



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení územně správní

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

KUOLP00THWHP

Č. j. SMOL/039395/2016/OS/US/Sev  
Spisová značka: S-SMOL/105629/2014/OS  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

Spisový znak – 328, skartační znak/skart. lhůta – A/20  
V Olomouci 23. 2. 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](mailto:vladimira.sediva@olomouc.eu)

**Krajský úřad Olomouckého kraje**  
**odbor strategického rozvoje kraje**  
**oddělení územního plánu a stavebního řádu**  
**Jeremenkova 40a**  
**779 00 Olomouc**

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE	
Odbor strategického rozvoje kraje, územního plánování a stavebního řádu	
Datum doručení:	26-02-2016 příj. čas:
Číslo jednací:	22813/2016
Počet listů dokumentu:	
Počet příloh/počet listů příloh:	

## Předání spisu odvolacímu správnímu orgánu

Dne 22. 1. 2016 vydal odbor stavební, oddělení územně správní, Magistrátu města Olomouce pod č.j. SMOL/016979/2016/OS/US/Sev usnesení o zastavení územního řízení žádosti **Office Park Šantovka s.r.o.**, IČ: 24751961, se sídlem na adrese Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha 1, zastoupené na základě plné moci společností ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s., IČ: 25849280, se sídlem Tylova 1136/4, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, o vydání rozhodnutí o umístění stavby, označené jako „**Šantovka Tower**“, na pozemcích parc. č. 132/1 (ostatní plocha), parc. č. 138/3 (vodní plocha), parc. č. 550 (ostatní plocha), parc. č. 554 (ostatní plocha), parc. č. 575 (ostatní plocha), parc. č. 616 (ostatní plocha), parc. č. 114/2 (ostatní plocha), parc. č. 114/3 (ostatní plocha), parc. 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) a parc. č. 124/7 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, podané dne 13. 5. 2014.

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 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 odvolání uvádíme :

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání územního rozhodnutí včetně jejích příloh a zjistil, že neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, a proto v souladu s ust. § 45 odst. 2 správního řádu a ust. § 86 odst. 5 a § 88 stavebního zákona výzvou ze dne 15. 8. 2014 č.j. SMOL/173773/2014/OS/US/Sev vyzval žadatele k doplnění žádosti o vydání územního rozhodnutí. K doplnění žádosti stavební úřad usnesením ze dne 15. 8. 2014 č.j. SMOL/173773/2014/OS/US/Sev ve smyslu ust. § 39 odst. 1 správního řádu stanovil žadateli lhůtu do 31. 10. 2014 a současně územní

řízení ve smyslu ust. § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu přerušil řízení rovněž do 31. 10. 2014. Proti usnesení o přerušení řízení podal dne 28. 8. 2014 žadatel odvolání. Rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje ze dne 1. 12. 2014 č.j. KUOK 96530/2014, sp. zn. KÚOK/82192/2014/OSR/7515 bylo odvolání žadatele zamítnuto a napadené usnesení v plném rozsahu potvrzeno. Toto rozhodnutí nabylo právní moci 8. 12. 2014.

Na základě žádosti žadatele ze dne 1.10.2014, doplněné dne 16.10.2014, bylo územní řízení podle ust. § 64 odst. 2 správního řádu usnesením stavebního úřadu č.j. SMOL/218629/2014/OS/US/Sev ze dne 20. 10. 2014 přerušeno do 30.6.2015. Žadatel tehdy svoji žádost odůvodnil tím, že dne 6.10.2014 bylo na základě žaloby žadatele u Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci, zahájeno soudní řízení o zrušení opatření obecné povahy č.1/2014, Územní plán města Olomouc, které zastupitelstvo města Olomouce schválilo dne 15. 9. 2014.

Následně stavební úřad k žádosti žadatele ze dne 3.6.2015 podle ust. § 64 odst. 2 správního řádu usnesením ze dne 1.7.2015 č.j. SMOL/145382/2015/OS/US/Sev územní řízení přerušil do 31.12.2015. Žadatel svoji žádost odůvodnil tak, že u Nejvyššího správního soudu pod sp. zn. 4 As 81/2015 probíhá 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 považuje za řízení o předběžné otázce ve smyslu ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu. Stavební úřad s odkazem na ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu, podle kterého je povinen žádosti žadatele o přerušení řízení vyhovět, územní řízení přerušil. Pokud jde o délku přerušení, stavební úřad přihlédl k návrhu žadatele a územní řízení přerušil do 31.12.2015 s tím, že po uplynutí výše uvedené doby, popř. před jejím uplynutím na žádost žadatele, bude stavební úřad s odkazem na ustanovení § 65 odst. 2 správního řádu pokračovat v předmětném řízení.

Vzhledem k tomu, že dnem 31.12.2015 uplynula lhůta, po kterou bylo územní řízení přerušeno, stavební úřad v souladu s ust. § 65 odst. 2 správního řádu přípisem ze dne 18.1.2016 č. j. SMOL/012422/2016/OS/US/Sev vyrozuměl žadatele o tom, že pokračuje v územním řízení. Tímto přípisem byl žadatel současně uvědomen o tom, že výzvou ze 15.8.2014 č.j. SMOL/173773/2014/OS/US/Sev byl vyzván k doplnění podkladů s tím, že neodstraní-li nedostatky žádosti o územní rozhodnutí stavební úřad územní řízení dle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaví. Informace o pokračování v řízení byla žadateli doručena dne 20.1.2016.

K jednotlivým bodům odvolání stavební úřad uvádí :

K žádosti o vydání územního rozhodnutí musí žadatel připojit závazná stanoviska, popř. rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních předpisů; zvláštními zákony je založena jak věcná působnost dotčeného orgánu, tak i jeho pravomoc k vydání závazného stanoviska, rozhodnutí, vyjádření apod. K tomuto je nutné zdůraznit, že v územním řízení musí být soustředěna všechna závazná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, a to z hlediska ochrany veřejných zájmů, která jsou podkladem pro vydání územního rozhodnutí (ust. § 86 odst. 2. písm. b) stavebního zákona). V případě, že stavební úřad zjistí, že záměr zjevně vyžaduje podle zvláštního zákona posouzení dotčených orgánů, pak přeruší řízení v případě, že bez tohoto stanoviska nelze rozhodnutí vydat.

Uvedený záměr se nachází v území ochranného pásma Městské památkové rezervace Olomouc. Podle ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 S., o státní památkové péči je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny (§ 17) povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Z uvedeného je tak zřejmé, že požadavek stavebního úřadu MMOI k předložení závazného stanoviska MMOI, odboru památkové péče (dříve, odboru stavebního, oddělení památkové péče) je oprávněný. Při opakovaných návštěvách stavebního úřadu byl zástupce žadatele opakovaně upozorňován na to, že v průběhu řízení bylo zrušeno (únor 2015) závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, vydané pod č.j. SMOL/19320/2014/OS/PP/Ka, sp.zn. S-SMOL/094721/2014/OS, které bylo vydáno dne 12. 9. 2014 a pro zdárné pokračování řízení je nutné předložit nové stanovisko. Sám zástupce žadatele si byl tohoto zrušení závazného stanoviska plně vědom. Dle sdělení MMOI, odboru památkové péče není nové závazné stanovisko po zrušení původního ze dne 12. 9. 2014 k dnešnímu dni vydáno.

Městská památkové rezervace Olomouc a jejího ochranné pásmo bylo vyhlášeno výnosem ze dne 27. 7. 1987 pod č.j. Kult 1097/87/Tsř. K dnešnímu dni nebylo zrušeno. Stavební úřad není

kompetentní přezkoumávat zákonnost tohoto výnosu a vychází z toho, že výnos platí a proto požaduje doložení závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče.

Uvedený záměr se také nachází v záplavovém území. Podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů je souhlas vodoprávního úřadu třeba ke stavbám, zařízením a činnostem, k nimž není třeba povolení podle toho zákona, které však mohou ovlivnit vodní poměry, a to ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích. Z uvedeného je tak zřejmé, že požadavek Stavebního úřadu MMOL k předložení závazného stanoviska MMOL, odboru životního prostředí dle ust. § 17 vodního zákona je oprávněný. Stavební úřad při přerušení řízení vycházel z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, a to z průvodní zprávy, kde na straně 9 je citován výňatek ze závěru zjišťovacího řízení ze dne 30.1.2013 vydaný KÚOK, odborem životního prostředí pod č.j. KUOK 9208/2013, kde je v bodu 4. uvedeno : „*Příslušné stavební úřady nevydají povolení ke stavbám, terénním úpravám, zařízením a činnostem, pokud jim žadatel nedoloží souhlas podle ust. § 17 vodního zákona vydaný příslušným vodoprávním úřadem.*“ K tomu, jak uvádí odvolatel, že 13. 5. 2014 předložil stavebnímu úřadu stanovisko MMOL, odboru životního prostředí ze dne 27. 3. 2013 stavební úřad uvádí, že toto nebylo stavebnímu úřadu předloženo. Součástí spisového přehledu je jako doklad č. 11 evidováno závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 30. 1. 2012 č.j. KHSOL/512/2012. Jako doklad č. 8 je ve spisovém přehledu evidován přehled stanovisek, kde je pod bodem č. 01 uvedena pouze dotčená organizace, tedy MMOL OŽP bez uvedení č.j., popř. data vydání stanoviska.

Podle ust. 86 odst. 2 písm. c) a d) stavebního zákona platí, že k žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí mimo jiné stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a dále smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.


Souhlas vlastníka a provozovatele inženýrských sítí k napojení záměru na síť jim provozovanou, a to společností Telefónica Czech Republic, a.s. (nyní Česká Telekomunikační infrastruktura, a.s. ) popř. jiného vlastníka elektronických zařízení nebyla doložena, ačkoliv napojení na tuto síť je součástí žádosti (objekt IO 10 – přípojka na síť elektronických komunikací). Při opakovaných návštěvách na stavebním úřadě zástupce žadatele operoval tím, že není zřejmé na jakou síť elektronických sítí bude stavba připojena a proto tento souhlas nemůže předložit. Stavební úřad mu sdělil, že je možno tuto stavbu ze záměru vypustit a umístit ji dodatečně jako samostatnou stavbu v souladu s § 104 odst. (1) písm. e) bod 4., a to územním souhlasem. Stavba však nebyla ze záměru vypuštěna a ani nebyl předložen souhlas k napojení. K požadavku doplnění smlouvy se společností ČEZ Distribuce, a.s. stavební úřad uvádí, že smlouva o uzavření budoucích smluv o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě sice byla podáním ze dne 28. 8. 2015 doložena, ale za zákazníka Office Park Šatovka s.r.o. nebyl tento smluvní vztah stvrzen podpisem. Na tuto skutečnost byl zástupce žadatele několikrát upozorňován, ale stavebnímu úřadu bylo sděleno, že žadatel nebude smlouvu dopředu podepisovat pokud nemá záruky, že bude záměr povolen a realizován. V rámci rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, kterým bylo zamítnuto odvolání společnosti Office Park Šatovka s.r.o., IČ: 24751961, se sídlem na adrese Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha 1 proti usnesení o přerušení územního řízení ze dne 15. 8. 2014 vydaným pod č.j. SMOL/173773/2014/OS/US/Sev bylo SR KÚOK zástupci odvolatele sděleno, že je nutno doložit smlouvu se společností Dalkia Česká republika, a.s., neboť předmětná stavba bytového domu bude zásobována teplem z centrálního rozvodu tepla společnosti Dalkia Česká republika avšak vybudování horkovodní přípojky pro napojení předmětné stavby na teplo není předmětem podané žádosti a bude realizována jako samostatná investice společnosti Dalkia Česká Republika, a.s. Výzva stavebního úřadu ze dne 15. 8. 2014 se o této smlouvě nezmiňovala, neboť stavební úřad měl za to, že postačuje vyjádření k předložené projektové dokumentaci pro územní řízení ze dne 1.12.2012, která je součástí spisu pod č. 15 a ve kterém je vysloven souhlas s napojením. Stavební úřad je toho názoru, že rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje je závazné jak pro stavební úřad, tak i pro žadatele (potažmo zástupce žadatele), kterému bylo toto rozhodnutí doručeno a byl tak vyrozuměn o tom, že je nutno smlouvu se společností Dalkia Česká Republika, a.s. k územnímu řízení doložit. Vyjádření vlastníků a provozovatelů inženýrských sítí k existenci inženýrských sítí nacházejících se ve staveništi a k jejich

ochraně, a to Moravské vodárenské a. s., Tovární 1059/41, 779 00 Olomouc nebylo ke dni zastavení řízení dodáno a není součástí spisu. V podání ze dne 28. 8. 2014 (zařazeno do spisu pod č. 52) bylo stavebnímu úřadu doručeno vyjádření k dokumentaci pro územní řízení ze dne 6. 6. 2014, které však stavební úřad nepožadoval, neboť bylo dodáno již dne 9. 7. 2015 a zařazeno do spisu pod č. 35. Vyjádření společnosti Dalkia Česká Republika, a.s. ze dne 1. 2. 2012, které bylo dodáno na stavební úřad 28. 8. 2014 (zařazeno do spisu pod č. 52) není vyjádřením o existenci sítí v místě stavby. Vzhledem k tomu, že podaná žádost o vydání územního rozhodnutí je ze dne 15.3. 2014 a v průběhu řízení byly změněna některá parcelní čísla záměrem dotčených pozemků je požadavek na doplnění parcelních čísel a druhů a pozemků včetně dodání aktuální situace v měřítku katastrální mapy (příloha C.4 – katastrální situační výkres), se zakreslením stavebního pozemku a požadovaného umístění stavby, s vyznačením vazeb a účinků na okolí oprávněná.

Vzhledem k tomu, že žadatel potřebné podklady a údaje nedoplnil, stavební úřad rozhodl ve smyslu výše uvedeného o zastavení předmětného územního řízení.

Závěrem stavební úřad uvádí, že prokazoval zástupci žadatele při jeho opakovaných návštěvách na stavebním úřadě po celou dobu součinnost. V době přerušení na žádost žadatele opakovaně upozorňoval, které podklady pro vydání územního rozhodnutí nejsou dodány. Přestože měl zástupce žadatele dostatečný časový prostor na doplnění těchto stanovisek (přerušení řízení na žádost žadatele na 14 měsíců) nebyly stavebnímu úřadu předány potřebné podklady a doklady tak, aby mohl pokračovat v řízení o umístění stavby bytového domu „Šantovka Tower“, a proto územní řízení zastavil.

Stavební úřad z výše uvedených důvodů doporučuje odvolacímu orgánu, aby odvolání zamítl a usnesení o zastavení územního řízení potvrdil.

  
MAGISTRÁT MĚSTA  
OLOMOUCE  
stavební odbor  
oddělení územně správní  
770 01 Olomouc, 61

Ing. Miloš Hlaváček

vedoucí oddělení územně správního

Příloha: spisová dokumentace

**Rozdělovník** (D = doručení; p = příloha)

Doručí se :

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