

Spisová značka: MMZL-SÚ-016418/2024/Bez

Číslo jednací dokumentu: MMZL 060027/2024

Zlín, dne 19.3.2024

Oprávněná úřední osoba: Ing. Magda Bezděková, tel. 577630169

FINRENT s.r.o.
Smetanova 2401
760 01 Zlín 1

ROZHODNUTÍ
SPOLEČNÉ POVOLENÍ – ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM
VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Výroková část:

Odbor stavebních a dopravních řízení Magistrátu města Zlína (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 118 a § 94o stavebního zákona žádost o změnu stavby před dokončením, kterou dne 22.1.2024 podala společnost

FINRENT s.r.o., Smetanova 2401, 760 01 Zlín 1,
kterou zastupuje **AIP, spol. s r.o., Dlouhá 5617, 760 01 Zlín 1**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I.** Podle § 118 odst. 2 a 3 a za použití § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e z m ě n u s t a v b y p ř e d d o k o n č e n í m

na stavbu pod názvem:

"APARTMÁNY STRÁNĚ ZLÍN, JIŽNÍ SVAHY"

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 6048/1, parc. č. 2001/1 (ostatní plocha), parc. č. 2001/16 (ostatní plocha), parc. č. 2001/24 (ostatní plocha), parc. č. 2001/25, parc. č. 4125/1 (ostatní plocha), parc. č. 4126/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Zlín, umístění shodné s novým číslováním pozemků (*zánik původních a vznik nových*): parc. č. 2001/1 (ostatní plocha), parc. č. 2001/16 (ostatní plocha), parc. č. 2001/24 (ostatní plocha), parc. č. 4125/1 (ostatní plocha), parc. č. 4126/1 (ostatní plocha), parc. č. 2001/60 (ostatní plocha) v katastrálním území Zlín.

Změna stavby před dokončením č. 2:

stavba „Apartmány Stráně - Zlín, Jižní svahy“ zůstává jako novostavba bytového komplexu členěného na dvě části - šestipodlažní část A (východní) a nově osmipodlažní část B (západní), se třemi podzemními podlažními určenými pro parkování osobních vozidel (každé podzemí se samostatným vjezdem).

Počet bytových jednotek (BJ) v komplexu nově činí - 85 BJ - z toho v části A je nově

40 BJ, v části B je nově 45 BJ ve velikostní skladbě:

1+KK-22+12=34

2+KK- 5+12= 17

3+KK-13+ 19=32

4+KK- 0+ 2= 2

40 + 45 = 85

Dochází k částečné změně dispozičního řešení a skladby bytů:

1.NP

- ve střední části domu při jižní fasádě změněny byty 2 + KK (4x) na byty 1 + KK (8x), původní lodžie u bytů 2 + KK byly nahrazeny předsazenými balkony u bytů 1 + KK

v části B zrušena šachta malého zásobovacího výtahu a navržen sklepní box m.č. B1 N 0.37

2.NP

- ve střední části domu při jižní a severní fasádě změněny byty 2 + KK (2x) a byty 3 + KK (2x) na byty 1 + KK (10x), původní lodžie u bytů 2 + KK na jižní fasádě byly nahrazeny předsazenými balkony u bytů 1 + KK
- v části B zrušena šachta malého zásobovacího výtahu a navržen sklepní box m.č. B2N 0.05

3.NP až 6.NP

- v části B zrušena šachta malého zásobovacího výtahu a navržen sklepní box m.č. B3N 0.05, B4N 0.05, B5N 0.05, B6N 0.05
- výška vstupních dveří do bytů a všech bytových dveří změněna z 1970 mm na 2100 mm
- konstrukční výška každého podlaží zvýšena o 30 mm tj. celkem 4x 30 = 120 mm
- výška atiky nad 6.NP části A nově navržena +18,45 m — původní výška atiky +18,33 m

7.NP — část B

- původně navržený prostor kavárny vč. kompletního zázemí v tomto podlaží zrušen a nahrazen dvěma bytovými jednotkami 1 x 3 + KK a 1 x 4 + 1
- výška podlahy 7.NP nově na úrovni +17,94 m (původně +17,82 m)

8.NP — část B

- nově navržené podlaží se dvěma bytovými jednotkami 1x 3 + KK a 1x 4 + 1
- výška podlahy 8.NP na úrovni +20,94 m
- výška atiky 8.NP navržena +24,95 m — původní výška atiky nad kavárnou byla +23,80 m

Rozměr objektu v úrovni 1.NP bez zateplení činí 21,300 x 59,080 m a zůstává beze změn.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

s ohledem na rozsah a charakter stavby a její možné budoucí účinky na okolí je území vymezeno pozemky, na kterých má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. parc. č. 2001/1, 2001/16, 2001/24, 4125/1, 4126/1, 2001/60 v katastrálním území Zlín.

II. S t a n o v í v souladu s ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona **podmínky pro provedení změny stavby před dokončením stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ověřené v rámci společného řízení o změně stavby před dokončením, kterou vypracoval v říjnu 2023 Ing. arch. Pavel Hanulík ČKA 01020 - a která je součástí spisu v rámci tohoto řízení.
2. ostatní podmínky rozhodnutí ze dne 2.6.2021 sp.zn.: MMZOL-SÚ-030605/2021/Bez, č.j.: MMZL 098952/2021 v právním moci dne 3.7.2021, a z rozhodnutí ze dne 7.2.2023 sp.zn.: MMZOL-SÚ-222580/2022/Bez, č.j.: MMZL 029070/2023 v právním moci dne 10.3.2023 zůstávají v platnosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

FINRENT s.r.o., U Prefy 793, Praha 8-Žitná, 182 00 Praha 82, IČO: 262 43 482

Odůvodnění:

Dne 22.1.2024 podal žadatel žádost o změnu stavby před dokončením. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o změně stavby před dokončením (společné řízení).

Stavební úřad vydal na stavbu společné povolení pod spis. zn. MMZL-SÚ-191599/2021/Bez, č.j.: MMZL 057456/2022 ze dne 21.3.2022 v právní moci dne 22.4.2022. Následně bylo vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením spis. zn. MMZL-SÚ-222580/2022/Bez, č.j.: MMZL 029070/2023 ze dne 7.2.2023 v právní moci dne 10.3.2023.

Podle § 118 odst. 3 stavebního zákona platí, že stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti připojí projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Stanovení okruhu účastníků společného řízení:

Okruh účastníků společného řízení byl stanoven dle § 94k stavebního zákona, dle kterého:

Účastníkem společného územního a stavebního řízení je

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
- d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku,
- e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

Na základě výše uvedených ustanovení stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků společného řízení *stavebníka*, který je vlastníkem pozemku přímo dotčeného stavbou. Účastníkem řízení je dále *Statutární město Zlín*, které je obcí, na jejímž má být požadovaný stavební záměr uskutečněn a současně vlastník pozemků přímo stavbou dotčených, účastníky řízení dále jsou osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: st. p. 6003, 6047/1, 6049, parc. č. 2001/14, 4125/1, 4125/2, 4126/2 v katastrálním území Zlín a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: ve Zlíně č.p. 4527, č.p. 4513 a č.p. 4511. Stavební úřad rozšířil okruh účastníků společného řízení o vlastníky a správce dotčených sítí veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Stavební úřad při tom vycházel především z údajů žádosti stavebníka a ze srovnání údajů podle evidence nemovitostí, které má k dispozici a usoudil, že vlastnická nebo jiná práva vlastníků sousedních pozemků ani dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena s ohledem na charakter stavby a nezjistil žádné další okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit stanovený okruh účastníků řízení.

Stavební úřad oznámil přípisem č.j. MMZL 031172/2024 dne 12.2.2024 zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveníště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15dnů od doručení tohoto oznámení mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení uplatnit své námitky, jinak k nim nebude přihlédnuto. Této lhůty nebylo využito.

Stavební úřad současně v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal všem účastníkům řízení možnost, aby se, mají-li zájem, seznámili s podklady pro rozhodnutí a aby se k těmto podkladům vyjádřili. Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení stejně jako toto rozhodnutí doručuje stavební úřad veřejnou vyhláškou, protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy a stanoviska správců a vlastníků veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Stavebník doložil závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje č.j. KHSZL 01751/2024 ze dne 18.1.2024, souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranné sboru Zlínského kraje č.j. HSZL – 4542-2/SPD-2023 ze dne 8.1.2024 a Koordinované závazné stanovisko magistrátu města Zlína ze dne 1.11.2023 zn. MMZL 215416/2023.

Z výše uvedených zákonných ustanovení vyplývá, že povolení změny stavby před jejím dokončením dopadá na případy zamýšleného uskutečnění změn proti projektové dokumentaci ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení nebo oproti stanoveným podmínkám stavebního povolení. Těmito podmínkami se pak stanoví také lhůta pro dokončení stavby. Stavebně právní předpisy neupravují institut změny podmínek stavebního povolení a tudíž v něm stanovené podmínky tak lze měnit pouze povolením změny stavby před jejím dokončením na základě žádosti stavebníka dle ust. § 118 stavebního zákona.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Ing. Magda Bezděková
vedoucí oddělení stavebně správních řízení IV

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč byl zaplacen.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Obdrží:

zástupce stavebníka - účastník řízení podle §94k písm. a) stavebního zákona (*dodejky*):

AIP, spol. s r.o., IDDS: r9jj3yt

účastníci řízení podle §94k písm. b), c) a d) stavebního zákona (*dodejky*):

AVONET, s.r.o., IDDS: 4ykpy6g

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

EG.D, a.s., IDDS: nf5dxbu

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

INTERNEXT 2000, s.r.o., IDDS: cfdcinp

Statutární město Zlín, nám. Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

Technické služby Zlín, s.r.o., IDDS: 8yjuj99

Teplárna Zlín s.r.o., IDDS: wfgkgba

Teplo Zlín, a.s., IDDS: bqvgms2

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4

Zlín Net, a.s., IDDS: ntvg6en

účastníci řízení podle §94k písm. e) stavebního zákona (*veřejná vyhláška*):

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: st. p. 6003, 6047/1, 6049, parc. č. 2001/14, 4125/1, 4125/2, 4126/2 v katastrálním území Zlín,
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: Zlín č.p. 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 4528, 4529, č.p. 4513 a č.p. 4511

dotčené orgány (*dodejky*):

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, IDDS: z3paa5u

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r

Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, dopravní inspektorát, IDDS: w6thp3w

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení právní a ochrany přírody, IDDS: scsbwku

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

Ministerstvo obrany, IDDS: hjyaavk

Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, IDDS: hjyaavk

Odbor stavebních a dopravních řízení Magistrátu města Zlína, Oddělení dopravně správních řízení, náměstí Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1

Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1

Oddělení prostorového plánování Magistrátu města Zlína, náměstí Míru č.p. 12, 761 40 Zlín 1

Poznámka:

Jedná se o řízení s velkým počtem účastníků, dle ust. § 144 odst. 1 správního řádu: *Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky.*; přičemž dle ust.

§ 144 odst. 6 správního řádu v řízení s velkým počtem účastníků lze doručovat písemnosti, včetně písemností uvedených v § 19 odst. 4, veřejnou vyhláškou. To se netýká účastníků řízení uvedených v § 27 odst. 1, kteří jsou správnímu orgánu známi; těmto účastníkům řízení se doručuje jednotlivě.

Toto rozhodnutí je řádně doručováno účastníkům řízení v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona a ust. § 144 odst. 6 správního řádu v návaznosti na ust. § 25 odst. 1 a 2 správního řádu veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Pro podání námitek je rozhodující datum vyvěšení této písemnosti na úřední desce Magistrátu města Zlína.

Toto rozhodnutí se vyvěšuje na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách www.zlin.eu.