo dokonce jen nijak nesankcionovaným přáním zákonodárce.“

Podle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu přitom „není možné, aby správní úřady přistupovaly k závazným a přesně stanoveným veřejnoprávním limitům dle svého uvážení, ne-li dokonce svévolně“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 – 254; obdobně i NSS ze dne 30. 3. 2006, č.j. 8 As 2/2005 – 32, nálezy IV. ÚS 451/11 ze dne 11. 1. 2012 – bod 17).

NSS dokonce v obdobném případě přímo uvedl, že „do území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“ (NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 – 254 – bod 45) a „je-li řada staveb umísťovaná do území, v němž jsou hlukové limity překročeny, nelze argumentovat tím, že každá jednotlivá stavba představuje jen nevýznamný, byť měřitelný přírůstek již stávající hodnoty hluku“ (NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 – 254 – bod 46). V případě Šantovka Tower se obdobně jedná o opakované překračování limitů imisí škodlivých látek, s nejvyšší pravděpodobností i hluku. Bytový dům, který v rámci svého 1. PP a 1. NP počítá s umístěním parkovacích míst pro 90 bytových jednotek tak automaticky implikuje nárůst osobní dopravy a představuje další zatížení životního prostředí Šantovky, a zejména podatelů jako bezprostředních sousedů eventuálně realizované stavby.

Skutečnost, že žadatel navrhuje umístit Šantovka Tower tak blízko nemovitostem podatelů, že přitom nejsou dodrženy ani minimální odstupové vzdálenosti definované ust. § 25 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., ještě více zasahuje do subjektivních práv podatelů. Navíc v kontextu odůvodnění žádosti žadatelem není jeho tvrzení o splnění požadavků na životní prostředí pravdivé, a tudíž nemůže být důvodem pro udělení výjimky v tomto řízení.

Námítka se netýká předmětu výjimky z odstupových vzdáleností, ale samotného umístění stavby a je možno ji uplatnit v rámci územního řízení. K výše uvedenému stavební úřad uvádí, že v souladu s ust. § 11 odst. (3) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších změn, obecní úřad obce s rozšířenou působností vydává závazné stanovisko k územnímu a stavebnímu řízení a k řízení o vydání kolaudačního souhlasu z hlediska ochrany ovzduší u stacionárních zdrojů neuvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu. Řízení o povolení výjimky z odstupových vzdáleností však takovým řízením není a proto není součástí spisu závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, oddělení ochrany ovzduší a stavební úřad je v rámci řízení nepožadoval. Posouzení hladiny hluku přísluší k posouzení Krajské hygienické stanici Olomouckého kraje v rámci jejich závazného stanoviska pro územní řízení.

3.3. Nepříjemnost předmětné stavby z hlediska hygienického

Žadatel odkazuje na závazné stanovisko Krajské hygienické stanice (dále jen „KHS“) ze dne 22. 11. 2013, které bylo vydáno jako souhlasné a dovozuje, že vzájemné odstupy staveb splňují hygienické parametry. Takový závěr v daném případě ovšem není oprávněný, a to z následujících důvodů:

- Otázkou je, k jaké variantě se vůbec KHS vůbec vyjadřovala, neboť stanovisko je z roku 2013, tj. projektová dokumentace mohla být odlišná.

- Ve stanovisku KHS je jasné uvedeno, že ve věci vzájemných odstupů staveb a ve věci denního osvětlení a oslunění není KHS dotčeným orgánem státní správy, tj. tuto otázku neposuzovala.

- KHS se má zabývat mimo jiné hlukem. Posouzení dodržení limitů hluku v dané lokalitě závazné stanovisko KHS vůbec neobsahuje. Podatelé mají mimo jiné za to, že KHS mohla být žadatelem uvedena v omyl, neboť v souhrnné technické zprávě je uvedeno, že nejbližší bytová zástavba je vzdálená 400 m od stavby – viz příloha B.1 str.16 kapitola hluk. Takové tvrzení není pravdivé, když stávající zástavba je vzdálena 26m od posuzovaného záměru.

- Hlukem z provozu stavby se projektová dokumentace prakticky nezabývá s tím že: „v případě požadavku hygienika bude zpracován podrobný výpočet hluku, v této fázi přípravy výstavby není ekvivalentní míře znalostí vstupních údajů“.

- Ze zkušeností s provozem Galerie Šantovka vyplývá, že kromě hluku z narůstající dopravy obtěžuje obyvatele okolí i hluk ze vzduchotechnických zařízení. Galerie Šantovka je od domu Šantova č. p. 658 vzdálená cca 100m. Představa, že obdobná vzduchotechnika (např. nucené větrání garáží, klimatizace

atd.)bude umístěna od obytných místností domu Šantova č. p. 658 ve vzdálenosti cca 10m-20m, je pro podatele nemyslitelná. Podatelé mají za to, že nelze žádat o výjimku bez toho, že lze z dokumentace vyčíst, na kterých místech budou hlučná zařízení umístěna, jaký je jejich provozní hluk a vliv hluku na sousední stavby. Tyto skutečnosti musí posoudit příslušný odpovědný orgán státní správy.

Námítka se netýká předmětu výjimky z odstupových vzdáleností, ale samotného umístění stavby a je možno ji uplatnit v rámci územního řízení. K výše uvedenému stavební úřad uvádí, že součástí spisové dokumentace pro udělení výjimky je ve spisu doklad č. 13 ze dne 22. 11. 2013 vydaný pod č.j. KHSOC/26048/2013/OC/HOK, ve kterém je uvedeno, že ve věci vzájemných odstupů staveb a ve věci denního osvětlení a proslunění bytových jednotek není Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje dotčeným orgánem státní správy. Povolení výjimky z odstupových vzdáleností se nedotýká zájmů chráněných orgánem veřejného zdraví s požadavky stanovenými zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

3.4. Nepříjatelnost předmětné stavby z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod, umístění stavby do povodňového území

Žadatel uvádí, že vodoprávní úřad vydal k záměru závazné stanovisko ze dne 27. 3. 2013, ve kterém stanoví podmínky pro realizaci záměru, a opět dovozuje, že vzájemné odstupy staveb splňují požadavky ochrany povrchových a podzemních vod.

S takovým závěrem podatelé zásadně nesouhlasí. Vydání předmětného stanoviska není důvodem pro udělení výjimky v tomto řízení. Závazné stanovisko vodoprávního úřadu není součástí spisu, takže není možné ověřit, nakolik se předmětného řízení týká nebo netýká.

Podatelé zdůrazňují, že za stávajícího stavu má být stavba Šantovka Tower umístěována do záplavového území rozlivu bermy řeky Moravy, se všemi riziky a důsledky, které tato skutečnost nese. Protipovodňová opatření v tomto úseku řeky Moravy jsou ve stádiu stavebního povolení a jejich skutečná realizace je podmíněna mnoha okolnostmi. Do doby dokončení protipovodňových opatření je na stavbu Šantovka Tower nutno pohlížet jako na stavbu v záplavovém území.

S posouzením otázky ochrany povrchové vody souvisí i povodně v zájmovém území:

Stavba se nachází ve vyhlášeném záplavovém území a to jak pro Q₁₀₀ (stoletá voda) tak i dokonce pro Q₂₀ (dvacetiletá voda).

Hladina stoleté vody (dle PD) : 211,00 m.n.m.

Hladina povodně v roce 1997 : 212,03 m.n.m.

Důsledky umístění takovéto stavby do záplavového území:

- Zvýšení nebezpečí pro cele okolí stavby z důvodu nestabilních základových poměrů v zájmové lokalitě

V zájmovém území stavby dochází téměř každoročně ke zvýšeným povodňovým průtokům, které jsou dány zvýšením hladiny v řece Moravě. Dle studií je protipovodňová ochrana na ul. Šantova na úrovni cca Q₂₀. V současné době se sice buduje komplexní protipovodňová ochrana města Olomouce, ale ochrana zájmové lokality ve středu města kolem Mlýnského náhonu bude až po vybudování závěrečné IV. etapy, kdy bude možné po ohrázování severní části města uzavřít přítok Mlýnského potoka do středu města. V souvislosti s dosavadním postupem výstavby protipovodňové ochrany, kdy se teprve připravuje náročná etapa II. b, nelze předpokládat, že bude kompletní protipovodňová ochrana dokončena do 20 let. Do této doby bude celá zájmová lokalita proti povodním nechráněná.

Během povodní dochází ke značným výkyvům hladiny podzemní vody, která je navázána na úroveň povrchové vody v Mlýnském potoku resp. v řece Moravě.

V zájmovém území se nachází značně složité inženýrsko-geologické poměry pro zakládání – viz A.1 Průvodní zpráva. Dle I-G průzkumu se zde nacházejí únosné neogenní jíly v hloubkách kolem 10m pod terénem, nad nimi se nacházejí různé vrstvy zajiňovaných štěrkopísků, které jsou překryty zajiňovanými hlínami. Nejedná se tedy o homogenní podloží, některé vrstvy se musí vyměnit, založení musí být hlubinné pomocí pilot – viz Průvodní zpráva.

To, že jsou v okolí nestabilní základové poměry, bylo vyzorováno i samotnými obyvateli na ul. Šantova. V době povodní a po ukončení těchto povodní dochází k drobným statickým pohybům konstrukce Domu Šantova č. p. 658, které se projevují např. špatným dovíráním oken a dveří.

Dle informací podatelů má statické problémy i nová budova Galerie Šantovka, která je otevřená teprve 1 rok. Tato budova nákupního areálu byla určitě projektována experty na zakládání a přesto u ní i bez povodní dochází k nestejnoměrnému sedání a v konstrukcích se objevují praskliny. To přesto, že

- „1) Návrh výškového, zcela proskleného obytného (!) domu je v našich podmínkách neuvážený.
2) Pro novou architektonickou dominantu historického města, a tedy nový symbol jeho rozvoje, není navrhovaná funkce bydlení vhodná. Význam sídla, jakým je Olomouc, oslabuje.
3) Dojem z oživení nebo narušení panoramatu města je subjektivní. Svůj názor tedy opírám i o shodný odpor nesporných autorit, jakými jsou prof. Příkrýl, prof. Šrámková, prof. Cílek, doc. Kotalík, prof. Lábus, prof. Zatloukal, prof. Švácha, prof. Baum, prof. Fragner, prof. Šlapeta, mons. Graubner a další.“

Podatelé konečně plně odkazují na vizualizace (dostupné zde: <http://www.denik.cz/trendy/jak-bude-videt-santovka-tower-ukazuje-to-toto-video-univerzity-20140123-63s6.html>) a přílohu k Tiskové zprávě NPÚ ÚOP v Olomouci k zamýšlené výstavbě Šantovka Tower ze dne 5. 6. 2014, v níž NPÚ Olomouc na str. 11-13 reaguje na dokument prof. Ing. arch. Ivana Rullera, Šantovka Tower – urbanistické zhodnocení polohy záměru a rozbor architektonických kvalit záměru, Brno, 11. března 2014. NPÚ Olomouc mj. uvádí, že „... navrhovaná výšková budova je podle všech dostupných vizualizací (vč. vizualizací dodaných investorem) způsobilá svou kontrastní funkcí (vůči historickým výškovým dominantám s komunální a sakrální funkcí), výškou a materiálem opláštění zásadně změnit celkový výraz a charakter historického jádra města. A to vizuálním a významovým překrytím (např. kostela sv. Michala) nebo znejasněním (katedrála sv. Václava) po více než tisíc let konstituovaných rozhodujících dominant města v dálkových (např. kostel sv. Michala, katedrála sv. Václava) a blízkých pohledech (např. sloup se sochou Panny Marie na Dolním náměstí, součást národní kulturní památky Souboru barokních kašen a sloupů). Jinými slovy mění a protíná dochované panorama historického jádra města, jednu ze základních charakterových (duchovních) hodnot města Olomouce, která vyplývá z uchovaného historického půdorysu a tomu odpovídající hmotové a prostorové skladby. Považujeme přitom za prokázané, že soustředěné vizualizace bezesbýtku dokládají přímou viditelnost stavby z tolika míst a v takových souvislostech, že nelze uvažovat o lokálním nebo zanedbatelném dopadu na hodnoty chráněné veřejným zájmem na uchování obrazu MPR Olomouc.

Podatelé mají s ohledem na výše navržené důkazy jednoznačně za to, že **předmětná stavba není v souladu s regulačním plánem Městské památkové rezervace (MPR) Olomouc stanoveným vyhláškou č. 9/2005 o závazné části regulačního plánu městské památkové rezervace (dále jen „RP MPR“)** ve znění změn, neboť **není splněn požadavek RP MPR na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech.**

Podatelé k tomu odkazují mj. také na příspěvek Františka Chupíka, ředitele NPÚ v Olomouci k zamýšlené výstavbě Šantovka Tower v Olomouci (ze Sborníku Národního památkového ústavu – územního odborného pracoviště v Olomouci 2013) a uvádějí, že institut ochranného pásma je využíván k tomu, aby omezil nebo zakázal činnosti, které by měly negativní dopad na předmět ochrany, ke kterému je ochranné pásmo zřízeno. Účelem tedy není nepřiměřeně zasahovat do činností na samotných nemovitostech uvnitř ochranného pásma bez vztahu k předmětu ochrany, kterým je samotné historické jádro města v hranicích MPR. Stejně tak je tomu v případě ochranného pásma MPR Olomouc. Ačkoliv mnohá ochranná pásma obsahují konkrétnější podmínky regulace (typicky např. že okenní výplně mají být ze dřeva), zdejší mezi ně nepatří. Lze se opírat jen o obecnější formulace: *zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí.* Klíčovým se tak jeví zjistit, zda navrhovaná věž ovlivní celkový výraz a charakter MPR Olomouc a její okolí, čímž bude splněna první podmínka pro možné označení za nepříznivý zásah a vliv na MPR Olomouc. Z díkce sousloví rozhodnutí o ochranném pásmu vyplývá, že jde o regulaci zásahu způsobilých ovlivnit celkový výraz a charakter chráněného statku a jejího okolí. Je zřejmé, a to nejen podle slovního výkladu, že má jít o dílo měřítkově rozsáhlé s dopadem do celkových dimenzí (estetických, měřítkových, charakterových) historického jádra města. Přesně takovou stavbou se jeví Šantovka Tower vymykající se svému okolí a zvláště otiskující se do chráněného statku – MPR Olomouc – výškou, proporcemi a charakterem své stavební konstrukce. U konstrukce vysoké zhruba jako věž radnice a v pozici, kdy je dobře viditelná v panoramatu města pak nelze pochybovat o její schopnosti ovlivnit celkový výraz a charakter města.

Návrh důkazů:

- rozhodnutí Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje, č. j. KUOK 8022/2014 ze dne 23. ledna 2014
- závěr z 12. zasedání Vědecké rady generální ředitelky Národního památkového ústavu konaného dne 19. září 2013 ve věci Šantovka Tower

budova Galerie Šantovka je založena na pilotech až do neogenních jílu a svojí povahou se jedná spíše o půdorysně rozlehlou, ale průměrně vysokou stavbu.

Umístění extrémně vysoké budovy v těchto složitých základových poměrech, které jsou navíc ovlivněny častým kolísáním hladiny spodní vody, je dle mínění podatelů vyslovený hazard, který může mít fatální důsledky jednak pro obyvatele vlastní budovy Šantova Tower ale také pro okolní zástavbu. Pokud bude výšková budova Šantovka Tower v těsné blízkosti domu č. p. 658, bude to znamenat pro podatele jako obyvatele tohoto domu permanentní strach a úzkost.

Námítka se netýká předmětu výjimky z odstupových vzdáleností, ale samotného umístění stavby a je možno ji uplatnit v rámci územního řízení. K výše uvedenému stavební úřad uvádí, že v souladu s § 104 odst. 9 zákona 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), je ve správních řízeních vedených podle zákona o ochraně přírody a krajiny, horního zákona a zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a dále při postupu podle stavebního zákona při umísťování, povolování, užívání a odstraňování staveb lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu..., „Řízení o povolení výjimky z odstupových vzdáleností však takovým řízením není a proto není součástí spisu závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, oddělení vodního hospodářství a stavební úřad je v rámci řízení nepožadoval.

3.5. Nepříjatelnost předmětné stavby z hlediska památkové péče

Podatelé tvrdí, že předmětná stavba Šantovka Tower není z památkového hlediska přijatelná. Podatelé odkazují na rozhodnutí Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje, č. j. KUOK 8022/2014 ze dne 23. ledna 2014, který v přezkumném řízení zrušil souhlasné závazné stanovisko pro předmětnou stavbu vydané Magistrátem města Olomouce, oddělením památkové péče dne 3.10.2013 pod č.j. SMOL/183376/2013/OS/PP/Ka. **Předmětná stavba tedy jednak nedisponuje souhlasným stanoviskem orgánu státní památkové péče, a s ohledem na vady, které magistrátu vytknul krajský úřad, lze pak důvodně předpokládat, že souhlasné závazné stanovisko nemůže legálně obdržet.**

Podatelé plně odkazují na závěr z 12. zasedání Vědecké rady generální ředitelky Národního památkového ústavu konaného dne 19. září 2013 v Praze ve věci „ŠANTOVKA TOWER V OLOMOUCI – záměr výstavby výškové budovy v ochranném pásmu MPR Olomouc“, podle nějž je záměr stavby výškové budovy „Šantovka Tower“ v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Olomouc je z hlediska památkové péče nepřijatelný.

V závěru se mj. dále uvádí „Z hlediska památkové péče spočívá nepřijatelnost navrhované stavby ve čtyřech rovinách: v zásahu do panoramatu historického jádra Olomouce, v narušení vnímání hlavních městských dominant, v uplatnění navrhované novostavby v pohledech zevnitř městské památkové rezervace a ve změně měřítka, prostorových vztahů a ztrátě vazby architektonické dominanty s veřejně významnou funkcí stavby, která je dosud pro historické jádro Olomouce charakteristická. ...

Připuštění výškové stavby, která konkuruje hlavním městským dominantám při pohledu na historické jádro, uplatní se při pohledech z města, což poškodí vnímání významných památek a souborů, jmenovitě Mariánského sloupu, Neptunovy a Jupiterovy kašny a celé jihovýchodní partie Dolního náměstí s kapucínským kostelem Zvěstování Páně, a která nepřijatelným způsobem mění vnímání struktury, proporcí a prostorových vztahů historického jádra Olomouce, není v souladu s účelem zákonné ochrany. Rozhodnutí v rozporu s účelem zákona by v tomto případě bylo o to závažnější, že dotčen by byl i statek zapsaný na Seznam památek Světového dědictví, a došlo by tak k porušení závazků České republiky, která se k jeho ochraně mezinárodně zavázala.

Členové Vědecké rady jsou přesvědčeni, že snaha prosadit nepřijatelnou stavbu těsně před přijetím nového územního plánu je účelová. Obecným smyslem všech správních řízení je dostat do souladu individuální zájmy stavebníků se zájmem veřejným. Účelové připuštění navrhované stavby, která není z hlediska města Olomouce přínosná, ale která by naopak poškodila hodnoty, které mají být předmětem ochrany ve veřejném zájmu, by nemohlo být hodnoceno jinak než jako selhání veřejné správy. “

Podatelé dále plně odkazují na jimi opatřený posudek Prof. Ing. arch. Miroslava Masáka, dr. h. c., významného českého architekta, teoretika architektury a vysokoškolského profesora. Ten závěrem svého posudku „K PROJEKTU JEDNOHO Z OLOMOUCKÝCH DOMŮ“ ze dne 29. 8. 2014, v němž zásadně polemizuje s dokumentem prof. Ing. arch. Ivana Rullera, předloženým stavebníkem, když uvedl:

- Prof. Ing. arch. Miroslav Masák, dr. h. c. posudek „K PROJEKTU JEDNOHO Z OLOMOUCKÝCH DOMŮ“ ze dne 29. 8. 2014

- Tisková zpráva NPÚ ÚOP v Olomouci k zamýšlené výstavbě Šantovka Tower ze dne 5. 6. 2014

- František Chupík, k zamýšlené výstavbě Šantovka Tower v Olomouci, Sborník Národního památkového ústavu – územního odborného pracoviště v Olomouci 2013

Námítka se netýká předmětu výjimky z odstupových vzdáleností, ale samotného umístění stavby a je možno ji uplatnit v rámci územního řízení. Součástí spisové dokumentace k povolení výjimky z odstupových vzdáleností je vyjádření Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení památkové péče ze dne 1. 9. 2014, č.j. SMOL/193583/2014/OS/PP/Ka, v souladu s ust. § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších změn, které si stavební úřad připsal ze dne 13. 8. 2014, č.j. SMOL/168973/2014/OS/US/Sev vyžádal, neboť neměl k dispozici stanovisko. V tomto vyjádření odbor stavební, oddělení památkové péče posoudil pouze otázku odstupových vzdáleností plánované stavby od stávajících staveb a vyslovil se, že k udělení výjimky z odstupové vzdálenosti podle § 169 odst. 2 stavebního zákona nemá námitek a s udělením souhlasí. K výše uvedenému stavební úřad uvádí, že toto vyjádření nenahrazuje závazné stanovisko orgánu státní památkové péče ve věci vlastního umístění stavby. Tato otázka je předmětem samotného správního řízení podle § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a souhlasné závazné stanovisko musí být předloženo v řízení o umístění stavby.

3.6. Nepřijatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků na požární ochranu

Podatelé tvrdí, že předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na požární ochranu přijatelná. Požární zpráva (dodatek 2) při výpočtech odstupových vzdáleností obsahuje zavádějící informaci, že bytový dům na pozemku č.p. 812 je ŽB - tedy železobetonový. Ve skutečnosti je bytový dům Šantovka 10 zděný s dřevěnými stropy a dřevěnou střechou s hliníkovou krytinou. Podatelé mají za to, že výsledky zprávy by patrně byly zcela odlišné, kdyby ZHSOK vycházel ze správných podkladů a předpokladů. Předmětné stanovisko však není správné a může vést k vadným závěrům.

Požární zpráva obsahuje požadavek, aby obvodové stěny pláště byly nehořlavé (stupeň DP1). Naproti tomu je ve zprávách uvedeno: „*převažujícím prvkem fasády je prosklený hliníkový systém, doplněný laminátovým obkladem z velkoformátových desek a obkladem ze dřeva*“. Zajištění nehořlavosti laminátových desek a dřevěného obkladu na úroveň DP1 je diskutabilní a není zdůvodněno.

Požární předpisy včetně vyjádření HZSOK se týkají vlastního přenosu požáru na sousední budovy, ale nezabývají se nebezpečím dopadu při požáru zničených nehořlavých konstrukcí (např. požárem prasklé velkoformátové tabule skla atd.) nebo konstrukcí uvolněných při požárním zásahu. Při umístění výškové stavby jen 24, 8m od lince domu podatelů, je jasné, že v případě nepříznivého větru by tyto těžké kusy padaly na střechu domu podatelů nebo na jejich zahradu, což by v lepším případě mohlo vést k materiálním škodám na domě a v nejhorším případě zraněním nebo zabitím obyvatel domu, nebo kolemjdoucích.

Námítce nebylo vyhověno.

V požárně bezpečnostním řešení stavby v kapitole „Odstupové vzdálenosti od stávajících objektů – objekt na parc.č. 812“ je konstatováno, že se jedná o bytový dům se třemi nadzemními podlažními a objekt (míněno „Šantovka Tower“) bude železobetonový, zděný. Požárně bezpečnostní řešení, která byla předložena k vydání závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje dále jen „HZS“), vychází z toho konstrukčního řešení. HZS při vydání závazného stanoviska ze dne 6. 12. 2013, č.j. HSOL – 7068 – 2/2013 a ze dne 30. 6. 2014, č.j. HSOL – 3518/2/2014 vydal souhlasné závazné stanovisko s tím, že projektová dokumentace je v souladu s požadavky ust. § 2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů. Stavebnímu úřadu nepřísluší posuzovat stavbu z hlediska požárně bezpečnostního řešení a podkladem pro rozhodnutí mu slouží právě závazná stanoviska HZS.

3.7. Nepřijatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků na bezpečnost

Podatelé tvrdí, že předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na bezpečnost přijatelná. Závazné stanovisko odboru ochrany MMO ze dne 29. 4. 2013 není součástí spisu, takže nebylo možné prostudovat, čeho se týká. Přitom rozhodnutí o povolení výjimky lze vydat jen se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů (viz § 169 odst. 6 stavebního zákona). Výjimku z obecných požadavků na výstavbu lze udělit pouze za předpokladu, že se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky

nebo stavby (§ 169 odst. 2 stavebního zákona). Tento zákonný požadavek není v předmětném řízení naplněn.

Z pohledu podatelů je z hlediska umístění stavby klíčová ochrana bezpečnosti, zdraví a majetku spoluvlastníků domu Šantova č. p. 658 (č. p. 658) při výstavbě a provozu stavby Šantovka Tower. Pokud nebude dodržena odstupová vzdálenost od Šantovky 10 dle platné legislativy, dojde k:

3.7.1. Ohrožení bezpečnosti a majetku obyvatel a spoluvlastníků domu č. p. 658 během stavby

Důvody ohrožení během stavby:

- a) Statické poruchy a nevratné škody na konstrukcích domu Šantova č. p. 658 při zemních pracích

V dokumentaci není nikde dohledatelný vzájemný vztah podzemní části stavby Šantovka Tower k nemovitosti podatelů. Za tímto účelem byl z dostupných podkladů (výkresová dokumentace ve spisu) vyhotoven řez, který znázorňuje umístění stavby Šantovka Tower vůči soukromému pozemku a domu Šantova č. p. 658. Ukázalo se, že podzemní část stavby ve směru k nemovitosti podatelů přesahuje nadzemní část o 11,10m. Tak je líc stěny podzemní garáže o hloubce základové spáry min - 4,0m pouze 1,5m od oplocené hranice soukromého pozemku podatelů.

Vzhledem ke složitým základovým podmínkám musí být základy výškové budovy umístěny na hlubinných pilotách.

S obdobnými pracemi mají podatelé zkušenosti již u stavby Galerie Šantovka – ta byla vzdálená 100 m od jejich domu a přesto se celý dům chvěl, praskala omítka a kývaly se lustry. Pokud se takové práce budou provádět 20 m od domu, jsou podatelé přesvědčeni, že dojde k nevratným statickým poruchám na domě podatelů. Takové jsou přímé zkušenosti podatelů.

Stěny podzemních garáží o hloubce 4,0m jsou vzdáleny pouhých 1,5m od pozemku podatelů, resp. necelých 9 m od základů domu Šantova č. p. 658, pro realizaci takového záměru je nutné počítat s volným prostorem na pažení a hloubení jámy, takže představa, že se takto navržený výkop nedotkne pozemku podatelů nebo jejich oplocení, je dle přesvědčení podatelů „naivní“.

Během výkopů bude nutné snižovat hladinu spodní vody – viz vliv kolísání hladiny spodní vody na statiku domu Šantova č. p. 658.

- b) Nebezpečí úrazu nebo zabití během výstavby

Stavba 75 m vysokého domu bude probíhat jen 17 m od pozemku p.č. 247, na kterém si běžně hrají děti a slouží pro pohyb a oddych obyvatel domu. Pro výstavbu takového vysokého domu bude muset být pro manipulaci používáno jeřábů a mechanismů, jejichž dosah bude přesahovat na pozemek a dům Šantova č. p. 658.

Obyvatelé domu Šantova č. p. 658 se tedy budou muset vlastně pohybovat v prostoru manipulačního prostoru staveniště, kde hrozí vždy nebezpečí úrazu nebo smrti. Na rozdíl od dělníků se zde budou obyvatelé domu Šantova č. p. 658 vyskytovat bez ochranných pomůcek (helmy atd.).

- c) Dopravní nehody a dopravní kolaps během výstavby

Při výstavbě stavby Galerie Šantovka, která se nachází na protějším břehu Mlýnského potoka, ze strany stavebníka docházelo k permanentnímu porušování dopravní bezpečnosti na ulici Šantova, nedodržování dopravních předpisů, dopravním nehodám a porušování nočního klidu, o čemž svědčí mnoho hlášení na městskou policii, stavební úřad, Krajskou hygienickou stanici a pojišťovnu. Pokud bude staveniště umístěno pouze 20m od domu č. p. 658 na ulici Šantova, která je dnes zaslepená, bude z důvodu stavební mechanizace prakticky neprůjezdná a při eventuálním průjezdu bude hrozit akutní nebezpečí dopravní nehody.

3.7.2. Ohrožení bezpečnosti a majetku obyvatel a spoluvlastníků domu Šantova č. p. 658 při provozu stavby

- a) Nebezpečí úrazu nebo zabití padajícím předmětem

Při pohledu na řez je jasné, že pokud někdo něco úmyslně nebo neúmyslně odhodí z vyšších pater, tento předmět spadne na pozemek podatelů, kde se v té chvíli mohou pohybovat obyvatelé domu. Na vzdálenost 20 m při výšce 75 m dohodí z okna i malé dítě.

Také se může jednat o pád např. větrem uvolněné konstrukce ze střechy nebo pláště výškové budovy, kusy námrazy atd.

- b) Nebezpečí úrazu nebo zabití padajícím předmětem při požárním zásahu

Viz kapitola požární ochrana.

- c) Nebezpečí úmrtí nebo poškození majetku při závažné havárii

Podatelé se obávají situací, kdy by do takto vysoké budovy narazilo letadlo, nebo se stala cílem teroristického útoku. Z dokumentace není zřejmé, že by žadatel na tyto eventuality pomýšlel a řešil je zejména s ohledem na situaci, kdy navrhuje umístit budovu v rozporu s předpisy o minimálních

vzájemných odstupech budov. Podatelé mají za to, že v případě těchto závažných havárií by se konstrukce výškového domu zřítila na dům podatelů se všemi fatálními důsledky. Z výše uvedených důvodů je zejména z hlediska bezpečnosti udělení výjimky naprosto neakceptovatelné. Pokud by v takové malé vzdálenosti od domu podatelů mělo k takovému záměru stavby dojít, znamenalo by to pro obyvatele domu č. p. 658 permanentní podvědomý strach, úzkost a stres z výškové budovy se všemi negativními vlivy na jejich zdraví. Žádost žadatele je v rozporu s ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona. Podatelé proto navrhuji, aby ji stavební úřad zamítl.

Námítka se netýká předmětu povolení výjimky z odstupových vzdáleností, ale samostatného provádění a užívání stavby, a bude ji možno uplatnit v rámci dalších řízení podle stavebního zákona, zejména při stavebním povolení.

3.8. Nepříjatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků na denní osvětlení a oslunění

Podatelé tvrdí, že předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na denní osvětlení a oslunění přijatelná. V dokumentaci předložené žadatelem v řízení o udělení výjimky je doložena studie denního osvětlení a studie oslunění. Z výsledků denního osvětlení vyplývá, že stavbou výškové budovy Šantovka Tower v těsné blízkosti u domu č. p. 658 dojde k poklesu hodnoty činitele denního osvětlení D_w o 20% u posuzovaného čelního okna v 1. NP domu Šantova č. p. 658 (snížení D_w ze stávající hodnoty 45,2% na 36,1%). Přičemž minimální hodnota $D_w=32\%$. Pokles denního osvětlení o 20% z důvodu neodůvodněného umístění stavby Šantovka Tower v rozporu s obecnými požadavky na umístění staveb je pro majitele domu Šantova č. p. 658 nepřijatelné. Rozdíl mezi osluněním po realizaci stavby ve srovnání s osluněním před realizací stavby je zcela zásadní, neboť kvalita bydlení podatelů se tím výrazně snižuje.

Uvedení grafu závislosti výšky budovy na D_w je v žádosti o povolení výjimky naprosto irelevantní. Součástí žádosti měl být případně graf závislosti vzdálenosti stavby Šantovka Tower na poklesu denního osvětlení D_w . I laikovi musí být jasné, že čím dále bude stavba Šantovka Tower od budovy č. p. 658, tím bude negativní vliv na zastínění obytných místností menší.

Podatelé si proto zajistili u nezávislé akreditované projekční kanceláře ATELIER DEK Studii zastínění „Vliv výstavby objektu Šantovka Tower na oslunění a denní osvětlení bytů objektu Šantova 658/10, Olomouc“, jejímž hlavním cílem bylo zjistit vliv umístění stavby Šantovka Tower v bezprostřední blízkosti domu č.p. 658 a porovnat tyto hodnoty pro případ umístění stavby Šantovky Tower v odstupové vzdálenosti dle platné legislativy. Závěrem studie je, že pokud bude stavba Šantovka Tower umístěna do bezprostřední blízkosti domu č.p. 658, dojde ke snížení doby oslunění oken do obytných místností o 1h denně a dojde k poklesu činitele denního osvětlení D_w z hodnoty 42,3% na hodnotu 36,5%. Vše bylo porovnáno s variantou umístěním stavby Šantovka Tower v odstupové vzdálenosti dle obecně závazných předpisů. Plné znění Studie je doloženo v příloze.

Majitelé bytů, kteří mají okna do obytných místností na čelní jižní straně, dle vlastního vyjádření „nevidí absolutně žádný důvod, proč by měli trpět nedostatečným denním osvětlením na dolní hranici hygienického minima jen z důvodu záměru investora umístit stavbu Šantovka Tower do co nejbližší vzdálenosti od domu č. p. 658“.

Studie oslunění – platí totéž, co bylo řečeno u denního osvětlení. Výpočet žadatele není možné nijak zkontrolovat, neboť chybí ve studii deklarované přílohy (grafy výpočtu).

Názor žadatele, že původně byla všechna okna směřována na ulici nebo k řece, vyvrací vzápětí sám tím, že jako přílohu žádosti dokládá půdorysy jednotlivých bytů z původního projektu stavby domu z konce 19. století, kde jsou okna v bytech na jižní straně nakreslena.

Byty ve 4.NP, které vznikly v rámci rekonstrukce domu v průběhu 90. let minulého století, byly řádně povoleny ve stavebním řízení a zkolaudovány.

Naproti tomu podklady předložené žadatelem za účelem zdůvodnění potřeby získat pro stavbu Šantovka Tower výjimku jsou naprosto nedostatečné. Nevypořádávají se se základním argumentem tohoto řízení: Proč je bezpodmínečně nutné umístit záměr do takové blízkosti stávající zástavby v ulici Šantova, že nebudou dodrženy minimální odstupy definované platnou legislativou?

Návrh důkazů:

- ATELIER DEK: Studie zastínění „Vliv výstavby objektu Šantovka Tower na oslunění a denní osvětlení bytů objektu Šantova 658/10, Olomouc“

Námítce bylo vyhověno rozhodnutím o zamítnutí výjimky z odstupových vzdáleností.

3.9. Zásah do vlastnického práva, narušení soukromí, snížení kvality prostředí, zdravotní rizika

Podatelé zásadně nesouhlasí se zastavěním sousedního pozemku předmětnou stavbou. Namítají proto, že umístěním stavby Šantovka Tower a následnou realizací této stavby dojde k zásahu do vlastnických práv podatelů, narušení jejich soukromí a snížení kvality jeho prostředí. Je nesporné, že především dojde k poklesu ceny nemovitosti každého podatele a k jejímu znehodnocení. Podatelé své námitky uplatňují z titulu vlastníka dotčeného sousedního pozemku a bytu v domě na ulici Šantova č. p. 658 a bezprostředního dotčení a ohrožení jeho práva nemovitost užívat v dosavadním rozsahu a k účelu, ke kterému je určena, tj. k nerušenému bydlení se zaručenou dosavadní kvalitou bydlení.

Podatelé namítají, že by navrhovaná stavba Šatovka Tower, její výstavba i užívání, výrazně negativně ovlivnila charakter bydlení v dané oblasti, přičemž by došlo k zásahu do soukromí podatelů.

K pojmu „kvalita prostředí“ (dříve „pohoda bydlení“) podatel odkazuje na stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) č.j. 21280/99-32. Při praktické aplikaci se za pohodu bydlení považuje souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, respektive aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Aktuální stavebně správní předpisy již pojem „pohoda bydlení“ nepoužívají a pracují s pojmem „kvalita prostředí“, ten však obsahově naplňuje stejná kritéria jako „pohoda bydlení“.

K pohodě bydlení či kvalitě prostředí se vyslovil také Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, publikovaném ve Sbírce rozhodnutí NSS č. 5/2006, v němž odkázal na stejné principy pohody bydlení, které zmínilo MMR ve svém stanovisku. NSS ve svém rozsudku uvedl následující: „*Pohodou bydlení lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák, Pohoda bydlení, Právní rádce internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněné nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“*

Podatelé plně odkazují na výše citovaný rozsudek NSS a tvrdí, že souhrn subjektivních i objektivních činitelů tvořících kvalitu bydlení a zvláštnosti dané lokality a domu na ulici Šantova č. p. 658 bude umístěním předmětné výškové stavby vůči podatelům zásadně narušen. K tomu pak podatelé odkazují na další své výše uvedené námitky a návrhy k posouzení otázek životního prostředí, hygieny (zejména zatížení emisemi a hlukem), památkové péče, ochrany povrchových a podzemních vod a současně ochrany před povodňovými vodami, když žadatel navrhuje umístění stavby do povodňového území, dále otázky požární ochrany a bezpečnosti, v neposlední řadě pak i požadavky na denní osvětlení a oslunění.

Podatelé dále citují z právní věty rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, čj. 8 As 27/2012 – 113: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení*

Z uvedených důvodů proto není možné přijmout závěr žadatele, že vzájemné odstupy posuzovaných staveb splňují požadavek na zachování kvality prostředí.

- 25 -

parc. č. 114/2 (ostatní plocha), parc. č. 114/18 (ostatní plocha), parc. č. 114/21 (ostatní plocha) a parc. č. st. 1289 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k. Ú. Olomouc-město, obec Olomouc (dále jen „předmětná stavba“ nebo „Šantovka Tower“) vedeného u Magistrátu města Olomouce, Odbor stavební, oddělení územně správní (dále jen „stavební úřad“), který usnesením ze dne 13.8.2014 pod č.j. SMOL/171583/2014/OS/US/Sev, sp. zn. S-SMOL/096424/2014/OS doručeným podatelům do vlastních rukou, oznámil zahájení řízení o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území pro předmětnou stavbu (dále jen „předmětné řízení“), podle ust. § 36 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a ve lhůtě k tomu ze strany stavebního úřadu stanovené navrhuje důkazy, činí jiné návrhy a vyjadřují se k předmětu řízení. Navržené umístění stavby výškového bytového domu Šantovka Tower nesplňuje požadavky pro umístění stavby dle platné legislativy a zásadně nesouhlasí s udělením výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně pak z výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb. Navrhují proto, aby stavební úřad žádost žadatele o udělení výjimky zamítl a řízení zastavil, neboť žádost je v rozporu s ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona z důvodu ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života podatelů a ohrožení sousedního pozemku p.č.st. 812, k.ú. Olomouc, i stavby Šantova čp658 a nelze tudíž povolit výjimku z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Podatelé svůj návrh takto :

odůvodnění:

Navržené umístění stavby výškové budovy Šantova Tower nesplňuje zejména následující legislativní požadavky :

- Požadavky urbanistické a architektonické
Požadavky životního prostředí
Požadavky hygienické
- Povrchové a podzemní vody, umístění stavby do povodňového území
Požadavky bezpečnosti
- Požadavky na zachování kvality prostředí

Rozpor žádosti s požadavky ust. § 25 odst. 4 a 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Platí, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn (§ 25 odst. 4 vyhl. Č. 501/2006 Sb.). Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn (§ 25 odst. 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Bytový dům č.p. 658 sousedí s navrhovaným bytovým domem žadatele. Protilehlými stěnami obou staveb jsou :

- stěna na jižní straně bytového domu č.p. 658, ve které jsou po celé její ploše ve všech čtyřech podlažích umístěna okna obytných místností, o výšce 17m a
- stěna podnože záměru o výšce cca 7,5m a
- stěna na severní straně záměru - části definované žadatelem jako "věž", v níž jsou rovněž projektována okna obytných místností, o celkové výšce 75m,
- stěna skleněné části obvodového pláště o výšce 78m.

Odstup staveb musí být roven alespoň 78m (výška nejvyšší z protilehlých stěn), přičemž tato vzdálenost

s ohledem na konstrukci staveb musí být měřena mezi patami obou bytových domů, jinak nejsou podmínky ust. §§ 25 odst 4 a 8 vyhl. Č. 501/2006 Sb, splněny.

Upozorňují, že pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu, musí existovat závažný důvod, tedy určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu. Žádný takový důvod však žadatel ve své žádosti neuvádí. Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23.4.2013, čj, 10 A 141/2011 - 120 je *"prvním předpokladem pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 (je) fakt, že se jedná o "jednotlivý odůvodněný případ". Pro povolení výjimky tedy musí existovat závažný důvod, tedy jinými slovy řečeno určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu (tak, aby povolení výjimky nebylo třeba). Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal - jinými slovy přání stavebníka zde není oním*

dostatečným důvodem, který má zákon na mysli." Podatelé navrhuji, aby stavební úřad žádost zamítl, protože žádost žadatele o udělení výjimky není dostatečně odůvodněna. Žadatel neuvádí jediný důvod, z jakého je nucen umístit Šantovka Tower tak, že nebudou dodrženy minimální předepsané odstupové vzdálenosti.

Jednotlivými body odůvodnění žádosti o zamítnutí žádosti na udělení výjimky žadatelem :

Nepříjemnost předmětné stavby z hlediska požadavků urbanistických a architektonických

Hlavní argumenty investora (údaje ze žádosti)

- A.1 Stavba je umístěna dle platného územního plánu (dále jen ÚP), který nestanovuje žádné výškové umístění

Musím konstatovat, že navržená předmětná stavba je v rozporu s veřejně projednaným návrhem nového územního plánu města Olomouce. V dohodě k návrhu územního plánu mezi ministerstvem kultury a magistrátem města Olomouce je stanovena maximální výška zástavby 21 metrů, přičemž výšková rezidenční dominanta maximální výšky 75 metrů v lokalitě Šantovka byla z návrhu územního plánu vypuštěna.

Podatelé dále mj. odkazují na stanovisko Ministerstva kultury (dále jen "MK") č. j. MK 9094/2012 OPP ze dne 31. ledna 2012 k návrhu Územního plánu Olomouc, v němž MK opakovaně zmínilo požadavek respektování stávající výškové hladiny u návrhu nových staveb, jedná se zejména o rozvojové lokality, nacházejí se v území MPR, v území ochranného pásma MPR (v němž má být umístěna předmětná stavba), a to zejména v bezprostřední blízkosti území MPR, či jde o lokality situované v pohledových vazbách na MPR.

Svůj požadavek MK odůvodnilo tím, že na základě Výnosu o prohlášení MPR Olomouc předmětem ochrany v MPR je nejen historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová struktura, ale i hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Viz zejména § 4 odst. 1 písmo a), b), e) a § 5 odst. 1 písmo a), b), c), e). Změna výškové hladiny zástavby, ve smyslu jejího navýšení v navrhovaných lokalitách, může negativním způsobem "narušit" panorama města. Blízké i dálkové pohledy na jednotlivé městské dominanty mohou být navýšením hladiny zástavby nežádoucím způsobem ovlivněny, čímž by došlo k poškození předmětu památkové ochrany.

Návrh důkazů:

- návrh nového územního plánu Olomouce
- stanovisko Ministerstva kultury Č. j. MK 9094/2012 OPP ze dne 31. ledna 2012

- A.2 Navrhovaný výškový dům je řešen v širších souvislostech celé lokality bývalého areálu MILO, která je ve vlastnictví stavebníka

V žádosti se konstatuje, že záměr je realizován v širších souvislostech ve vlastnictví investora v areálu bývalého Mila. Dnes je v tomto prostředí plno volných nezastavěných ploch. Jedná se o plochu v okolí pozemku 114/7, která je dle výpisu z katastru nemovitostí v majetku Office Park Šantovka s.r.o., Washingtonova 1624/5, Nové Město, 11000 Praha 1, tedy stejného vlastníka jako je investor stavby Šantovka Tower s.r.o. Jedná se o pozemky v celkovém součtu ploch kolem 2,9 ha a tyto plochy navazují na pozemek č.p. 575, kde má být realizována stavba Šantovka Tower. Tyto pozemky jsou v současné době volné a sanovány, tj. zbaveny zástavby z bývalého areálu Mila. Polovinu těchto ploch dnes tvoří parkoviště, zbývající část je zcela volná (tráva). Umístění a přehled volných pozemků, které má investor k dispozici, je zřejmý z celkové situace 1 :2000.

Závěr : Investor má v zájmové lokalitě dostatek pozemků k tomu, aby mohl realizovat svůj záměr výstavby Šantovka Tower dle platné legislativy a v tomto směru neprokázal ani žádný důvod pro udělení výjimky z legislativních požadavků na minimální odstupové vzdálenosti mezi dvěma bytovými domy.

Návrh důkazů:

- situace lokality 1 : 2000
- Nezávazná urbanistická studie budoucího možného využití okolních pozemků dle návrhu firmy BENOY

Žadatel předkládá stavebnímu úřadu urbanistickou studii, která je pouze představou investora, jak v maximálním rozsahu využít své pozemky bez ohledu na práva vlastníků sousedních pozemků. Studie není iniciativou odboru koncepce a rozvoje MMOL a není součástí žádných závazných územně

plánovacích podkladů. Studie navíc operuje s pozemky, které v současné době nejsou dle KN v majetku investora a jedná se majetek České republiky, se kterým je příslušné hospodařit Ministerstvo obrany ČR (bývalé kasárna, plochy kolem p.č. 94/23).

Podatelé proto navrhuji, aby stavební úřad k žadatelem předložené urbanistické studii při svém rozhodování vůbec nepřihlížel, neboť není závazná, a navíc je zpracovaná vadně. V předmětném řízení proto nemá žádnou relevanci.

- Územní rozhodnutí č. 33/2011, č.j. Smol/ÚSO/77/2343/2010/Še vydané dne 18.4.2011

Žadatel odkazuje na územní rozhodnutí č. 33/2011, č.j. Smol/ÚSO/77/2343/2010/Še vydané stavebním úřadem dne 18.4.2011, kterým stavební úřad povolil umístění stavby Galerie Šantovka žadateli SMC Development a.s. Stavba Galerie Šantovka se nachází na opačném břehu Mlýnského potoka a věcně se stavbou Šantovka Tower vůbec nesouvisí. Územní rozhodnutí, kterým stavební úřad umístění stavby Galerie Šantovka povolil, není v tomto řízení relevantním podkladem a nemůže být interpretováno jako územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumentace je definována v díle 3 hlavy III Nástroje územního plánování zákona Č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Zahrnuje zejména zásady územního rozvoje, územní a regulační plány. Územní rozhodnutí je definováno v samostatném díle 4 (§ 76 a násl. stavebního zákona), přičemž v řízení o jeho vydání stavební úřad posuzuje soulad záměru se závaznou územně plánovací dokumentací (viz výše). Odkaz na citované územní rozhodnutí je tedy zcela irrelevantní. Navíc se v územním rozhodnutí nepodařilo dohledat uváděnou citaci *"bytové objekty budou realizovány v rámci II. etapy jako součást budoucího komplexu celoměstského a nadměstského významu na mimořádně exponovaných plochách dlouhodobě hájených a připravovaných pro takové funkce"*. Patrně ji vůbec neobsahuje.

- A7. Posouzení urbanistického řešení záměru a širších vazeb na okolí

Žadatel ke své žádosti přiložil posudek Prof. Ing. arch. Rullera, který dle jeho názoru dokládá, že záměr splňuje požadavky na urbanistické a architektonické hodnoty a kvality území a odůvodňuje tak udělení výjimky. Podatelé však považují citovaný posudek za velmi diskutabilní. Prof. Ruller se v něm nijak nevypořádává s aktuální situací a nehodnotí ji komplexně, nepřihlíží vůbec k závazným podkladům, ani případným variantním řešením. Prof. Ruller v něm napadá všechny odborníky a architekty, Národní památkový ústav a orgány státní správy, které se podílely na tvorbě a schválení NÚP, jenž již obdobné výškové budovy v zájmové lokalitě zakazuje, a označuje je za fundamentalistické odpůrce. Odpor odborné i laické veřejnosti k této stavbě je přitom doložitelný z mnoha vyjádření Národního památkového ústavu, protestních shromáždění a odborných článků, které jsou veřejně dostupné (viz web stránky Hnutí Duha, Pro Olomouc, Olomoucký deník, odborné stavební webové stránky). Názor prof. Rullera je tedy spíše jeho osobním názorem a současně ojedinělý, který jde proti proudu architektů a všech institucí, jež se podílely na tvorbě nového územního plánu.

S ohledem na skutečnost, že posouzení prof. Rullera trpí výše uvedenými nedostatky, navrhuji podatelé, aby k němu stavební úřad nepřihlížel při rozhodování.

Podatelé navrhuji, aby stavební úřad eventuálně ustanovil v souladu s ust. § 56 správního řádu znalce, jinak podatelé mají za to, že z jejich tvrzení a navržených důkazů jednoznačně plyne, že výjimku nelze žadateli povolit.

Návrhy důkazů:

- Celková situace 1:2000 - zde jsou znázorněny volné plochy investora, umístění stavby dle návrhu žadatele a teoretické umístění stavby, kdyby byla umístěna v souladu s legislativou ohledně odstupových vzdáleností) - situaci v pdf zasílám
- Situace 1:500 - byla zpracována podle dostupných výkresových příloh z dokumentace, která je přiložena pro řízení ohledně výjimky. Kromě umístění nadzemních částí je zde zakreslen i rozsah podzemní části, která zasahuje až k našemu plotu) - zasílám v pdf.
- Řez 1:500 se zákresem stavby Šantovka Tower včetně podzemních prostor v porovnání se stávající historickou zástavbou na ul. Šantova. Z tohoto řezu asi absurdita záměru vyplývá nejvíce - zasílám v pdf

Nepřijatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků na životní prostředí

Žadatel uvádí, že za účelem posouzení vlivu záměru na životní prostředí získal kladná vyjádření odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje (ze dne 20.3.2012, 27.2.2013, 27.3.2013) obsahující vyjádření příslušných oddělení úřadu ke všem složkám životního

prostředí a dále závěry zjišťovacího řízení ze dne 30.1.2013, dle kterých nebude záměr posuzován dle zákona EIA. Z toho žadatel vyvozuje, že ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území vzájemné odstupy staveb splňují požadavky na životní prostředí.

S takovým závěrem však podatelé zásadně nesouhlasí. Předmětem výše uvedených vyjádření, ani předmětem zjišťovacího řízení EIA nebylo posouzení odstupových vzdáleností předmětné stavby Šantovka Tower od nemovitostí podatelů. Výše uvedené závěry proto nijak neopravňují žadatele realizovat stavbu v rozporu s ust. § 25 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., aniž by získal od stavebního úřadu výjimku. V této souvislosti si podatelé dovoluují upozornit, že žadatel se odvolává na vyjádření, která nejsou ve spisu stavebního úřadu o udělení výjimky doložena, tudíž nemohou být ani předmětem dokazování, neboť nelze zjistit, co je obsahem těchto vyjádření.

Pro účely posouzení této otázky podatelé stavebnímu úřadu navrhuji následující :

Rozptylová studie a posouzení hladiny znečištění vzduchu

V prosinci 2012 byla zpracována rozptylová studie hodnotící vliv realizace stavebního záměru "Parkoviště a garážová stání pro bytový dům Šantovka Tower" na ovzduší a tato studie byla vypracována jako podklad k oznámení stavebního záměru zpracovanému dle přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb.. Rozptylová studie slouží k posouzení vlivu realizace stavebního záměru na životní prostředí - ovzduší, s čímž úzce souvisí zdraví obyvatel. Studie modelovala přírůstek imisní zátěže vyvolaný nárůstem dopravy související s výstavbou bytového domu a provozem parkovacích a garážových stání k aktuální imisní situaci v lokalitě.

Z výpočtů autorů rozptylové studie vyplývá, že: „při provozu parkovacích stání v lokalitě budou pravděpodobně překročeny průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu, které jsou v Olomouci (stejně jako ve většině velkých měst) překračovány již dnes. Je třeba poznamenat, že maximální příspěvek průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu bude činit cca 0,0003 imisního pozadí, což je zanedbatelná hodnota a na imisním pozadí se tato skutečnost prakticky "Parkoviště a garážová stání pro bytový dům Šantovka Tower" neprojeví. Dále jsou již v současnosti v lokalitě překračovány imisní limity tuhých znečišťujících látek PM_{2,5}. Příspěvek roční průměrné koncentrace PM_{2,5} ke stávajícímu imisnímu pozadí bude v místě dotčené obytné zástavby max. 0,007 stávajícího imisního pozadí, což lze označit za zanedbatelné, a lze konstatovat, že na kvalitě ovzduší se tento přírůstek prakticky neprojeví. Hodnoty průměrné denní koncentrace PM₁₀ budou dle stávajícího odborného odhadu imisního pozadí v lokalitě pod hranicí imisního limitu. "

Z výše uvedeného vyplývá, že životní prostředí v oblasti zplodin z automobilů, již dnes není v zájmové lokalitě dobrý a zhoršil se v souvislosti s výstavbou Galerie Šantovka. Je jasné, že další dodatečné koncentrace benzo(a)pyrenu z provozu garáží a parkoviště Šantovka Tower (dle projektu 127 aut) budou mít tím větší negativní vliv na obyvatele ulice Šantova, čím budou výdechy a větrání podzemních garáží a garáží v 1. NP ve větší blízkosti domu Šantova 10.

Uvedená studie předpokládá běžný provoz na ulici Šantova. Zde je ovšem nutné poznamenat, že po výstavbě Galerie Šantovka v této ulici došlo k enormnímu zvýšení dopravního provozu a zejména pak parkování zaměstnanců obchodu v Galerii Šantovka. Skutečnost, že se jedná o zaměstnance obchodů, se projevuje tím, že tytéž automobily stojí na ulici Šantova od 9:00 do 21:00 h, tedy v pracovní době Galerie Šantovka. Majitel Galerie Šantovka pravděpodobně nedal těmto zaměstnancům nájemců k dispozici žádná bezplatná parkovací místa a raději volnou parkovací plochu uzavřel a pronajal pro provoz motokár.

Již dnes, tedy bez předmětného nárůstu dopravy z 90 bytových jednotek domu Šantovka Tower, je situace natolik neúnosná, že vlastníci domů na ul. Šantova podali žádost na Magistrát města Olomouce, aby řešil vzniklou situaci zřízením vyhrazených parkovacích míst pro obyvatele domů. Dosud však k nápravě nedošlo. Je tedy evidentní a i bez jakýchkoliv posudků zřejmé, že při výstavbě a provozování bytového domu Šantovka Tower by došlo k dopravnímu kolapsu na této ulici.

Za výše uvedených okolností je dle názoru podatelů řízení o udělení výjimky irelevantní, neboť dle stávající judikatury NSS nelze umísťovat další stavby, navíc zdroje dalších imisí do již tak zatíženého prostředí (viz i shora - rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 - 254). Znečištění ovzduší je dáno dopravou. Bytový dům je záměrem, který bude produkovat další dopravu, a to osobní z vestavěných garážových stání. Realizace takové stavby je z hlediska ochrany zdraví podatelů, kteří s plánovaným záměrem sousedí, nepřijatelná. Je třeba zajistit, aby realizace takového záměru byla v souladu s platnými právními předpisy a nevedla k nelegálnímu zvýšení zátěže místních obyvatel.

Dle článku 35 Listiny základních práva svobod má každý právo na příznivé životní prostředí, přičemž konkretizaci tohoto subjektivního práva provádí zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění

pozdějších předpisů. Zákon nikde nedefinuje, co se rozumí pod pojmem příznivé životní prostředí, avšak alespoň v § 2 vymezuje termín životní prostředí, čímž rozumí vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie. Záměr bytového domu příznivé životní prostředí naruší, respektive bude pokračovat ve zhoršující se tendenci již nyní nevyhovující situace v oblasti, zejména stavu ovzduší, jak bylo uvedeno v tomto bodě podání, a dále i nevyhovující dopravní situace a hlukové zátěži, které jsou vystaveni místní obyvatelé, podatele nevyjímaje.

Posouzení hladiny hluku

Žadatel se s ohledem na rozsah a odůvodnění žádosti zcela vyhnul souvisejícímu aspektu, a sice neúměrnému nárůstu hluku z důvodu umístění záměru Šantovka Tower v dané lokalitě.

Podatelé si tímto dovolují upozornit na nevyhovující situaci, která si zaslouží pozornost. Ve svém (NSS) rozsudku č.j. 1 As 135/2011 - 256 ze dne 31. 1. 2012, ve kterém se soud v případě vypořádává s dodržováním limitů hluku při povolování záměru, NSS výslovně uvedl, že: „Z ustanovení § 1 odst. 1 nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, je patrné, že toto nařízení stanoví mj. nejvyšší přípustné hodnoty hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněné vnitřní prostory staveb a chráněné venkovní prostory staveb. Cit. ustanovení jsou v souladu s premisou, že limity využití území představují hranice pro využití území, a to hranice zpravidla nepřekročitelné; jedním z limitů využití území je také hladina hluku (takto rozsudek ze dne 18. 7. 2006, č.j. 1 Ao 1/2006 - 74). Zdejší soud plně souhlasí s vyjádřením Ateliéru, že limity jsou stanoveny právními předpisy proto, aby byly dodržovány. Nejsou tedy jen nějakým doporučením, nebo dokonce jen nijak nesankcionovaným přáním zákonodárce.“

Podle stávající judikatury Nejvyššího správního soudu přitom není možné, aby správní úřady přistupovaly k závazným a přesně stanoveným veřejnoprávním limitům dle svého uvážení, ne-li dokonce svévolně“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 - 254; obdobně i NSS ze dne 30. 3. 2006, č.j. 8 As 2/2005 - 32, nálezy IV. ÚS 451/11 ze dne 11. 1. 2012 - bod 17).

NSS dokonce v obdobném případě přímo uvedl, že „do území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“ (NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 - 254 - bod 45) a „je-li řada staveb umísťovaná do území, v němž jsou hlukové limity překročeny, nelze argumentovat tím, že každá jednotlivá stavba představuje jen nevýznamný, byť měřitelný přírůstek již stávající hodnoty hluku“ (NSS ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 - 254 - bod 46). V případě Šantovka Tower se obdobně jedná o opakované překračování limitů imisí škodlivých látek, s nejvyšší pravděpodobností i hluku. Bytový dům, který v rámci svého 1. PP a 1. NP počítá s umístěním parkovacích míst pro 90 bytových jednotek tak automaticky implikuje nárůst osobní dopravy a představuje další zatížení životního prostředí Šantovky, a zejména podatelů jako bezprostředních sousedů eventuálně realizované stavby.

Skutečnost, že žadatel navrhuje umístit Šantovka Tower tak blízko nemovitostem podatelů, že přitom nejsou dodrženy ani minimální odstupové vzdálenosti definované ust. § 25 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., ještě více zasahuje do subjektivních práv podatelů. Navíc v kontextu odůvodnění žádosti žadatelem není jeho tvrzení o splnění požadavků na životní prostředí pravdivé, a tudíž nemůže být důvodem pro udělení výjimky v tomto řízení.

Nepříjemnost předmětné stavby z hlediska hygienického

Žadatel odkazuje na závazné stanovisko Krajské hygienické stanice (dále jen "KHS") ze dne 22.11.2013, které bylo vydáno jako souhlasné a dovozuje, že vzájemné odstupy staveb splňují hygienické parametry. Takový závěr v daném případě ovšem není oprávněný, a to z následujících důvodů:

- Otázkou je, k jaké variantě se vůbec KHS vůbec vyjadřovala, neboť stanovisko je z roku 2013, tj. projektová dokumentace mohla být odlišná.
- Ve stanovisku KHS je jasně uvedeno, že ve věci vzájemných odstupů staveb a ve věci denního osvětlení a oslunění není KHS dotčeným orgánem státní správy, tj. tuto otázku neposuzovala.
- KHS se má zabývat mimo jiné hlukem. Posouzení dodržení limitů hluku v dané lokalitě závazné stanovisko KHS vůbec neobsahuje. Podatelé mají mimo jiné za to, že KHS mohla být žadatelem uvedena v omylu, neboť v souhrnné technické zprávě je uvedeno, že nejbližší bytová zástavba

je vzdálená 400 m od stavby - viz příloha B.1 str.16 kapitola hluk. Takové tvrzení není pravdivé, když stávající zástavba je vzdálena 26m od posuzovaného záměru.

- Hlukem z provozu stavby se projektová dokumentace prakticky nezabývá s tím že: „v případě požadavku hygienika bude zpracován podrobný výpočet hluku, v této fázi přípravy výstavby není ekvivalentní míře znalostí vstupních údajů“.
- Ze zkušeností s provozem Galerie Šantovka vyplývá, že kromě hluku z narůstající dopravy obtěžuje obyvatele okolí i hluk ze vzduchotechnických zařízení. Galerie Šantovka je od domu Šantova 10 vzdálená cca 100m. Představa, že obdobná vzduchotechnika (např. nucené větrání garáží, klimatizace atd.) bude umístěna od obytných místností domu Šantova 10 ve vzdálenosti cca 10m-20m, je nemyslitelná. Mám za to, že nelze žádat o výjimku bez toho, že lze z dokumentace vyčíst, na kterých místech budou hlučná zařízení umístěna, jaký je jejich provozní hluk a vliv hluku na sousední stavby. Tyto skutečnosti musí posoudit příslušný odpovědný orgán státní správy.

Nepříjatelnost předmětné stavby z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod, umístění stavby do povodňového území

Žadatel uvádí, že vodoprávní úřad vydal k záměru závazné stanovisko ze dne 27.3.2013, ve kterém stanoví podmínky pro realizaci záměru, a opět dovozuje, že vzájemné odstupy staveb splňují požadavky ochrany povrchových a podzemních vod.

S takovým závěrem zásadně nesouhlasím. Vydání předmětného stanoviska není důvodem pro udělení výjimky v tomto řízení. Závazné stanovisko vodoprávního úřadu není součástí spisu, takže není možné ověřit, nakolik se předmětného řízení týká nebo netýká.

Za stávajícího stavu má být stavba Šantovka Tower umisťována do záplavového území rozlivu bermy řeky Moravy, se všemi riziky a důsledky, které tato skutečnost nese. Protipovodňová opatření v tomto úseku řeky Moravy jsou ve stádiu stavebního povolení a jejich skutečná realizace je podmíněna mnoha okolnostmi. Do doby dokončení protipovodňových opatření je na stavbu Šantovka Tower nutno pohlížet jako na stavbu v záplavovém území.

S posouzením otázky ochrany povrchové vody souvisí i povodně v zájmovém území :

Stavba se nachází ve vyhlášeném záplavovém území a to jak pro Q_{100} (stoletá voda) tak i dokonce pro Q_{20} (dvacetiletá voda).

- Vymezení záplavového v zájmové lokalitě pro 0100, zdroj Krajský úřad OK
- Vymezení záplavového v zájmové lokalitě pro 020, zdroj Krajský úřad OK

Hladina stoleté vody (dle PD) : 211,00 m.n.m.

Hladina povodně v roce 1997 : 212,03 m.n.m.

Důsledky umístění takovéto stavby do záplavového území:

- Zvýšení nebezpečí pro celé okolí stavby z důvodu nestabilních základových poměrů v zájmové lokalitě

V zájmovém území stavby dochází téměř každoročně ke zvýšeným povodňovým průtokům, které jsou dány zvýšením hladiny v řece Moravě. Dle studií je protipovodňová ochrana na ul. Šantova na úrovni cca 020. V současné době se sice buduje komplexní protipovodňová ochrana města Olomouce, ale ochrana zájmové lokality ve středu města kolem Mlýnského náhonu bude až po vybudování závěrečné IV. etapy, kdy bude možné po ohrázení severní části města uzavřít přítok Mlýnského potoka do středu města. V souvislosti s dosavadním postupem výstavby protipovodňové ochrany, kdy se teprve připravuje náročná etapa II.b, nelze předpokládat, že bude kompletní protipovodňová ochrana dokončena do 20 let. Do této doby bude celá zájmová lokalita proti povodním nechráněná.

Během povodní dochází ke značným výkyvům hladiny podzemní vody, která je navázána na úroveň povrchové vody v Mlýnském potoku resp. v řece Moravě.

Umístění extrémně vysoké budovy v těchto složitých základových poměrech, které jsou navíc ovlivněny častým kolísáním hladiny spodní vody, je dle mínění podatelů vyslovený hazard, který může mít fatální důsledky jednak pro obyvatele vlastní budovy Šantovka Tower ale také pro okolní zástavbu. Pokud bude výšková budova Šantovka Tower v těsné blízkosti domč.p. 658, bude to znamenat pro obyvatele tohoto domu permanentní strach a úzkost.

Nepříjatelnost předmětné stavby z hlediska požadavků na bezpečnost

Podatelé tvrdí, že předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na bezpečnost přijatelná. Závazné stanovisko odboru ochrany MMO ze dne 29.4.2013 není součástí spisu, takže nebylo možné prostudovat, čeho se týká. Přitom rozhodnutí o povolení výjimky lze vydat jen se

souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů (viz § 169 odst. 6 stavebního zákona). Výjimku z obecných požadavků na výstavbu lze udělit pouze za předpokladu, že se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby (§ 169 odst. 2 stavebního zákona). Tento zákonný požadavek není v předmětném řízení naplněn.

Z pohledu podatelů je z hlediska umístění stavby klíčová ochrana bezpečnosti, zdraví a majetku spoluvlastníků domu Šantova 10 (č.p. 658) při výstavbě a provozu stavby Šantovka Tower. Pokud nebude dodržena odstupová vzdálenost od Šantovy 10 dle platné legislativy, dojde k :

➤ **Ohrožení bezpečnosti a majetku obyvatel a spoluvlastníků domu č.p.658 během stavby**

Důvody ohrožení během stavby:

a) Statické poruchy a nevratné škody na konstrukcích domu Šantova 10 při zemních pracích
V dokumentaci není nikde dohledatelný vzájemný vztah podzemní části stavby Šantovka Tower k naší nemovitosti. Za tímto účelem byl z dostupných podkladů (výkresová dokumentace ve spisu) vyhotoven řez, který znázorňuje umístění stavby Šantovka Tower vůči soukromému pozemku a domu Šantova 10. Ukázalo se, že podzemní část stavby ve směru k naší nemovitosti přesahuje nadzemní část o 11,10 m. Tak je líc stěny podzemní garáže o hloubce základové spáry min +4,0 m pouze 1,5m od oplocené hranice našeho soukromého pozemku.

Vzhledem ke složitým základovým podmínkám musí být základy výškové budovy umístěny na hlubinných pilotách.

S obdobnými pracemi máme zkušenosti již u stavby Galerie Šantovka - ta byla vzdálená 100 m od našeho domu a přesto se celý dům chvěl, praskala omítka a kývaly se lustry. Pokud se takové práce budou provádět 20 m od našeho domu, jsme přesvědčeni, že dojde k nevratným statickým poruchám na našem domě. Tohoto názoru nás nezabaví žádný posudek od investora, zde se jedná o naše přímé zkušenosti.

Pokud uvážíme, že stěny podzemních garáží o hloubce 4,0 m jsou vzdáleny pouhých 1,5m od našeho pozemku, resp. necelých 9 m od základů našeho domu, pro realizaci takového záměru je nutné počítat s volným prostorem na pažení a hloubení jámy, takže představa, že se takto navržený výkop nedotkne našeho pozemku nebo oplocení je naivní.

Během výkopů bude nutné snižovat hladinu spodní vody - viz vliv kolísání hladiny spodní vody na statiku našeho domu.

b) Nebezpečí úrazu nebo zabití během výstavby

Stavba 75 m vysokého domu bude probíhat jen 17 m od našeho pozemku p.č.247, na kterém si běžně hrají děti a slouží pro pohyb a oddych obyvatel domu. Pro výstavbu takového vysokého domu bude muset být pro manipulaci používáno jeřábů a mechanismů, jejichž dosah bude přesahovat na náš pozemek a dům.

Obyvatelé našeho domu se tedy budou muset vlastně pohybovat v prostoru manipulačního prostoru staveniště, kde hrozí vždy nebezpečí úrazu nebo smrti. Na rozdíl od dělníků se zde budou obyvatelé domu Šantova 10 vyskytovat bez ochranných pomůcek (helmy atd.).

c) Dopravní nehody a dopravní kolaps během výstavby

Při výstavbě stavby Galerie Šantovka, která se nachází na protějším břehu Mlýnského potoka, ze strany

stavebníka docházelo k permanentnímu porušování dopravní bezpečnosti na ulici Šantova, nedodržování dopravních předpisů, dopravním nehodám a porušování nočního klidu, o čemž svědčí mnoho hlášení na městskou policii, stavební úřad, Krajskou hygienickou stanici a pojišťovnu. Pokud bude staveniště umístěno pouze 20m od domu Šantova 10 na ulici Šantova, která je dnes zaslepená, bude z důvodu stavební mechanizace prakticky neprůjezdná a při eventuálním průjezdu bude hrozit akutní nebezpečí dopravní nehody.

➤ **Ohrožení bezpečnosti a majetku obyvatel a spoluvlastníků domu Šantova 10 při provozu stavby**

a) Nebezpečí úrazu nebo zabití padajícím předmětem

Při pohledu na řez je jasné, že pokud někdo něco úmyslně nebo neúmyslně odhodí z vyšších pater, tento předmět spadne na náš pozemek, kde se v té chvíli mohou pohybovat obyvatelé našeho domu.

Na vzdálenost 20 m při výšce 75 m dohodí z okna i malé dítě.

Také se může jednat o pád např. větrem uvolněné konstrukce ze střechy nebo pláště výškové budovy, kusy námrazy atd.

b) Nebezpečí úrazu nebo zabití padajícím předmětem při požárním zásahu

c) Nebezpečí úmrtí nebo poškození majetku při závažné havárii

Nikdo nemůže zaručit, že do takto vysoké budovy nenarazí letadlo nebo nebude cílem teroristického útoku.

Žádost žadatele je v rozporu s ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona. Podatelé proto navrhuji, aby ji stavební úřad zamítl.

Zásah do vlastnického práva, narušení soukromí, snížení kvality prostředí, zdravotní rizika

Podatelé zásadně nesouhlasí se zastavením sousedního pozemku předmětnou stavbou. Namítají proto, že umístěním stavby Šantovka Tower a následnou realizací této stavby dojde k zásahu do vlastnických práv podatelů, narušení jejich soukromí a snížení kvality jeho prostředí. Je nesporné, že především dojde k poklesu ceny nemovitosti každého podatele a k jejímu znehodnocení.

Podatelé své námitky uplatňují z titulu vlastníka dotčeného sousedního pozemku a bytu v domě na ulici Šantova č.p. 658 a bezprostředního dotčení a ohrožení jeho práva nemovitost užívat v dosavadním rozsahu a k účelu, ke kterému je určena, tj. k nerušenému bydlení se zaručenou dosavadní kvalitou bydlení.

Podatelé namítají, že by navrhovaná stavba Šatovka Tower, její výstavba i užívání, výrazně negativně ovlivnila charakter bydlení v dané oblasti, přičemž by došlo k zásahu do soukromí podatelů.

K pojmu "kvalita prostředí" (dříve „pohoda bydlení“) podatel odkazuje na stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen "MMR") č.j. 21280/99-32. Při praktické aplikaci se za pohodu bydlení považuje souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, respektive aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Aktuální stavebně správní předpisy již pojem „pohoda bydlení“ nepoužívají a pracují s pojmem "kvalita prostředí", ten však obsahově naplňuje stejná kritéria jako „pohoda bydlení“.

K pohodě bydlení či kvalitě prostředí se vyslovil také Nejvyšší správní soud (dále jen "NSS") v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, publikovaném ve Sbírce rozhodnutí NSS Č. 5/2006, v němž odkázal na stejné principy pohody bydlení, které zmínilo MMR ve svém stanovisku. NSS ve svém rozsudku uvedl následující: "Pohodou bydlení" lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák, Pohoda bydlení, Právní rádce internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravniradce.ihned.cz/>).

Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „pohoda bydlení“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněné nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práva svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.

Souhrn subjektivních i objektivních činitelů tvořících kvalitu bydlení a zvláštností dané lokality a domu na ulici Šantova č.p. 658 bude umístěním předmětné výškové stavby vůči podatelům zásadně narušen.

Závěr :

S ohledem na vše výše v tomto podání uvedené podatelé konstatují, že zásadně nesouhlasí s povolením výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb pro předmětnou stavbu

Šantovka Tower. Tvrdím, že povolením výjimky, umístěním a následnou realizací tohoto záměru by mohly být ohroženy zájmy chráněné jak stavebním zákonem, tak zvláštními právními předpisy, a zasaženo do ústavně garantovaných vlastnických a dalších práv podatelů. Žádost stavebníka proto navrhuji zamítnout.

Jedná se o obdobné námítky, které byly podány 4. 9. 2014 a 12. 9. 2014 a stavební úřad je již okomentoval – viz. výše.

Dne 15. 9. 2014 byly na stavební úřad doručeny námítky účastníka řízení
3, které se týkaly („citace“):

Navrhují, aby stavební úřad žádost žadatele o udělení výjimky zamítl, neboť žádost je v rozporu s ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona z důvodu ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života podatelů a ohrožení sousedního pozemku p.č.st. 812, k. ú. Olomouc, i stavby Šantova č. p. 658 a nelze tudíž povolit výjimku z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Mám za to, že navržené umístění stavby výškového bytového domu Šantovka Tower nesplňuje požadavky pro umístění stavby dle platné legislativy a je v zásadním rozporu s udělením výjimky z obecných požadavků na využívání území, konkrétně pak z výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb.

Požaduji dodržení ustanovení stávající legislativy, tedy aby obvodový plášť výškové budovy Šantovka Tower byl umístěn v minimální vzdálenosti 78m od jižní čelní stěny domu č. p. 658, kde se nacházejí okna do obytných místností. Navržená vzdálenost 24,8m od jižní stěny bytového domu č. p. 658, umístěného na pozemku p. č. st. 812 je naprosto nepřijatelná, jelikož trojnásobně přesahuje povolenou vzdálenost dle legislativy. Požaduji dodržení ustanovení stávající legislativy, tedy aby obvodový plášť výškové budovy Šantovka Tower byl umístěn v minimální vzdálenosti 78m od jižní čelní stěny domu č. p. 658, kde se nacházejí okna do obytných místností.

Nedodržení zákonných odstupů stavby v takovémto rozsahu lze do určité míry považovat za obcházení zákona, neboť dle názoru podatelů neměl při koncipování možnosti výjimky z odstupových vzdáleností zákonodárce zcela jistě takovouto eventualitu na mysli. Nedodržení stanovených zákonem odstupů stavby na etapě projektování v takovémto rozsahu lze do určité míry považovat za obcházení zákona, a je třeba zdůraznit že je to jeden z důvodů že *proti Ing. Jiřímu Zatloukalovi*, hlavního inženýra projektu, místo působení - ALF APROJEKT OLOMOUC a.s., Tylova 4, 77200, podán návrh na *disciplinární řízení ČKAJT na omezení výkonu povolání*, jak to stanoví autorizační zákon a stanovy ČKAJT.

Navržené umístění stavby výškové budovy Šantovka Tower nesplňuje následující legislativní požadavky :

- Požadavky bezpečnosti
- Požadavky požární ochrany
- Požadavky na oslunění a denní osvětlení

Nepřijatelnost navrženého umístění stavby z hlediska požadavků na bezpečnost

Je naprosto evidentní, že předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na bezpečnost přijatelná. Výjimku z obecných požadavků na výstavbu lze udělit pouze za předpokladu, že se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby (§ 169 odst. 2 stavebního zákona).

Dle mého názoru je z hlediska umístění stavby klíčová ochrana bezpečnosti, zdraví a majetku spoluvlastníků domu Šantova č. p. 658 při výstavbě a provozu stavby Šantovka Tower. Pokud nebude dodržena odstupová vzdálenost od obytného domu Šantova č. p. 658 dle platné legislativy, dříve nebo později dojde k ohrožení bezpečnosti, zdraví a majetku obyvatel a spoluvlastníků domu č. p. 658 a to hned v několika ohledech:

Důvody ohrožení bezpečnosti a majetku během stavby

Nevratné škody na konstrukcích domu Šantova č.p. 658 při zemních pracích

Je poněkud zavádějící ale s předloženou dokumentací není jasné vzdálenost podzemní části stavby Šantovka Tower k Šantova č. p. 658 a příslušnému pozemku. Za tímto účelem byl vyhotoven řez, který znázorňuje umístění stavby Šantovka Tower vůči soukromému pozemku p. č. st. 812 a domu Šantova č.p. 658. Ukázalo se, že podzemní líc stěny podzemní garáže o hloubce základové spáry min - 3,5m vzdálen pouze 1,5m od oplocené hranice soukromého pozemku podatelů. Stěny podzemních garáží o hloubce cca 4,0 m jsou vzdáleny pouhých 1,5m od pozemku podatelů, a necelých 9 m od základů domu Šantova č. p. 658. Pro realizaci tak rozsáhlého záměru, a to včetně nutnosti snižovat

hladinu spodní vody, je nezbytné počítat s volným prostorem na pažení a hloubení jámy, takže představa, že se takto navržený výkop nedotkne pozemku podatelů nebo jejich oplocení, je naprosto zavádějící.

Nebezpečí úrazu nebo zabití během výstavby

Je nutné zdůraznit, že výstavba 78 m vysokého domu má probíhat jen 17 m od pozemku pozemku p. č. st. 812, na kterém si běžně hrají děti. Je zcela evidentně, že při výstavbě takového vysokého domu bude muset být mnoho stavební techniky, jejichž dosah bude přesahovat na pozemek a dům Šantova č. p. 658. Obyvatelé domu Šantova č.p. 658 se tedy budou muset vlastně pohybovat v prostoru manipulačního prostoru staveniště, kde hrozí vždy nebezpečí úrazu nebo smrti.

Důvody ohrožení bezpečnosti a majetku během provozu stavby

Zvýšení nebezpečí pro celé okolí stavby z důvodu nestabilních základových poměrů

Za stávajícího stavu má být stavba Šantovka Tower umístována do záplavového území rozlivu bermy řeky Moravy, se všemi riziky a důsledky, které tato skutečnost nese. Protipovodňová opatření v tomto úseku řeky Moravy jsou ve stádiu stavebního povolení a jejich skutečná realizace je podmíněna mnoha okolnostmi. Do doby dokončení protipovodňových opatření je na stavbu Šantovka Tower nutno pohlížet jako na stavbu v záplavovém území (viz. Mapa).

Umístění extrémně vysoké budovy v složitých základových poměrech, které jsou navíc ovlivněny častým kolísáním hladiny spodní vody, je vyslovený hazard, který může mít fatální důsledky jednak pro obyvatele vlastní budovy Šantovka Tower ale také pro okolní zástavbu. Pokud bude výšková budova Šantovka Tower v těsné blízkosti domu č.p. 658, bude to znamenat pro obyvatele tohoto domu permanentní riziko.

Nebezpečí úrazu nebo zabití padajícím předmětem

Při pohledu na řez je jasné, že úmyslným nebo neúmyslným pádu předmětu z vyšších pater navržené výškové budovy, tento předmět nejspíš spadne na pozemek p. č. st. 812 nebo na střechu domu č. p. 658, může smrtelně ohrozit obyvatele domu. Rovněž tak se může jednat o pád např. větrem uvolněné konstrukce ze střechy, kusy námrazy atd.

Nepříjatelnost navrženého umístění stavby z hlediska požadavků na požární ochranu

Mám za to, že předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na požární ochranu přijatelná. Požární zpráva při výpočtech odstupových vzdáleností obsahuje zavádějící informaci, že bytový dům na pozemku č.p. 812 je ŽB - tedy železobetonový. Ve skutečnosti je bytový dům Šantovka 10 zděný s dřevěnými stropy a dřevěnou střechou s hliníkovou krytinou. Výsledky zprávy by patrně byly zcela odlišné, kdyby ZHSOK vycházel ze správných předpokladů. Požární zpráva obsahuje požadavek, aby obvodové stěny pláště byly nehořlavé (stupeň UP 1). Naproti tomu je ve zprávách uvedeno: „*převážujícím prvkem fasády je prosklený hliníkový systém, doplněný laminátovým obkladem z velkoformátových desek a obkladem ze dřeva*“. Zajištění nehořlavosti laminátových desek a dřevěného obkladu na úroveň DPl je diskutabilní a není zdůvodněno.

Požární předpisy včetně vyjádření HZSOK se týkají bezprostředního přenosu požáru na sousední budovy, ale nezabývají se nebezpečím dopadu při požáru zničených hořlavých a nehořlavých konstrukcí (např. hliníkové konstrukci nebo požárem prasklé fragmenty skla atd.) nebo konstrukcí uvolněných při požárním zásahu. Při umístění výškové stavby jen 24, 8m od líce domu podatelů, je jasné, že kusy padaly na střechu domu Šantova č. p. 658 nebo na jejich zahradu, což by k materiálním škodám a v nejhorším případě zraněním nebo zabitím obyvatel domu.

Nepříjatelnost navrženého umístění stavby z hlediska požadavků na oslunění a denní osvětlení

Navržená předmětná stavba Šantovka Tower není z hlediska požadavků na denní osvětlení a oslunění přijatelná. V dokumentaci předložené žadatelem v řízení o udělení výjimky je doložena studie denního osvětlení a studie oslunění. Z výsledků výpočtu osvětlení vyplývá, že stavbou výškové budovy Šantovka Tower v těsné blízkosti u domu č. p. 658 dojde k značnému poklesu hodnoty činitele denního osvětlení D_w o to v radu případu až o 20 %. Pokles denního osvětlení o 20 %, byť při splnění minimálních hygienických požadavků na osvětlení, z důvodu neodůvodněného umístění stavby Šantovka Tower v rozporu s obecnými požadavky na umístění staveb je pro mě nepřijatelné. Rozdíl mezi osluněním po realizaci stavby ve srovnání s osluněním před realizací stavby je zcela zásadní, neboť kvalita bydlení podatelů se tím výrazně snižuje. Akreditovanou projekční kancelář ATELIER DEK provedla nezávislou studii zastínění "Vliv výstavby objektu Šantovka Tower na oslunění a denní osvětlení bytů objektu Šantova 658/10, Olomouc", jejímž hlavním cílem bylo zjistit vliv umístění stavby Šantovka Tower v bezprostřední blízkosti domu č.p. 658 a porovnat tyto hodnoty pro případ umístění stavby Šantovky Tower v odstupové vzdálenosti dle platné legislativy. Závěrem studie je, že pokud bude stavba Šantovka Tower umístěna do bezprostřední blízkosti domu č.p. 658, dojde ke

snížení doby oslunění oken do obytných místností o cca. 1 hodinu denně a dojde k poklesu činitele denního osvětlení D_w z hodnoty 42,3 % na hodnotu 36,5 %. Vše bylo porovnáno s variantou umístěním stavby Šantovka Tower v odstupové vzdálenosti dle obecně závazných předpisů. Plné znění Studie je doloženo v příloze. *Nevidím žádný důvod, proč by měla moje rodina trpět nedostatečným denním osvětlením na dolní hranici hygienického minima jen z důvodu záměru investora umístit stavbu Šantovka Tower do navržené vzdálenosti od domu č. p. 658 "*

Podklady předložené žadatelem za účelem zdůvodnění potřeby získat pro stavbu Šantovka Tower výjimku jsou naprosto nedostatečné. Nevypovídají se se základním argumentem tohoto řízení:

Proč je bezpodmínečně nutné umístit záměr do takové blízkosti stávající zástavby v ulici Šantova, že nebudou dodrženy minimální odstupy definované platnou legislativou?

Závěr :

S ohledem na vše výše uvedené žádost stavebníka o povolení výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb pro předmětnou stavbu Šantovka Tower navrhuji zamítnout. Povolením výjimky, umístěním a následnou realizací tohoto záměru by mohly být ohroženy zájmy chráněné jak stavebním zákonem, tak zvláštními právními předpisy, a zasaženo do ústavně garantovaných vlastnických a dalších mých práv.

Jedná se o obdobné námítky, které byly podány 4. 9. 2014 a 12. 9. 2014 a stavební úřad je již okomentoval – viz. výše.

Dne 27. 11. 2015 bylo stavebnímu úřadu doručeno vyjádření k oznámení o zahájení řízení o povolení výjimky z obecných požadavků, a to od účastníka řízení Sochorova stavební s.r.o., IČ 03978125 Tovární 915/40, Olomouc ve kterém je uvedeno („citace“) :

Jako vlastníci dotčených pozemků a budov bývalých Sochorových kasáren nemáme proti udělení výjimky námítky za předpokladu splnění těchto podmínek :

1. Udělení výjimky nás žádným způsobem neomezí v plánované výstavbě bytových a polyfunkčních domů v rozsahu územní studie US – Šantova
2. Bude nám udělena obdobná výjimka pro realizaci našeho záměru.

Námítce nebylo vyhověno.

Stavební úřad nemůže namítajícímu zajistit a garantovat splnění uvedených podmínek, neboť nemůže předjímat, jak budou probíhat v dané lokalitě další řízení

Z ustanovení § 27 správního řádu vyplývá, že účastníkem řízení o výjimce je žadatel a další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech. Účastníky jsou rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon.

V tomto případě stavební úřad stanovil okruh účastníků, kteří mohou být řízením o povolení výjimky dotčeni, takto :

- žadatel Office Park Šantovka s.r.o., IČ: 24751961, se sídlem na adrese Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha 1, v zastoupení na základě plné moci společností ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s., IČ: 25849280, se sídlem na adrese Tylova 1136/4, Olomouc, 779 00 Olomouc 9;
- vlastník pozemků parc.č. st. 1304/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/28 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.st. 1304/27 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1304/26 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc – město, obec Olomouc Sochorova stavební s.r.o., IČ: 03978125, se sídlem na adrese Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc v zastoupení na základě plné moci MgA. Ing. arch. Lukášem Blažkem, Ječmen studio, Lazecká 51, 779 00 Olomouc;
- vlastník pozemků parc.č.st. 1305 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.st. 1306 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc SNYZE, spol. s r.o., IČ: 48396656, se sídlem na adrese Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc;
- spoluvlastníci bytového domu č.p. na ulici Šantova č.o. ve městě Olomouci, v katastrálním území Olomouc – město

-
-
-

3. D
 4. D
 5. D
 6. D
 7. D
 8. D
 9. D
 10. D
 11. D
 12. D
 13. D
 14. D
 15. D SNYZE, spol. s r.o., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
 16. D MgA. Ing. arch. Lukáš Blažek, Ječmen studio, Lazecská 51, 779 00 Olomouc (na základě plné moci zástupce účastníka řízení - Sochorova stavební s.r.o., Tovární 915/40, Hodolany, 779 00 Olomouc 9)
- dotčené orgány :
17. D Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
 18. D Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
 19. D Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- na vědomí :
20. D Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, Hynaisova 10, 779 00 Olomouc
- ostatní
21. Spis

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

- 37 -