



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení územně správní

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/138756/2016/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 21. 6. 2016



KUOLP0103V98

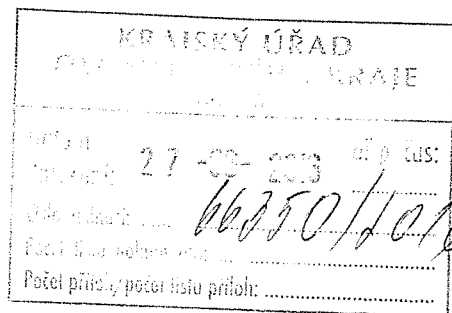
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Vladimíra Šedivá, dveře č. 2.46

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Miloš Hlaváček

Telefon: 588488206

E-mail: vladimira.sediva@olomouc.eu

**Krajský úřad Olomouckého kraje
odbor strategického rozvoje kraje
oddělení stavebního řádu a památkové péče
Jeremenkova 40b
779 00 Olomouc**



Předání spisu odvolacímu správnímu orgánu

Dne 5. 4. 2016 vydal odbor stavební, oddělení územně správní, Magistrátu města Olomouce pod č.j. SMOL/045681/2016/OS/US/Sev rozhodnutí ve kterém v plném rozsahu zamítl 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., 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.

Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno v zákonné lhůtě odvolání žadatelem 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.

V souladu s § 88 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") Vám tímto v příloze zasíláme úplný spis k přezkoumání podle § 89 odst. 2) správního řádu, tj. jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání a s přihlédnutím na hledisko procesní ekonomie, kdy se nepřihlíží k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popř. na jeho věcnou správnost.

K jednotlivým bodům odvolání uvádíme :

Bod I. - údajně nepřiměřeně negativní vliv na pohodu bydlení

Stavební úřad trvá na tom, že nedodržetím odstupové vzdálenosti bytového domu „Šantovka Tower“ dojde k nepříjemnému zhoršení pohody bydlení (kvality prostředí) pro obyvatele bytového domu na ulici Šantova 10, č.p. 658, které podrobně rozebírá v odůvodnění rozhodnutí o zamítnutí výjimky. Odvolatel se snaží v rámci svých výpočtů oslunění a osvětlení, které jsou přílohou odvolání, uměle, v rámci variant, vyvolat dojem, že stavba bytového domu „Šantovka Tower“ v bezprostřední vzdálenosti od bytového domu Šantova 10, č.p. 658 je z hlediska oslunění a osvětlení tou nejlepší variantou. V těchto variantách modeluje různě vysoké a hmotové stavby, což je však vzhledem k předmětu řízení o výjimce pro konkrétní umístění stavby v parametrech bytového domu „Šantovka Tower“ naprosto nepodstatné, bezvýznamné a nemá pro toto řízení rozhodující význam. Odborný posudek zpracovaný autorizovaným inženýrem Ing. Viktorem Zwienerem, který je součástí spisové dokumentace, posuzuje objektivně jednak stav, kdy je bytový dům „Šantovka Tower“ umístěn ve vzdálenosti 24 m od bytového domu Šantova 10, č.p. 658 a variantu, kdy je dodržena odstupová vzdálenost od tohoto domu v souladu s ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Tato studie výpočtem dokládá, že při umístění stavby v souladu s ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou hodnoty oslunění a denního osvětlení daleko příznivější.

V tomto bodě odvolání odvolatel dále uvádí, že celá oblast byla v minulosti zastavěná rozsáhlými průmyslovými budovami (továrna Milo), které dosahovaly výšky až 35 m a poukazuje na historii dotčeného území, kde má být stavba bytového domu „Šantovka Tower“ v rozporu s ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. umístěna. Toto tvrzení je zavádějící. Nejbližší stavba bývalého závodu Milo byla od jižní stěny bytového domu umístěna ve vzdálenosti cca 70 m a jednalo se o čtyřpodlažní administrativní budovu. V bezprostřední blízkosti bytového domu se i v minulosti, za existence závodu Milo, nacházelo parkoviště.

Bod II. - Údajná neomezená možnost umístit stavbu na jiné části pozemků ve vlastnictví odvolatele

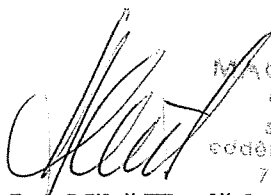
K výše uvedenému bodu stavební úřad uvádí, že odvolatel v tomto bodě odvolání uvádí argumenty ohledně finančních možností stavebníka, zájmu každého vlastníka pozemku co nejefektivněji využít svůj pozemek, a to bez ohledu na sousední pozemky a stavby na nich a dokonce se zmiňuje o pražských stavebních předpisech, čím se snaží dokazovat, že současná platná legislativa v oblasti stavebního řádu je vlastně nesmysl a brání rozvoji historických částí měst. Stavební úřad trvá na tom, že žadatel již v době podání žádosti měl k dispozici pozemky na kterých je možné umístit stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ v navržených parametrech bez nutnosti udělení výjimky a žadatel tak může v rámci svých ploch umístit stavbu bytového domu „Šantovka Tower“ v dostatečné vzdálenosti od pozemků a staveb jiných vlastníků. Odvolatel chybně uvádí prováděcí předpis, ze kterého je výjimky povolována. Nejedná se o vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ale o vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších změn, konkrétně ust. § 25 odst. 4 této vyhlášky.

Bod III. – údajné omezení budoucí výstavby vlastníky sousedních pozemků

K výše uvedenému bodu odvolání stavební úřad uvádí, že ve svém rozhodnutí řádně posoudil navrženou odstupovou vzdálenost bytového domu „Šantovka Tower“ ve vztahu ke všem současným dotčeným stavbám, které jsou umístěny 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. Odvolatel uvádí, že stavební úřad v minulosti nezkoumal při povolování stavby domu č.p. 658 resp. jeho stavebních úprav, které vedly k později vybudovaným oknům v jeho fasádě směřujícím k navrhované stavbě bytového domu, zda nedojde k omezení možností vlastníka sousedního pozemku postavit na něm novou stavbu. K tomu je nutné uvést, že tato argumentace odvolatele se nezakládá na pravdě a stavební úřad ji nepokládá jako důvodnou pro to, aby rozhodnutí bylo zrušeno. Bytový dům Šantova 10, č.p. 658 byl postaven na konci 19. století a byl již v době vzniku koncipován jako poslední dům v řadě bytových domů na ulici Šantova, o čemž svědčí sousední soukromý pozemek parc.č. 247. Okna v jižní stěně domu (v 1.NP – 3.NP) zde byla již počátku existence tohoto domu. Byty ve IV.NP byly dostavěny v rámci rekonstrukce domu v letech 1996 – 1997.

Stavební úřad vycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci, k dispozici měl všechny podklady dostatečné pro vydání rozhodnutí.

Stavební úřad z výše uvedených důvodů a z důvodů uvedených v odůvodnění doporučuje odvolacímu orgánu, aby odvolání zamítl a rozhodnutí, ve kterém stavební úřad v plném rozsahu výjimku z odstupových vzdáleností zamítl, potvrdil.


MAGISTRÁT MĚSTA
OLOMOUCE
stavební odbor
oddělení územně správní
779 00 Olomouc (6)

Ing. Miloš Hlaváček

vedoucí oddělení územně správního

Příloha: spisová dokumentace

Rozdělovník (D = doručenka; p = příloha)

Doručí se:

1. D Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, oddělení stavebního řádu a památkové péče, Jeremenkova 40b, 779 00 Olomouc + p
2. Spis