Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (stavební úřad),
náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

Spisová značka: MMZL-SÚ-247869/2021/PiK/Chme
Číslo jednací dokumentu: MMZL 061621/2024 Zlín, dne 24.4.2024
Oprávněná úřední osoba: Ing. Dagmar Chmelíková, tel. 577630174

GEFEST REAL s.r.o.
Hložkova 1882
765 02 Otrokovice 2

ROZHODNUTÍ
DORUČOVÁNO VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Výroková část:

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (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 platném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“) a na základě § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“), posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 7.12.2021 podala společnost

GEFEST REAL s.r.o., Hložkova 1882, 765 02 Otrokovice 2,
kterou zastupuje Ing. Martin Šeďa, Tyršova 747, Malenovice, 763 02 Zlín 4,

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

I. Podle § 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 s t a v e b n í z á m ě r

"Bytový komplex ARDEA"

třída Tomáše Bati, Zlín

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 5103 (zastavěná plocha a nádvoří), st. p. 5734 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 615/10 (ostatní plocha), parc. č. 620/89 (ostatní plocha), parc. č. 625/7 (ostatní plocha) v katastrálním území Zlín.

Stavba obsahuje:
SO 01 Příprava staveniště
SO 02 Polyfunkční dům
SO 03 Komunikace a zpevněné plochy
SO 04 Přeložka distribučních rozvodů EG.D
SO 05 Přeložka SEK CETIN a.s.
SO 06 Přeložka VO
SO 07 Přípojka elektro NN
SO 08 Přípojka kanalizace
SO 09 Přípojka vodovodu

SO 01 PŘÍPRAVA STAVENIŠTĚ
Stavební jáma zaujímá půdorysný tvar písmene „L“ o celkových rozměrech 30,43 x 23,36 m s vybráním v místě stávajícího objektu trafostanice.
Systém pažení stěn stavební jámy je zvolen jako kotvené/vzepřené záporové pažení z ocelových válcovaných profilů doplněné dřevěnými pažinami nebo stříkaným vyztuženým betonem.

Pažící stěny pro výkop do 5,85 m (jižní strana, část západní strany) budou provedeny ze zápor IPE 300 po cca 1,50 m kotvené dočasnými kotvami (3-pramencová) o sklonu 20° po cca 3,00 m s umístěním 1,50 m od horní hrany zápory. Převázky budou provedeny jako zapuštěné z válcovaného profilu 2 x U 240. Výdřeva (pažiny) jsou navrženy z hraněného řeziva tloušťky min. 80 mm.
Pažící stěna na východní straně stavební jámy (směrem k objektu Amenity) pro výkop 4,90 m je navržena ze zápor IPE 300 po cca 1,00 m zajištěná rozpěrnou převázkou HEB 220 a rozpěrami HEB 220. Převázka je osazena cca 2,00 m od horní úrovně zápor. Mezi zápory bude proveden stříkaný beton v tloušťce 100 mm vyztužený KARI sítí.
Pažící stěna do výkopu 4,00 m (část východní a západní strany stavební jámy, severní část stavební jámy) budou použity zápory profilu IPE 220 po cca 1,50 m kotvené dočasnýma kotvami (2-pramencová) o sklonu 20° po cca 3,00 m s umístěním 1,00 mod horní hrany zápory. Převázky budou provedeny jako zapuštěné z válcovaného profilu 2 x U 200. Výdřeva (pažiny) jsou navrženy z hraněného řeziva tloušťky min. 80 mm.
Vlastní výkop stavební jámy bude prováděn po etapách se zohledněním kotevních úrovních jednotlivých pažících stěn, tj. provedení kotev nebo rozpěr.

SO 02 POLYFUNKČNÍ DŮM

Polyfunkční dům bude mít celkem 8 podlaží z toho dvě podzemní, pět nadzemních „plných“ a šesté technické, kde bude pouze schodišťová a výtahová šachta a dvě technické místnosti.
Funkční využití 1. PP a 2. PP bude využito pro parkování, sklady a sklepní kóje. 1. NP podlaží bude převážně využito jako komerční plocha a její zázemí. 2. - 5. NP budou sloužit pro bydlení a ateliery.
Objekt je navržen na jednoduchém obdélníkovém půdoryse 32,0 x 23,6 m s uskočeným severovýchodním rohem z důvodu stávající trafostanice.
Zastřešení domu bude tvořit plochá střecha s výškou atiky 16,62 m nad 5. NP a 19,725 m - 19,9 m nad 6. NP od úrovně +/- 0,000 m, což odpovídá úrovni podlahy 1. NP a nadmořské výšce 236,05 m n. m. B. p. v. Úroveň 2. PP bude v hloubce - 6,10 m od úrovně +/- 0,000 m, což odpovídá nadmořské výšce 229,95 m n. m.
zastavěná plocha domu: 684,16 m^2
obestavěný prostor domu: 16 159 m^3
<u>Polyfunkční dům bude obsahovat:</u>

- 24 parkovacích stání (12 ks v 1. PP a 12 ks ve 2. PP)
- komerční prostor v 1. NP
- 19 bytů + 8 ateliérů v podlaží 2. NP – 5. NP

<u>Stavební řešení objektu:</u> objekt bude hlubině založen na pilotech, na které bude umístěn roznášecí železobetonový rošt. Nosnou konstrukci objektu bude tvořit ŽB sloupový skelet s železobetonovými stropními deskami a monolitickými podzemními podlažími. Ztužení celého nosného systému tvoří ŽB příčné průvlaky a ztužující stěny s monolitickou železobetonovou výtahovou šachtou. Výplňové zdivo bude tvořeno cihelným systémem z keramických tvárnic Porotherm.

Stavba bude umístěna dle koordinační situace stavby, kterou vypracoval a ověřil Ing. Martin Šeďa, ČKAIT-1302282, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, na pozemku st. pl. 5734 k. ú. Zlín a to ve vzdálenosti:

- 5,67 - 5,94 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 620/5 k. ú. Zlín
- 5,15 - 5,32 m od společné hranice s pozemkem parc. .č. 625/7 k. ú. Zlín
- 2,75 - 3,03 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 615/10 k. ú. Zlín

SO 03 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Kolem budovaného bytového domu jsou navrženy zpevněné plochy, pěší komunikace a sjezdy do podzemních garáží, které navazují na stávající komunikace v okolí záměru.
Celková plocha zpevněných ploch bude činit 395 m^2
Komunikace a zpevněné plochy jsou umisťovány na st. p. 5734, parc. č. 625/7 a parc. č. 620/89 v k. ú. Zlín.
V rámci projektové dokumentace jsou řešeny i opěrné železobetonové stěny a betonové palisády ke statickému zabezpečení výškového převýšení nivelety nových zpevněných ploch vůči stávajícímu okolnímu terénu.
<u>Opěrné stěny budou umístěny:</u>

- železobetonová opěrná stěna v délce 26 m při společné hranici s parc. č. 620/5 v k.ú. Zlín

- betonová palisáda v celkové délce 8,91 m při společné hranici s parc. č. 620/5 v k.ú. Zlín
- železobetonová opěrná stěna v délce 5,75 m při společné hranici s parc. č. 4512 v k.ú. Zlín

Součástí realizace opěrných stěn s betonovými palisádami při společné hranici s parc. č. 620/5 v k.ú. Zlín je zhotovení nového drátěného oplocení.

SO 04 PŘELOŽKA DISTRIBUČNÍCH ROZVODŮ EG.D

Budou řešeny přeložky stávajících distribučních rozvodů NN a dodatečná ochrana stávajících rozvodů VN ve správě EG.D, a.s., které jsou dotčeny stavbou bytového komplexu.
Celková délka trasy přeložky je 43 m.
Celková délka trasy dodatečné ochrany podzemního VN vedení bude 13 m.
Přeložka distribučních rozvodů EG.D a.s.je umisťována na pozemcích parc. č. 620/89 v k. ú. Zlín a parc. č. 615/10 v k. ú. Zlín.
Ochrana podzemního vedení VN je umísťována na pozemcích parc. č. 615/10 v k. ú. Zlín a parc. č. 625/7 v k. ú. Zlín.

SO 05 PŘELOŽKA SEK CETIN a.s.

Stávající přípojka bude ponechána a napojena do nově řešeného objektu.
Stávající vedení SEK bude odkopáno a prohloubeno, aby krytí v místě vjezdu do 1. PP garáží bylo co největší. Rozvody SEK budou v místě vjezdu ochráněny pomocí 3xSYSPRO 200/160 a souběžně budou uloženy rezervní chráničky 2xPE125.
Celková délka trasy dodatečné ochrany PVVSEK je cca 20 m.
Přeložka SEK CETIN a.s. je umisťována na pozemku st. p. 5734 v k. ú. Zlín.

SO 06 PŘELOŽKA VO

V rámci stavby bytového domu a souvisejících zpevněných ploch budou přeloženy stávající rozvody VO
Celková délka trasy přeložky je 67 m.
Přeložka VO je umisťována na pozemcích st. p. 5734, parc. č. 620/89 a parc. č. 615/10 k.ú. Zlín.

SO 07 PŘÍPOJKA ELEKRO NN

Připojení objektu na distribuční rozvod elektrické energie ve správě ED.G a,s, bude realizováno z nové pojistkové skříně u fasády polyfunkčního domu.
Pojistkovou skříň včetně přívodního vedení zajišťuje provozovatel distribuční soustavy ED.G a.s. na základě smlouvy o připojení.
Přípojka elektro NN je umisťována na pozemku st. p. 5734 v k .ú. Zlín.

SO 08 PŘÍPOJKA KANALIZACE

Bude využito části stávající přípojky kanalizace pod místní komunikací v ulici Díly II. Tento úsek stávající přípojky, bude od nové revizní šachty Š1 po napojení do veřejné kanalizace opraven vyvložkováním sanačním rukávcem profilu DN 200.
Přípojka jednotné kanalizace „S“, je vedena z revizní šachty Š1 po navrhovaný objekt. Přípojka je navržena z potrubí PVC DN 150-200.
Na přípojku „S“ jsou napojeny dva úseky dešťové kanalizace „D“ a „D1“ z potrubí PVC DN 150.

PŘÍPOJKA „S“ – potrubí PVC SN8 DN 200, dl. 3 m, PVC SN8 DN 150, dl. 1,5 m
PŘÍPOJKA „D“ – potrubí PVC SN8 DN 150, dl. 60 m
PŘÍPOJKA „D1“ – potrubí PVC SN8 DN 150, dl. 40 m
Kanalizační napojení je řešeno z PVC DN 125, dl. 27,5 m

Přípojka kanalizace je umisťována na pozemcích parc. č. 615/10, parc. č. 620/89 a st. p 5734 k.ú. Zlín

SO 09 PŘÍPOJKA VODOVODU

Bude řešena nová přípojka vody, která je navržena z potrubí PE 100 SDR 11 d 50x4,7 mm, délky 19 m.
Přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad LT DN 100 ze strany ulice Díly II. na pozemku parc.č. 615/10 v k. ú. Zlín.
Přípojka vodovodu je umisťována na pozemcích parc. č. 615/10, parc. č. 620/89 a st. p. 5734 k.ú. Zlín.

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

1. Stavba bude umístěna v souladu s výkresem Koordinační situační výkres, měřítko 1:200, který v srpnu 2021 vypracoval a ověřil Ing. Martin Šeďa, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby– ČKAIT 1302282. Tento výkres se zakreslením stavebního pozemku a požadovaným umístěním stavby je nedílnou součástí projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem v rámci tohoto společného řízení.
2. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy této části stavby subjektem k tomu oprávněným.

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

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ověřené ve společném územním a stavebním řízení, kterou ověřil Ing. Martin Šeďa – ČKAIT 1302282; případné změny nesmějí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   - po realizaci demolice stávajícího objektu a nachystání pilotážní roviny, po realizaci oplocení a zařízení staveniště
   - po realizaci hlubinného založení objektu (po pilotáži), zhotovení záporového pažení, vyhloubení základové jámy, osazení staveništního jeřábu
   - po provedení roznášecího železobetonového základového roštu objektu, osazení ležaté kanalizace pod základovou deskou a provedení hutněného násypu mezi roznášecím základovým roštem
   - po realizaci železobetonové základové desky
   - po realizaci železobetonových monolitických svislých konstrukcí 2.PP a železobetonové stropní desky nad 2.PP
   - po realizaci železobetonových monolitických svislých konstrukcí 1.PP a železobetonové stropní desky nad 1.PP
   - po realizaci svislých nosných konstrukcí 1.NP a železobetonové stropní desky nad 1.NP
   - po realizaci svislých nosných konstrukcí 2.NP a železobetonové stropní desky nad 2.NP
   - po realizaci svislých nosných konstrukcí 3.NP a železobetonové stropní desky nad 3.NP
   - po realizaci svislých nosných konstrukcí 4.NP a železobetonové stropní desky nad 4.NP
   - po realizaci svislých nosných konstrukcí 5.NP a železobetonové stropní desky nad 5.NP
   - po realizaci 6.NP - střešní podlaží a železobetonové stropní desky s atikou nad 6.NP realizace atiky na střeše nad 5.NP
   - po realizaci střešní konstrukce, osazení vnějších výplní otvorů, odstranění staveništního jeřábu, zhotovení venkovních opěrných stěn při východní a severní hranici staveniště
   - po realizaci vnitřních rozvodů TZB, po realizaci vodovodní přípojky s přípojkou kanalizace jednotné, areálových rozvodů dešťové kanalizace, přeložka PVSEK Cetin, přeložka a rozvody veřejného osvětlení, podbetonování základů trafostanice
   - po realizaci vnitřních omítek, hrubých nášlapných vrstev podlah, osazení výtahu
   - po realizaci fasády objektu
   - po realizaci zemní pláně pro zpevněné plochy a realizaci podkladních nosných vrstev těchto ploch, hrubá modelace terénu
   - po dokončení stavby - závěrečná kontrolní prohlídka stavby (po dokončení finálních povrchových úprav vnitřních konstrukcí, po dokončení výsadby zeleně, konečných terénních úprav, osetí dotčeného terénu travní směsí, finální nášlapná vrstva zpevněných ploch)
3. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Dodavatel stavby bude nahlášen stavebnímu úřadu před zahájením stavby.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a zejména dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
5. **Provádění stavby bude realizováno pouze v době od 7:00 do 20:00 hodin pracovních dnů.**
6. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která stanoví technické požadavky na stavby, a příslušné technické normy.
7. Stavba bude dokončena do 3 let od zahájení stavby.

8. Se stavební sutí bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Doklady o tom budou předloženy při povolení užívání stavby nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí, požární bezpečnosti a civilní ochrany.
10. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky - zákon č. 22/1997 Sb. v platném znění.
11. Provedení stavby bude zohledňovat hledisko komplexnosti a plynulosti.
12. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti; v případě, že by k jejich dotčení nepředvídaným způsobem došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.
13. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, nařízení vlády č. 378/2001 Sb., kterým se stanoví bližší požadavky na bezpečný provoz a používání strojů, technických zařízení, přístrojů a nářadí, nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, příslušné technické normy a rovněž dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
14. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném technickém stavu. Motory mobilní techniky, která se bude používat na stavbě, budou udržovány v optimálním pracovním režimu a nebudou se nezvyšovat zbytečně otáčky, aby nedocházelo k nedokonalému spalování paliva a k vytváření škodlivin ve výfukových plynech a zbytečného hluku. Motory u mobilní techniky se nebudou nechávat zbytečně běžet na prázdno.
15. Při vlastním provádění prací v souběhu s dotčenými komunikacemi postupovat tak, aby byla zajištěna bezpečnost a plynulost provozu a případně (dle místa prací) byly zajištěny nezbytné pěší trasy. Přístupy k domům a objektům lze zajistit např. použitím mobilních lávek. Zeminu z výkopu není možné skladovat na pozemních komunikacích.
16. V případě výkopů, překopů (i protlaků, pokud nelze techniku umístit mimo komunikaci) v místě křížení vedení s pozemní komunikací a v místě, kde budou práce prováděny z profilu komunikace, bude, s ohledem na zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu, nezbytné navrhnout odpovídající dopravní značení, které stanoví příslušný silniční správní úřad. Zvláštní užívání komunikací, popř. uzavírky v souvislosti s prováděním prací z profilu komunikací, musí být povoleny příslušným silničním správním úřadem.
17. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
18. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, zejména se zřetelem na osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, dále k znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.
19. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavebník je povinný v případě realizace stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v tomto řízení, která je součástí rozhodnutí a bude předána stavebníkovi po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
20. Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření vydaných k předmětnému řízení; jedná se o tato následující vyjádření:

    - vyjádření spol. Teplárna Zlín s.r.o., ze dne 25.11.2021

- vyjádření spol. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ a.s., nově Vodárna Zlín a.s., ze dne 25.8.2021 č. 034027/2021/PT, vyjádření Vodárny Zlín a.s. ze dne 23.5.2023, č.j. VZDOK-230520-03
- vyjádření spol. CETIN a.s., ze dne 29.5.2020 č.j. 641820/20, ze dne 7.6.2023 pod č.j. 148807/23.
- vyjádření spol. EG.D., a.s., ze dne 22.10.2021 zn. L4570-27043392, ze dne 11.7.2023 zn. H18502-2626697 a ze dne 19.7.2023, zn. L4570-27096085.
- vyjádření spol. Technické služby Zlín, s.r.o., ze dne 23.11.2021 zn. TS-202113, ze drne 3.9.l2023, zn. TS-2023117.
- stanovisko spol. GasNet služby, s. r. o. ze dne 24.9.2021 zn. 5002450292
- vyjádření spol. INTERNEXT 2000, s.r.o., ze dne 30.9.2021 č.j. ZLN/2021/050/Kr, ze dne 12.6.2023 č.j. ZLN/20231/112.
- vyjádření spol. Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 2.9.2021 zn. 210831-0544331305, vyjádření ze dne 6.6.2023, zn. 230520-1328555879.

21. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, vydaných k předmětnému řízení (nejsou-li stanoveny správními rozhodnutími):

- **<u>podmínky z koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína ze dne 1.12.2021 č. j. MMZL 167081//2021 k ochraně veřejných zájmů podle ustanovení zvláštních právních předpisů:</u>**

  Magistrát města Zlína, jako příslušný dotčený orgán dle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, vydává k předložené dokumentaci výše uvedené stavby pro účely řízení vedeného stavebním úřadem dle § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, toto koordinované závazné stanovisko k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

- **dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, § 40 odst. 1 a § 40 odst. 4 písm. d)**
  - pokud bude stavbou dotčena místní komunikace, musí investor požádat před realizací o vydání povolení o zvláštním užívání komunikace silniční správní úřad
- **<u>podmínky ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Zlínského kraje č.j.: KHSZL 25703/2021 ze dne 1.10.2021:</u>**

  1. V průběhu realizace stavby budou veškeré <u>demoliční a stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby v chráněném venkovním prostoru okolních staveb nedocházelo k překračování hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku A pro hluk ze stavební činnosti</u> stanovených v 12 odst. 9 a v příloze č. 3, část B nařízení vlády CR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Průběh hlukově významných stavebních činností bude organizací prací, personálním a technickým vybavením zkrácen na nezbytně nutnou dobu. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném technickém stavu.
  2. <u>Před zahájením užívání stavby budou předloženy doklady, prokazující vhodnost materiálů pro styk s pitnou vodou ve smyslu vyhlášky Ministerstva zdravotnictví ČR č. 409/2005 Sb.,</u> o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody.
  3. <u>Před uvedením stavby do užívání</u> bude provedeno <u>měření hluku z dopravy na silnici I/49 v chráněném vnitřním prostoru stavby předmětného bytového komplexu, tj. v obytných místnostech orientovaných k silnici a vybavených nuceným větráním</u>, k prokázání, že v důsledku provozu dopravy na silnici I/49 nebudou překračovány hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A <u>pro hluk pronikající vzduchem zvenčí</u> stanovené v § 11 odst. 1, 2 a v příloze č. 2 nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný vnitřní prostor staveb - obytné místnosti a pro denní a noční dobu.

4. Měření hluku bude provedeno v souladu s 32a) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace podle 83c) shora citovaného zákona. Výsledky měření budou předloženy Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně k posouzení.
5. V případě, že měřením hluku bude doloženo překročení hygienických limitů hluku stanovených v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný vnitřní prostor staveb a pro denní dobu, budou provedena dodatečná protihluková opatření předem projednaná s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně.
6. U komerční jednotky v 1.NP, u které není v dokumentaci stavby uveden konkrétní účel využití, je nutno před zahájením jejího užívání ke konkrétnímu účelu předložit Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně dokumentaci, aby bylo možné posoudit, zda tyto prostory splňují hygienické požadavky stanovené ve zvláštních právních předpisech pro daný účel užívání.

22. Stavebník je povinný v případě realizace stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou ve společném řízení, která bude předána stavebníkovi po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

23. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve nabytím právní moci tohoto rozhodnutí.

IV. S t a n o v í v souladu s ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona **podmínky pro užívání stavby:**

Po dokončení stavby požádá stavebník o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dle § 119 odst. 2 stavebního zákona, bez kterého není možné stavbu užívat.
Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
GEFEST REAL s.r.o., IČ 08267189, Hložkova 1882, 765 02 Otrokovice 2
Statutární město Zlín, IČ 00283924, nám. Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1
AWPoint s.r.o., IČ 27759032, třída Tomáše Bati 5636, 760 01 Zlín
Teplárna Zlín s.r.o., IČ 08803455, Hlavničkovo nábřeží 650, 760 01 Zlín 1
Vodárna Zlín a.s., IČ 14237083, třída Tomáše Bati 383, Louky, 763 02 Zlín 4
CETIN a.s., IČ 04084063, Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9-Libeň
EG.D, a.s., IČ 28085400, Lidická 1873, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Technické služby Zlín, s.r.o., IČ 60711086, Záhumení V 321, Louky, 763 02 Zlín 4
Vodafone Czech Republic a.s., IČ 25788001, náměstí Junkových 2808, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311, Plynárenská 499, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
INTERNEXT 2000, s.r.o., IČ 25352288, Palackého 166, 755 01 Vsetín 1

Odůvodnění:

Dne 7.12.2021 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Stavební úřad vydal pro předmětnou stavbu dne 25.1.2022 rozhodnutí pod sp. zn. MMZL-SÚ247869/2021/Pik, MMZL 017564/2022.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen "krajský úřad") vydal po odvolacím a soudním řízení dne 12.4.2023 rozhodnutí pod sp. zn. KUSP32728/2022ÚP-IS, č. j. KUZL 34478/2023, kterým zrušil společné povolení stavebního úřadu ze dne 25.1.2022 pod sp. zn. MMZL-SÚ247869/2021/Pik, MMZL 017564/2022 a věc byla stavebnímu úřadu vrácena k novému projednání. Rozhodnutí krajského úřadu nabylo právní moci dne 13.4.2023. Stavebnímu úřadu byl spisový materiál vrácen dne 3.5.2023.

Stavební úřad dne 22.5.2023 obdržel od zástupce stavebníka odůvodněnou žádost o přerušení řízení do dne 31.8.2023.

Stavební úřad posoudil žádost o přerušení řízení dle § 64 odst. 2 správního řádu a rozhodl usnesením ze dne 7.6.2023, sp. zn. MMZL-SÚ-247869/Pik/Chme, č. j. MMZL 122292/2023 o přerušení řízení do dne 31.8.2023.

Dne 18.8.2023 a dne 6.9.2023 stavebník doplnil předloženou žádost o aktuální vyjádření správců inženýrských sítí a upravil projektovou dokumentaci tak, aby nezasahovala do vodovodní ani plynovodní přípojky společnosti AWPoint s.r.o. Část opěrné zdi v délce 3 m bude ponechána z důvodu procházejících přípojek inženýrských sítí společnosti AW Point s.r.o.
Stavební úřad dále pokračoval v řízení dle ust. § 94l odst. 6 stavebního zákona a proto dne 23.10.2023 znovu oznámil zahájení společného řízení podle § 94m stavebního zákona, ve kterém upustil od ústního jednání a stanovil 15 denní lhůtu, ve které mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a připomínky a dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska. Ve stanovené lhůtě dne 7.11.2023, podala do řízení námitky společnost AW Point s.r.o. prostřednictvím svého právního zástupce, JUDr. Radka Židlíka, advokáta.

Na základě těchto námitek požádal stavební úřad dne 14.11.2023 o součinnost orgán územního plánování, tedy Oddělení prostorového plánování MMZ, aby se k podaným námitkám, patřícím do jeho kompetence, vyjádřil. Stavební úřad dne 14.12.2023 obdržel požadované vyjádření k podaným námitkám.

Dne 20.12.2023 se k podaným námitkám vyjádřil zástupce stavebníka. Tato vyjádření, stejně jako podané námitky do řízení, jsou součástí správního spisu.

Stavební úřad dne 24.1.2024 v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu poskytl účastníkům řízení možnost, vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí ve stanovené lhůtě, tato lhůta nebyla účastníky využita.

Dle § 94o odst. 1) stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Dle § 94o odst. 2) stavebního zákona stavební úřad dále ověří zejména, zda

a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Dle § 94o odst. 3) stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Na základě výše uvedeného ustanovení stavební úřad v provedeném společném řízení posoudil předložený stavební záměr z uvedených hledisek a dospěl k závěru, že navrhovaná stavba vyhovuje obecným požadavkům na využívání území podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, projektová dokumentace je zpracována v souladu s vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto společného řízení, ověřily autorizované osoby, které získaly oprávnění k výkonu projektové činnosti ve výstavbě dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Dále do podmínek rozhodnutí byla zapracována podmínka IV, kde stavební úřad stanovil, že stavbu je možné užívat až na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dle § 119 odst. 2 stavebního zákona vydaného na základě žádosti stavebníka.

Z vyjádření dotčených správců a vlastníků sítí veřejné technické a dopravní infrastruktury, vyplývá, že stavební záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Je zajištěn příjezd ke stavbě a bude vybudováno technické vybavení potřebné k řádnému užívání stavby.

Dle Územního plánu Zlína ve znění změny 3B a 3D platném ode dne 3.1.2020 je výše uvedený záměr umisťován do ***ploch smíšených obytných – SO***, kde je stanoveno:

Hlavní využití:
– bydlení
Přípustné využití:
– pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m^2 prodejní plochy)
– pozemky objektů pro rodinnou rekreaci
– pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně
– pozemky související dopravní a technické infrastruktury
Nepřípustné využití:
– činnosti, které jsou v rozporu z hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Výše uvedený záměr je v souladu s hlavním a přípustným využitím předmětné plochy, které je stanoveno v územním plánu tj. *bydlení a pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení* (viz výše). Záměr dále dodržuje výškovou zonaci předmětné lokality a nevybočuje z typických objemů objektů v okolí záměru.

Oddělení prostorového plánování MMZ, jako orgán územního plánování příslušný dle ust. § 6 stavebního zákona, vydal ke stavbě stanovisko o přípustnosti záměru v rámci Koordinovaného závazného stanoviska, které vydal Magistrát města Zlína ze dne 1.12.2021, zn. MMZL 167081/2021.
Dne 14.12.2023 na základě žádosti o součinnost Oddělení prostorového plánování MMZ vydalo vyjádření, kde se uvádí následující, viz níže citace:
Podle platného Územního plánu Zlína ve znění změny č. 5 s účinností od 27. 5. 2023 se stavba umisťovaná na pozemcích p. č. st. 5103, st. 5734, p. č. 615//l 0, 620/89 a 625/7 v k. ú. Zlín nachází ve stávající ploše smíšené obytné - SO, pro kterou je stanoveno následující:
Hlavní využití:
- bydlení
Přípustné využití:
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m2 prodejní plochy)
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury Nepřípustné využití:
- činnosti, které jsou v rozpor s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, záměru se týká zejména následující:
• ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby
Ke stavbě bytového domu lze pak aplikovat obecnou výše uvedenou podmínku o zohlednění okolní zástavby, která je tvořena zejména bytovými a rodinnými domy, komerčními objekty a objekty občanské vybavenosti. Výšková hladina okolní zástavby je velmi různorodá od dvoupodlažních objektů, přes pětipodlažní až po třináctipodlažní bytový dům (na ul. Ševcovská). Lze tedy konstatovat, že předložený záměr bytového domu s SNP (respektive 6. NP) nijak zvlášť nevybočuje z okolní zástavby realizované ve stejné funkční ploše smíšené obytné SO.

Stavební úřad dále projednal záměr s účastníky společného řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily vydání společného povolení na výše uvedenou stavbu. Projektovou dokumentace ve společném řízení ověřil Ing. Martin Šeďa, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT-1302282. Projektová dokumentace je v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb s tím, že rozsah a obsah dokumentace byl přizpůsoben druhu a významu stavby a podmínkám v území.

Dle § 94 m stavebního zákona odst. 2 *oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků. V případě řízení s velkým počtem účastníků stavební úřad doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě; účastníky podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d). U stavebních záměrů zasahujících do území několika obcí se v řízení s velkým počtem účastníků oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují vždy veřejnou vyhláškou podle § 25 odst. 3 správního řádu; jednotlivě se doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d). Účastníci řízení podle § 94k písm. e) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.*

Okruh účastníků společného řízení byl stanoven za použití ust. § 94k stavebního zákona.
<u>Účastníky společného územního a stavebního řízení je</u>
a) stavebník,
b) obec, na jejímž území 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 k jiné věcné právo 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.

Stavební úřad na základě výše uvedeného ustanovení stavebního zákona zahrnul do okruhu účastníků společného řízení stavebníka, společnost GEFEST REAL s.r.o., která je vlastníkem dotčeného pozemku st. p. 5734 v k.ú. Zlín. Stavební úřad rozšířil okruh účastníků společného řízení o statutární město Zlín, které je obcí, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn a současně je statutární město Zlín vlastníkem dotčených pozemků st. p. 5103, parc. č. 620/89, 625/7 a 615/10 v k.ú. Zlín. Vlastníkem dotčené stavby na pozemku st. p. 5103 v k. ú. Zlín je společnost EG.D a.s., kterou stavební úřad taktéž zahrnul do okruhu účastníků řízení. Stavební úřad doplnil okruh účastníků řízení o společnost AW Point s.r.o., která má v dotčených pozemcích parc. č. 620/89, 625/7 a 615/10 v k.ú. Zlín vedeny přípojky inženýrských sítí. Tato společnost je současně vlastníkem sousedních pozemků st. p. 8913 (víceúčelová stavba č.p. 5636), parc. č. 4512, 624/7 v k. ú. Zlín.
Stavební úřad rozšířil okruh účastníků společného řízení o osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich; jedná se o tyto pozemky a stavby: parc. č. 624/4, 620/5, 615/6, 615/17, v k. ú. Zlín, st. p. 1938 (č. p. 2521), st. p. 3397 (č. p. 5521) vše v k. ú. Zlín.

Jak již bylo výše uvedeno, tito účastníci řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

Do okruhu účastníků řízení stavební úřad dále zahrnul okruh účastníků řízení o vlastníky technické infrastruktury dle § 94k písm. d) stavebního zákona; je jím společnost GasNet Služby, s.r.o, MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., CETIN a.s., INTERNEXT 2000 s.r.o., Technické služby Zlín, s.r.o., Teplárna Zlín s.r.o., Vodafone Czech Republic a.s.

Stavební úřad usoudil, že vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dalším sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich nemůže být společným povolením přímo dotčeno, ani v průběhu řízení nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit takto stanovený okruh účastníků společného řízení nad tento rámec. Stavební úřad vycházel přitom

především z údajů žádosti stavebníka a srovnání údajů podle evidence nemovitostí, jenž má stavební úřad k dispozici.

<u>Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:</u>

Dne 7.11.2023 uplatnil účastník řízení společnost AW Point s.r.o., prostřednictvím právního zástupce Mgr. Radka Židlíka, advokáta, následující námitky; námitky jsou citovány a jsou vyznačeny kurzívou:

1. *Účastník je vlastníkem pozemků p.č. 4512, 624/7 a p.č.st. 8913, jehož součástí je stavba č.p. 5636 v k.ú. Zlín, jež je provozována jako penzion, wellness a spa Amenity Zlín (dále jen „penzion Amenity"), a to včetně kanalizační přípojky na pozemku p. č. 620/89 a přípojek plynu a vody na pozemku p.č. 625/7 vedoucích opěrnou zídkou. Stavební záměr „Bytový komplex ARDEA" na pozemcích p.č.st. 5103, 5734 a p.č. 615/10, 620/89, 625/7 v k.ú. Zlín (dále jen „Stavba"), jež je projednává před Magistrátem města Zlína, Odborem stavebních a dopravních řízení (dále jen „stavební úřad') pod sp.zn. MMZL-SU-247869/2021/Pik/Chme (dále jen „Řízení"), tak má být realizován v těsné blízkosti penzionu Amenity.*

   Realizace Stavby se tak dotýká penzionu Amenity, jeho přípojek k inženýrským sítím a jeho provozu zejména emisemi hluku, prachu a vibracemi. Realizovaná Stavba taktéž bude zasahovat do penzionu Amenity a zájmů účastníka, a to např. zastíněním, emisemi hluku, pachu, prachu atd. (viz dále). Účastník proto podává ke Stavbě, její realizaci a budoucímu užívání níže uvedené námitky a připomínky.

2. *Účastník již dříve podával ke Stavbě a její realizaci námitky (např. v podání ze dne15.3.2023, ve kterém své námitky sumarizoval). Po změně projektové dokumentace stavebníkem, ve které stavebník ve vztahu k dřívějším námitkám účastníka upravil projekt Stavby pouze tak, že byla ponechaná malá část stávající opěrné zídky, skrz kterou vedou vodovodní a plynová přípojka penzionu Amenity, účastník podává tyto své námitky a připomínky, ve kterých dřívější námitky a připomínky rekapituluje, doplňuje a taktéž reaguje na stavebníkem upravenou projektovou dokumentaci.*

   ***a**. Rozpor záměru Stavby s faktickou situací v území. V místě plánované Stavby se v současné době nachází původní stavba (objekt č.p. 582). V samotném Řízení však není se stávající stavbou nijak počítáno, resp. stavební záměr neobsahuje odstranění stávající stavby. Stavební záměr počítá pouze se stavební jámou, jež se však v daném místě nyní nenachází. Stavební záměr tak neodpovídá skutečnosti a danému stavebnímu místu. Resp. lze konstatovat, že neexistuje připravenost stavebního území pro umístění a povolení Stavby.*

   ***b**. Uplynutí lhůty pro odstranění stávajícího objektu. Jelikož stavební záměr projednávaný v Řízení nepočítá s odstranění stávajícího objektu č.p. 582 stavebník při úvaze o vypořádání se s tímto objektem patrně vychází ze Souhlasu s odstraněním stavby ze dne 26.5.2020 (dále jen „Souhlas s odstraněním"), ve kterém Úřad udělil souhlas s odstraněním původního objektu. Dle ustanovení § 106/3 stavebního zákona (dále jen „SI') platí: „(3) Souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání Dobu platnosti nelze prodloužit. Souhlas s provedením nepozbývá platnosti, bylo-li s provádění ohlášeného stavebního záměru započato ve lhůtě platností" Jelikož stavebník doposud nezahájil práce na odstranění stávajícího objektu, uplynula doba platnosti Souhlasu s odstraněním a stávající objekt tak již nelze dle něj odstranit.*

   Stavební úřad k námitkám v bodě a) a b) uvádí, že dne 26.5.2020 vydal souhlas s odstraněním stavby objektu č.p. 582 pod sp. zn. MMZL-SÚ-051715/2020/Chme. V souhlasu s odstraněním stavby nebyla stanovena žádná lhůta pro odstranění. Dle technické zprávy k bouracím pracím je uvedeno následující:

   Zahájení odstranění stavby bude řešeno těsně před nabytím právní moci stavebního povolení na novostavbu, která je řešena na místě odstraňované stavby, aby zahájení stavebních prací na novostavbě plynule navazovalo na demoliční práce. Mezi ukončením demolice stávající stavby a zahájením novostavby nebude žádná časová prodleva. Při dokončovacích pracích na demolici bude řešena příprava na novostavbu a zahájeno pažení budoucí stavební jámy čímž bude rovněž zabezpečen volný prostor po odstraněném objektu.

   Účastník ve své námitce mylně uvedl ustanovení § 106 odst. 3 stavebního zákona, neboť platnost souhlasu 2 roky se týká souhlasu s ohlašovaným stavebním záměrem. Odstranění stavby je řešeno dle § 128 stavebního zákona.

***c**. Nezákonnost Souhlasu s odstraněním jakožto podkladu pro vydání povolení Stavby z důvodu zásahu do práv účastníka. Dle ustanovení 128/2,4 SZ platí: (2) Je-li ohlášení úplné, záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a nejde o případ podle odstavce 6, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby do 30 dnů ode dne podání' ohlášení ...4) Dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení, toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi; proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Podané ohlášení se považuje za žádost o povolení odstranění stavby, řízení zahájeno právní mocí usnesení. Pokud je to pro posouzení odstranění stavby nezbytné, vyzve stavební úřad současně vlastníka k doplnění žádosti o další podklady. Bude-li vlastníkem stavby v uvedených případech podána přímo žádost o povolení odstraněni; usnesení se nevydává; pro obsah žádosti se použije odstavec 1 obdobně. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku. Povolení k odstranění stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro odstranění stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení." Stávající objekt se nachází při samotné hranici pozemků penzionu Amenity a nachází se tak v těsní blízkosti stavby penzionu. Odstranění stávajícího objektu mimo jiné znamená odstranění podzemní části stávajícího objektu a tedy ohrožení stability pozemků a stavby penzionu Amenity. V takovém případě nelze uvažovat o tom, že by odstranění stávajícího objektu mohlo být povoleno prostým souhlasem dle §128 SZ, jelikož záměr odstranit původní objekt se dotýká práv účastníka a jsou potřeba stanovit podmínky pro odstranění stávajícího objektu. Není tak splněna podmínka pro vydání souhlasu s odstraněním stavby dle § 128 SZ a na místo vydání Souhlasu s odstraněním mělo být vedeno klasické řízení o odstranění stávajícího objektu, jehož se měl účastník účastnit a uplatnit v něm svá práva.*

Stavební záměr, který neřeší odstranění stávajícího objektu a počítá již jen se stavební jámou (jež by měla vzniknout na základě Souhlasu s odstraněním), je tak v Řízení projednáván na základě nezákonného podkladu.

Účastník tímto žádá, aby v případě řádného řízení o odstranění stávajícího objektu č.p. 582 byl vzat za účastníka takovéhoto řízení s přímým doručováním, když odstraněním stávajícího objektu mohou být dotčena jeho práva k penzionu Amenity z důvodu ohrožení pozemků a stavby penzionu Amenity.

K námitce c) stavební úřad sděluje, že do spisu pod sp. zn. MMZL-SÚ-051715/2020/Chme, které se týká odstranění stavby č.p. 582 byla nahlížet dne 24.6.2020 jednatelka společnosti GLOBAL INVESTMENT OPPRTUNITIES, s.r.o. Ing. Miroslava Szvastics Šobáňová na základě plné moci účastníka řízení společnosti AW Point s.r.o. Tento vydaný souhlas s odstraněním stavby účastník řízení nerozporoval, ani nebyl dán podnět na přezkum vydaného souhlasu. V dnešní době lhůta pro podání přezkumného řízení již uběhla, viz § 97 odst. 2 správního řádu, *rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci. Probíhá-li přezkumné řízení, správní orgán je usnesením zastaví. Usnesení se pouze poznamená do spisu.* Stavební úřad námitku zamítá z důvodu překážky věci rozhodnuté, neboť stavebníkovi povolil odstranit stávající stavbu a s ohledem na § 48 odst. 2 správního řádu o tom již nelze vést řízení.

***d.** Nezákonnost Souhlasu s odstraněním jakožto podkladu pro vydání povolení Stavby z důvodu umístění stávajícího objektu v památkové zóně. Dle ustanovení § 128/6 SZ platí: „(6) O povolení odstranění se vede řízení, pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu nebo terénní úpravy týká nemovitostí, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci; památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny32), a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru. Řízení o povolení odstranění se vede také v případě, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitostí, v niž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro vedení tohoto záměru. Podané ohlášení odstranění se v uvedených případech považuje za žádost a dnem jeho podání je zahájeno řízení o povolení odstranění stavby. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku." Stávající objekt se nachází v Městské památkové zóně Zlín. O odstranění stávajícího*

objektu tak mělo být vedeno klasické řízení také z důvodu uvedeného v § 128/6 SZ a nemohl být vydán Souhlas s odstraněním.

Stavební záměr, který neřeší odstranění stávajícího objektu a počítá již jen se stavební jámou (jež by měla vzniknout na základě Souhlasu s odstraněním), je tak v Řízení projednáván na základě nezákonného podkladu, když tento Souhlas byl od počátku nezákonný a neplatný.

Stávající objekt se nachází v Městské památkové zóně Zlín. O odstranění stávajícího objektu tak mělo být vedeno klasické řízení také z důvodu uvedeného v § 128/6 SZ a nemohl být vydán Souhlas s odstraněním.

Stavební záměr, který neřeší odstranění stávajícího objektu a počítá již jen se stavební jámou (jež by měla vzniknout na základě Souhlasu s odstraněním), je tak v Řízení projednáván na základě nezákonného podkladu, když tento Souhlas byl od počátku nezákonný a neplatný.

Stavební úřad k námitce d) dodává, že stanovisko dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, vydané Odborem kultury a památkové péče MMZ v rámci koordinované závazného stanoviska dne 15.4.2020 pod č.j. MMZL 014544/2020 neobsahovalo podmínky, proto k odstranění předmětné stavby mohl být vydán souhlas s odstraněním stavby; souhlas je tedy platný a je vydán v souladu se stavebním zákonem. Jak již bylo výše uvedeno, dnes již uplynula lhůta pro přezkum tohoto souhlasu.

***e**. Ohrožení Penzionu Amenity bouracími/stavebními pracemi souvisejícími se zabezpečením stavební lámy. Účastník je dotčen bouracími pracemi při odstraňování stávajícího objektu a pracemi souvisejícími s realizací Stavby, a to mimo jiné taktéž z důvodu ohrožení jeho pozemků a stavby penzionu sesutím či popraskáním či jiným poškozením, když při samé hranici má vzniknout stavební jáma o hloubce 4,9 m. Dle Souhlasu s odstraněním má být stavební jáma zabezpečena „svahováním popř. záporovým pažením". Dle projektu ke stavebnímu záměru má být pažení při hranici pozemků penzionu Amenity provedeno ze zápor IPE 300 po cca 1 m a mezi záporami má být proveden stříkaný beton v tloušťce 100 mm vyztužený KARl sítí. Zápory IPE 300 musí být do země nějakým způsobem vpraveny (patrně vtlučeny), což bude způsobovat extrémní hluk a vibrace, jež nejenže zásadně negativně ovlivní provoz penzionu Amenity, ale taktéž může způsobit poškození stavby penzionu Amenity.*

<u>Účastník tak namítá, že bourací a stavební práce mohou poškodit jeho penzion Amenity s čímž zásadně nesouhlasí.</u> V případě, že i přesto budou tyto práce Úřadem povoleny, účastník požaduje, aby před zahájení bouracích/stavebních prací, resp. před zahájením výkopu stavební jámy bylo svoláno místní šetření s doručením pozvánky alespoň 10 dnů předem za účelem kontroly stávajícího stavu stavby penzionu Amenity a jeho zaznamenání pro případ řešení možného poškození vlivem stavebních/bouracích prací a taktéž za účelem seznámení s průběhem realizace bouracích/stavebních prací. Tento požadavek účastník žádá uvést do podmínek pro provedení Stavby - rozhodnutí společného povolení o umístění stavby a povolení stavby, případně do rozhodnutí o odstranění stavby.

K námitce č. e) stavební úřad uvádí, že zástupce stavebníka ve vyjádření k podaným námitkám, které obdržel stavební úřad dne 20.12.2023 uvedl, že právním zástupcem stavebníka byla řešena schůzka s panem Ing. Radkem Dlabajou (jednatel AW Point s.r.o.) ohledně místního šetření a pasportu stavby Amenity. Vlastník Amenity společnost AW Point s.r.o pasport stavby ale odmítl.

Účastník řízení mylně popisuje způsob realizace zápor pažení formou „vtlučením". V projektové dokumentaci je popsána realizace zápor pomocí velkoprůměrových vrtů. Z obsahu správního spisu dále vyplývá, že v průběhu realizace stavby budou veškeré stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby nedocházelo v chráněném vnitřním prostoru sousedních staveb k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v §11 odst. 4 nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a rovněž tak, aby nedocházelo v chráněném venkovním prostoru okolních staveb k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v § 12 odst. 9 a v příloze č.3, část B shora citovaného vládního nařízení. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném technickém stavu. Motory mobilní techniky, která se bude používat na stavbě, budou udržovány v optimálním pracovním režimu a nebudou se zvyšovat zbytečně otáčky, aby nedocházelo k nedokonalému spalování paliva a k vytváření škodlivin ve výfukových

plynech a zbytečného hluku. Motory u mobilní techniky se nebudou nechávat zbytečně běžet na prázdno. Dodavatel stavby tedy musí při realizaci shora uvedené vládní nařízení dodržovat. Na dodržení tohoto nařízení je vázáno souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 1.10.2021 pod č.j.: KHSZL 25703/2021, které je obsahem správního spisu a jeho podmínky jsou zapracovány v podmínkách tohoto rozhodnutí v bodě č. 21.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavební záměr nesmí nepřekračovat limity stanovené příslušnými právními předpisy a technickými normami. Tyto musí být dodrženy také v průběhu provádění stavby. Stavebník je při provádění stavby vázán rozhodnutím stavebního úřadu.

Při provádění stavy je povinností stavebníka postupovat dle **§ 152 odst. 1) stavebního zákona,** částečná citace, ***stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.*** *K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení.*

Dále dle § 160 odst. 2 stavebního zákona, ***zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,*** *dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Dle § 159 odst. 3 stavebního zákona ***projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby*** *podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh. Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena.*

Závěrem stavební úřad sděluje, že pokud namítající účastník řízení má obavy, že může dojít během provádění stavby na sousedním pozemku k poškození jeho nemovitosti, je pouze na něm, aby si nechal posoudit a zdokumentovat aktuální stav jeho nemovitosti pro možné soudní spory, které mohou, ale nemusí v budoucnu nastat.

f*. Nutnost užití pozemku účastníka při realizaci Stavby. Dle stavebního záměru nemají být pozemky účastníka Stavbou nijak dotčeny. Nelze si přitom představit, že by bylo možné Stavbu, jež je umístěna až k hranici pozemků realizovat bez vstupu a zásahů do pozemků účastníka (stavba má být umístěna ve vzdálenosti jen 0,27 m od společné hranice pozemků). Jak by mohla být stavba realizována bez lešení či jak by mohly být realizovány vnější povrchové úpravy stěn apod. (např. okna směrem k penzionu Amenity mají být neotevíratelná)? Stavební záměr taktéž počítá s opravou vnější fasády objektu trafostanice. Tento objekt se přitom nachází na samé hranici pozemků a bez vstupu na pozemek účastníka nelze práce na fasádě objektu trafostanice realizovat. Oprava trafostanice je začleněna do SO 4 Přeložka distribučních rozvodů.*

Účastník jen pro úplnost uvádí, že nesouhlasí se vstupem na své pozemky a s jejich užíváním po dobu realizace bouracích či stavebních prací.

g*. Nutnost užití pozemku účastníka při užívání Stavby. Dle stavebního záměru má být Stavba realizována při samé hranici pozemků penzionu Amenity. Okna Stavby na stranu penzionu Amenity mají být neotevíraná. Správa a údržba oken či fasády Stavby tak musí být prováděna zvenčí. Jelikož Stavba se bude nacházet jen 0,27 m od hranice pozemku, nelze správu a údržbu Stavby provádět, aniž by byly užity pozemky účastníka.*

Ve skutečnosti je Stavba dle projektové dokumentace umístěná prakticky až na hranici pozemku, jelikož do uvedené vzdálenosti 270 mm od hranice pozemku nejsou započteny všechny vyčnívající konstrukce stavby, jako je zábradlí, dešťový okap a svod, konstrukce pro popínavé rostliny, atd. (dle vyhl. č. 501/2006 Sb., 25/8 platí: „(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měň' na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii; teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.").

Účastník proto žádá o upřesnění umístění a vzdálenosti Stavby od hranice svých pozemků p.č. 4512 a p.č. 624/7.

Účastník pro úplnost uvádí, že nesouhlasí se vstupem na své pozemky a s jejich užíváním, a to nejen pro provádění bouracích či stavebních prací, ale ani za účelem správy a údržby budoucí Stavby.

K námitkám f) a g) stavební úřad sděluje, že dle vyjádření projektanta ze dne 20.12.2023 bude ve vzdálenosti 0,27 m od hranice společného pozemku pouze okraj krakorce plochy pro pěší a její zastřešení v 1 .NP. Samotná východní fasáda objektu je od společné hranice vzdálena 1,5 m. Lešení pro východní fasádu bude řešeno na krakorci (zastřešení) plochy pro pěší. Krakorec je na zatížení lešením dimenzován.

Fasáda trafostanice bude opravena pouze ze severní, jižní a západní strany. Ze strany účastníka řízení - východní fasáda trafostanice opravena nebude. Dle požárně bezpečnostního řešení vypracované Ing. Zbyňkem Pospíšilem v listopadu 2021 je zřejmé, že okna na východní fasádě jsou fixní, neotevíravá.

Pro údržbu oken a zelené fasády jsou na střeše při východní fasádě umístěny kotvící body určené pro práci v závěsu na laně horolezeckou technikou.

Umístění objektu vůči společné hranici pozemků je patrné např. z výkresů D-l 15 POHLEDY, D-104 PŮDORYS 1.PP D-105 PUDORYS 1. NP, D-106 PŮDORYS 2. NP, C-03 KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES.

Dle předložené dokumentace nebude stavba ani z části zasahovat ani přesahovat na sousední pozemky parc. č. 624/7 a 4512 v k. ú. Zlín a tyto sousední pozemky nebudou dotčeny ani prováděním stavby.

h. *Opomenutí řešení emise ze Stavby ve formě spadu listí a jiných odumřelých částí rostlin na Pozemky účastníka. Dle projektu ke stavebnímu záměru má být stěna povolované Stavby, jež je orientována k penzionu Amenity, osazena popínavými rostlinami. Tyto rostliny budou růst a bude z nich opadávat listí či jiné odumřelé části rostlin. V projektu k Povolení není řešeno, jak budou tyto rostliny udržovány a jak bude zajištěno, aby nedocházelo k přerůstání těchto rostlin na/nad pozemky účastníka a ke spadu listí a jiných částí rostlin na pozemky účastníka. Navíc okna na východní straně povolované Stavby mají být neotevíratelná, tedy nebude možné popínavé rostliny udržovat „zevnitř" budovy. Přes popínavé rostliny nebude možné udržovat a spravovat ani tato neotevíratelná okna. Z projektu ke Stavbě není zřejmé, že Stavba nebude zasahovat do práv účastníka. Naopak vzhledem k blízkosti Stavby k nemovitostem účastníka, lze takovýto zásah považovat za vysoce pravděpodobný. Účastník přitom s takovým to zásahem do svých práv nesouhlasí.*

K námitce h) stavební úřad sděluje, že východní fasáda bude opatřena celoročně zelenou fasádou. Pro údržbu oken a zelené fasády jsou na střeše při východní fasádě umístěny kotvící body určené pro práci v závěsu na laně horolezeckou technikou. Stavební úřad nemůže předpokládat, že případné opadávající části rostlin zelené fasády budou padat na sousední pozemky, neboť tyto jsou od fasády vzdáleny 1,5 m, jak je uvedeno shora, což je dostatečná vzdálenost na to, aby padaly na pozemek stavebníka. Budoucí objekt stavebníka a i objekt Amenity jsou zároveň umístěny u hlavní komunikace na třídě Tomáše Bati, která je lemována vzrostlými stromy. Z těchto stromů pravidelně opadávají listy a mohou být větrem zaneseny i na pozemek namítajícího. Stavební úřad má s ohledem na posledně uvedené za to, že stavba stran opadávání listí nemění místní poměry nad míru přiměřenou stávajícím poměrům.

i. *Rozpor stavebního záměru se závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice. Ke stavebnímu záměru bylo vydáno závazné stanovisko Krajské hygienické stanice č.j. KHSZL 25703/2021, sp.zn. KHSZL 25703/2021/2.5/HQKJZL/HRA-02 ze dne 1.10.2021. Dle toho stanoviska KHS posuzovala stavební záměr dle projektu ke Stavbě, dle kterého mají být ateliéry nebytovými prostorami. Z nabídek stavebníka k prodeji jednotek zveřejněných na internetu (htWs: I/www. bvtovydumardea .cz/nabidka-bytu či https://www.ciefestholdinci.cz/proiekt/bvtow-dum-ardea#bvty) je zřejmé, že stavebník všechny jednotky v 2NP až 5NP nabízí k prodeji jen jako byty. Žádnou nebytovou jednotku v 2NP až SNP stavebník nenabízí. Stavebník naopak k prodeji aktuálně nabízí „25 bytů" o dispozici „garsoniera — 4+kk" s obytnou plochou „30-133 m2".*

Jednotky 2.1, 3.1, 4.1 a 5.1, jež jsou v projektu ke stavebnímu záměru označeny jako „ateliéry" a jež mají obsahovat „zádveří, koupelnu, ateliér", stavebník inzeruje k prodeji vysloveně jako „byt" a obsahují „chodbu, koupelnu a obývací pokoj + kk" (viz karty bytů 2.1, 3.1, 4.1 a 5.1, jež účastník k tomuto podání přikládá).

Jednotky 2.7, 3.7 a 4.7, jež jsou v projektu ke stavebnímu záměru označeny jako „ateliéry" a mají obsahovat „zádveří, koupelnu, kuchyňský kout, ateliér 1, ateliér 2, balkon", stavebník k prodeji inzeruje jakožto byty, jež mají obsahovat „chodbu, koupelnu, obývací pokoj + KK, pokoj a terasu" (viz karty bytů 2.7, 3.7 a 4.7, jež účastník k tomuto podání přikládá).

Není proto rozhodné, zda stavebník v projektu ke stavebnímu záměru označuje jednotky jako „bytové" či jako „apartmány". V jednotkách označených jako „byt" i jako „apartmán" se nachází koupelna, obývací pokoj + KK apod., a tedy slouží pro bydlení.

Pokud tedy jsou apartmány nabízeny k prodeji jako byty a jsou tak i stavebně technicky navrženy, je třeba k nim tak přistupovat a posuzovat je jako prostory pro bydlení. Pokud pak závazné stanovisko KHS je posuzuje jako nebytový prostor, je stavební záměr v rozporu s tímto závazným stanoviskem, resp. není předmětné závazné stanovisko použitelné pro tento stavební záměr, resp. k předmětnému stavebnímu záměru nebylo vydáno odpovídající závazné stanovisko.

Pokud tedy jsou apartmány nabízeny k prodeji jako byty a jsou tak i stavebně technicky navrženy, je třeba k nim tak přistupovat a posuzovat je jako prostory pro bydlení. Pokud pak závazné stanovisko KHS je posuzuje jako nebytový prostor, je stavební záměr v rozporu s tímto závazným stanoviskem, resp. není předmětné závazné stanovisko použitelné pro tento stavební záměr, resp. k předmětnému stavebnímu záměru nebylo vydáno odpovídající závazné stanovisko.

Stavební úřad k námitce i) sděluje, že předmětem společného řízení je stavba bytového domu, v jehož východní části jsou navrženy ateliery, tedy nebytové prostory. Ateliér je místnost, případně soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. V případě kolaudace, bude ateliér kolaudovaný jako nebytový prostor.

Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 1.10.2021pod č.j. KHSZL 25703/2021 ve svém odůvodnění na str. 3 odkazuje na projektovou dokumentaci a popisuje zde i ateliéry. Dále ke komerčnímu prostoru v 1. NP je stanovena podmínka v bodě 21., že je u komerční jednotky v 1.NP, u které není v dokumentaci stavby uveden konkrétní účel využití, nutné před zahájením jejího užívání ke konkrétnímu účelu předložit Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně dokumentaci, aby bylo možné posoudit, zda tyto prostory splňují hygienické požadavky stanovené ve zvláštních právních předpisech pro daný účel užívání.

Pokud na internetových stránkách stavebník uvádí jiné informace, než jsou předloženy stavebnímu úřadu, stavební úřad za takové informace nezodpovídá, ani za ně nijak neručí. Stavební úřad vychází z podané žádosti a vychází ze závazných stanovisek dotčených orgánů předložených k projednávanému záměru. Před vydáním samotného rozhodnutí dne 25.3.2024 provedl stavební úřad kontrolu internetových stránek stavebníka a bylo zjištěno, že jsou zde nabízeny ateliéry 2 + kk s označením 2.7, 3.7, 4.7, 5.6.

j. *Nedodržení odstupu staveb. Nejsou dodrženy vzájemné odstupy staveb dle ustanovení § 25/4 v.č. 501/2066 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V protilehlých stěnách povolované Stavby a penzionu Amenity se nachází okna obytných místností. V penzionu Amenity se směrem k povolované stavbě nachází okna pokojů pro hosty penzionu. Z projektu ke stavebnímu záměru je zřejmé, že jednotky nacházející se ve Stavbě orientované směrem k penzionu Amenity, jsou dispozičně určeny k bydlení. Z nabídek stavebníka k prodeji jednotek zveřejněných na*

internetu, htts://www.bytovvdumardea.cz/nabidka-bytu https://www.gefestholding.cz/projekt/bytovydumardeabyty) je zřejmé, že stavebník všechny jednotky v 2NP až 5NP nabízí k prodeji jen jako byty. Není proto rozhodné, zda stavebník v projektu ke stavebnímu záměru označuje jednotky jako „bytové“ či jako „apartmány“. Směrem k penzionu Amenity jsou orientovány konkrétně jednotky 2.7, 3.7, 4.7 a 5.7, jež mají směrem k penzionu Amenity orientovaná okna z místnosti v inzerci stavebníka označené jako „obývací pokoj+KK“. Tedy dispozice těchto „apartmánů“ jsou jednoznačně navrženy pro bydlení.

Odstup povolované Stavby od penzionu Amenity tak musí být roven alespoň vyšší výšce z protilehlých stěn, tedy alespoň výšce plánované Stavby. Povolovaná Stavba má být vysoká 19,9 m. Dle projektové dokumentace ke stavebnímu záměru, činí vzdálenost plánované Stavby od penzionu Amenity jen cca 3,2 m. Vzdálenost povolované Stavby od penzionu Amenity tak nedosahuje ani 20 % požadovaného minima. Nejedná se přitom o stavbu v proluce mezi domy a ani na takovéto umístění nebyla vydána výjimka dle ustanovení § 26 vyhl. č. 501/2066 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nejsou dodrženy ani podmínky § 25 odst. 1 vyhl. č. 501/2066 Sb., o obecných požadavcích na využívání území „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 19), 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.“, když není zachována kvalita prostředí a umístění Stavby neumožňuje její údržbu (bez souhlasu účastníka s užitím jeho pozemků).

K námitce j) stavební úřad sděluje, že při svém rozhodování vycházel ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína ze dne 1.12.2021, č.j. MMZL 167081/2021, který výše stavební záměr shledal jako přípustný. Na základě žádosti stavebního úřadu ze dne 14.11.2023 o součinnost, tj. vyjádření k podaným námitkám, bylo doloženo do řízení vyjádření orgánu územního plánování, oddělení prostorového plánování MMZ, který potvrdil své závazné stanovisko vydané v rámci koordinovaného závazného stanoviska ze dne 1.12.2021, č.j. MMZL 167081/2021, stavební úřad uvádí částečnou citaci tohoto vyjádření:

Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, záměru se týká zejména následující:

• ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby

V podané námitce je pak ve vztahu stavby k územnímu plánu uvedena také podmínka „výšková regulace zástavby - max. SNP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v místě, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)“

Tato se, na rozdíl od předchozí obecné podmínky, vztahuje pouze k jedné konkrétní ploše přestavby s označením SO.1 1082, která se nachází v blízkosti železničního nádraží Zlín-střed, jedná se o plochu, která s řešenou stavbou vůbec nesouvisí, a je tedy zřejmé že ani uvedená podmínka nemá s řešenou stavbou žádnou souvislost a je v námitce interpretována naprosto chybně.

Ke stavbě bytového domu lze pak aplikovat obecnou výše uvedenou podmínku o zohlednění okolní zástavby, která je tvořena zejména bytovými a rodinnými domy, komerčními objekty a objekty občanské vybavenosti. Výšková hladina okolní zástavby je velmi různorodá od dvoupodlažních objektů, přes pětipodlažní až po třináctipodlažní bytový dům (na ul. Ševcovská). Lze tedy konstatovat, že předložený záměr bytového domu s 5. NP (respektive 6. NP) nijak zvlášť nevybočuje z okolní zástavby realizované ve stejné funkční ploše smíšené obytné SO.

Dále stavební úřad posoudil taktéž umístění stavby bytového domu z hlediska požadavků na vymezování pozemků a umisťování staveb na nich dle § 23 a § 25 vyhlášky.

Dle § 23 odst. 1 vyhlášky, *stavby podle druhu a potřeby se umisťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry,*

provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Dle § 23 odst. 2 vyhlášky, s*tavby se umisťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.*

Výše uvedená znění vyhlášky jsou splněna, neboť z vyjádření dotčených správců a vlastníků sítí veřejné technické a dopravní infrastruktury, vyplývá, že stavební záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Je zajištěn příjezd ke stavbě, dopravní obslužnost, parkování, přístup požární techniky a vybudováno technického vybavení potřebné k řádnému užívání stavby.

Dle § 25 odst. 1 vyhlášky, *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 19), 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 § 25 odst. 4 vyhlášky, *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 umisťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*

Umístění stavby bytového domu bude na místě objektu občanské vybavenosti č. p. 582, která bude před započetím stavby odstraněna. Nová stavba více méně kopíruje půdorysnou stopu objektu č. p. 582. Ve východní části objektu jsou umístěny ateliéry, tedy nebytové prostory, a proto okna ve východní fasádě nejsou z obytných místností. Sousední stavba č. p. 5636 je stavbou občanské vybavenosti. Vzájemné odstupy staveb se v tomto případě neposuzují právě z důvodu, že nejsou v protilehlých stěnách sousedících staveb okna z obytných místností.
Stavba bytového domu hmotově ani výškově nepřevyšuje okolní zástavbu, ani jinak nepůsobí výrazným či dominantním dojmem. Jak již bylo výše řečeno, výšková hladina okolní zástavby je velmi různorodá od dvoupodlažních objektů, přes pětipodlažní až po třináctipodlažní bytový dům (na ul. Ševcovská). Lze tedy konstatovat, že předložený záměr bytového domu s 5. NP (respektive 6. NP) nijak zvlášť nevybočuje z okolní zástavby realizované ve stejné funkční ploše smíšené obytné SO. Dle předloženého požárně bezpečnostního řešení z června 2020, který ověřil Ing. Zbyněk Pospíšil je zřejmé, že požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na sousední pozemky namítajících. Provádění stavby, tak i údržba stavby bude zajištěna z pozemku stavebníka.

Stavební úřad dále uvádí, že platí zásada, že nikdo nemá právo na neměnnost poměrů v území a zakonzervování stávajícího stavu (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2015, sp.zn. 2 As 37/2015, ze dne 12. 3. 2010, sp. zn. 7 As 13/2010, a ze dne 4. 4. 2018, sp. zn. 6 As 340/2017). Vlastníci nemovitostí jsou bez svého souhlasu povinni strpět určitá omezení, nepřesáhnou-li míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 se sp. zn. 1 Ao 1/2009).

Stavební úřad závěrem uvádí, že je povinností stavebního úřadu postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, která je stanovena v § 4 odst. 2 stavebního zákona. Jak je uvedeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 30. září 2009 se sp. zn. 4 As 25/2009, v pravomoci stavebního úřadu není přezkoumávat stanoviska (podkladové správní úkony) dotčených orgánů státní správy. Dotčené orgány se v nich vyjadřují ke specializovaným otázkám, které si z důvodu nedostatku odbornosti nemůže posoudit stavební úřad sám. Stavební úřad je jejich vyjádřeními vázán a do značné míry při jejich pořizování plní roli koordinátora a jeho úlohou je zajistit mezi jednotlivými stanovisky soulad. Kromě toho však je rovněž povinen zhodnotit, zda přípustnost návrhu z pohledu jednotlivých chráněných zájmů znamená při kumulaci všech dopadů

plynoucích z těchto odborných stanovisek v jejich celku také přípustnost samotného návrhu. Finální závěr, zda posuzovaná stavba je či není v souladu se všemi chráněnými zájmy, je plně v kompetenci stavebního úřadu.

Orgán územního plánování má v řízeních podle stavebního zákona postavení dotčeného orgánu. Dotčené orgány zaujímají ve správním řízení specifické postavení. Jejich úkolem je poskytování odborné pomoci správnímu orgánu, který vede řízení, v otázkách, v nichž disponují dostatečnými znalostmi a kompetencemi. Tato odborná pomoc má formu vydávání vyjádření, stanovisek, závazných stanovisek atd., jimiž se dotčené orgány vyjadřují k odborným otázkám, které se týkají předmětu správního řízení. Podle § 136 odst. 3 správního řádu jsou dotčené orgány povinny poskytovat správnímu orgánu, který vede řízení, všechny informace důležité pro řízení. Výjimkou jsou případy, kdy by poskytnutím takové informace byla porušena povinnost podle zvláštního zákona. K tomu komentářová literatura dodává, že samozřejmě nelze po správních orgánech rozumně požadovat, aby do textu svých stanovisek popisovaly posouzení všech v úvahu přicházejících aspektů, které by mohly vyvolat zásah do některého ze zákonem chráněných zájmů. Pokud je však narušení určitých hodnot účastníkem řízení namítáno, mají dotčené orgány, resp. jim nadřízené správní orgány, povinnost se těmito námitkami zabývat a vydat k nim odborné stanovisko, které se stane podkladem pro rozhodnutí správního orgánu, který řízení vede.

Dle § 96b odst. 3 stavebního zákona *v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánován či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.*

Stavební úřad závěrem uvádí, že s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že projednávaný záměr není v rozporu s územním plánem města Zlína.

***k**. Emise hluku a prachu při stavební činnosti. Při realizaci plánované Stavby bude docházet ke zvýšené hlučnosti a prašnosti způsobené stavební činností. Z projektu ke stavebnímu záměru není zřejmé, jak stavebník zajistí to, aby nedocházelo k emisím hluku a prachu do penzionu Amenity.*

V penzionu Amenity jsou instalována tepelná čerpadla a vzduchotechnická zařízení, jejíž nasávání se nachází také na straně směrem ke Stavbě (VZT zařízení jsou umístěna na pozemku p.č. 624/7 vedle budovy penzionu Amenity v bezprostřední blízkosti hranice s pozemkem p.čs.t. 5734, na kterém se umísťuje Stavba). Zvýšená prašnost způsobená při stavební činnosti bude pronikat do těchto zařízení, bude zanášet filtry, bude způsobovat jejich zvýšené zatížení a poškození a bude pronikat do penzionu Amenity. Tato zařízení jsou konstruována pro běžný provoz, nikoli pro provoz se zvýšenou prachovou zátěží (jako např. zařízení pro použití v průmyslovém provozu či v jeho blízkosti). Z projektu ke stavebnímu záměru není zřejmé, jak má stavebník zajistit to, aby nedocházelo k emisi prachu do těchto zařízení penzionu Amenity a předejít tak jejich poškození a pronikání prachu do penzionu Amenity. Penzion Amenity provozuje mimo jiné i wellness. Hluk ze stavební činnosti tento provoz naruší. Z projektu ke stavebnímu záměru není zřejmé, jak stavebník zajistí to, aby nedocházelo k emisi hluku do provozu penzionu Amenity. V projektu ke stavebnímu záměru není navržena žádná ochrana majetku účastníka ani žádná ochrana provozu penzionu Amenity. Není navržena žádná ochrana majetku účastníka, žádné oplocení (které je nutné i z hlediska bezpečnosti, jelikož stavební jáma bude hluboká 4,9 m), zaplachtování apod. V projektu ke stavebnímu záměru nejsou uvedena žádná konkrétní opatření a vyhodnocení, které by umožnily bezproblémový provoz penzionu Amenity (penzion a wellness) při odstraňování stávajícího objektu, realizaci Stavby a užívání Stavby. V projektu ke stavebním záměru je část SO 01- příprava staveniště, ze které však není patrné. Jak bude zajištěn provoz stavby, aby byly minimalizovány dopady na provoz penzionu Amenity.

K námitce k) spočívající ve způsobení hluku během stavby stavební úřad uvádí, že již byla obdobná námitka vyhodnocena u námitky e). Z obsahu správního spisu vyplývá, že v průběhu realizace stavby budou veškeré stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby nedocházelo v chráněném vnitřním prostoru sousedních staveb k překračování hygienických limitů hluku ze stavební činnosti stanovených v §11 odst. 4 nařízení vlády ČR č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a rovněž tak, aby nedocházelo v chráněném venkovním prostoru okolních staveb k překračování hygienických limitů

hluku ze stavební činnosti stanovených v § 12 odst. 9 a v příloze č.3, část B shora citovaného vládního nařízení. Dodavatel stavby tedy musí při realizaci shora uvedené vládní nařízení dodržovat.

Stavební záměr byl posuzován z hlediska souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, přičemž k dané problematice vydal závazné stanovisko dotčený orgán Krajská hygienická stanice Zlínského kraje dne č.j.: KHSZL 25703/2021 ze dne 1.10.2021, jeho podmínky byly zapracovány tohoto rozhodnutí, do podmínky č. 21.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavební záměr nesmí překračovat limity stanovené příslušnými právními předpisy a technickými normami. Tyto musí být dodrženy také v průběhu provádění stavby. Je zřejmé, že v době realizace každé stavby dochází ke zvýšení prašnosti i hlučnosti v bezprostředním okolí stavby. Navrhovaná stavba bude umístěna v centru města na místě objektu č. p. 582, který bude odstraněn. Objekt č. p. 582 se nachází na Třídě Tomáše Bati, kterou prochází velmi frekventovaná silnice I/49, která je hlučná a je také může být i zdrojem prachu. Každá výstavba znamená zatížení okolí a způsobuje jistá omezení ve vztahu k sousedním pozemkům a objektům. Ze stavebního zákona, ani z jiného právního předpisu, nevyplývá povinnost pro stavebníka řešit v projektové dokumentaci, jak bude zajištěn provoz v sousedním objektu Amenity během provádění stavby. Kolem staveniště bude zřízeno oplocení výšky 1,80 m, které bude bránit vniku nepovolaných osob.

Účastníci řízení nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich nemovitosti, byly navždy zakonzervovány a nemohly se měnit. Změny ve využití území včetně nejrůznějších stavebních aktivit jsou přirozenou součástí vývoje společnosti. Zvláště v urbanizovaném území a v souvislé zástavbě pak nelze vyloučit určitý vliv jednotlivých staveb a jejich umístění na okolní pozemky či stavby, podstatné je, aby míra tohoto vlivu nebyla neúnosná. Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovaných standardů v daném území.
Je třeba mít na mysli, že třetí osoby jsou povinny respektovat práva stavebníka, stejně jako stavebník, je povinen respektovat práva třetích osob. Jedním ze základních právních principů naší společnosti, zakotveném v Listině základních práv a svobod (LZPS) je, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá (čl.2.) a dále, že povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod (čl.4.).

Nejvyšší správní soud (rozsudek ze dne 4. 4. 2018, sp. zn. 6 As 340/2017 – 39) má za to, že prakticky jakákoli stavba či provoz mají vliv na své okolí, a to ať svými imisemi, neboť už jen tím, že se „někomu z estetického hlediska nelíbí“, tudíž na základě tohoto argumentu a přístupu by bylo možné vyloučit jakoukoli stavební činnost, což považuje Nejvyšší správní soud za absurdní. Pouze na základě toho, že stavba či provoz mají vliv na své okolí, a tudíž ovlivňují kvalitu prostředí souvisejícího území, není nutné automaticky dovozovat, že tuto kvalitu prostředí v rozporu se zákonem a příslušným územním plánem snižují.

Dále stavební úřad musí zmínit ustanovení § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, zákon občanský zákoník, dle kterého ***vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.***

Jak již bylo řečeno, posuzovaná stavba se navíc nachází v centru krajského města, a povaha tohoto území a jeho dosavadní způsob využívání je nutno hodnotit ve prospěch plánované realizace. Z pohledu správního orgánu se nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v daném místě a čase. Lze také po účastníkovi v této souvislosti žádat, aby také on, cítí-li

se obtěžován, provedl opatření, která by ho chránila (viz např. rozsudek NSS z 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145.).

l. *Zařízení staveniště na hranici pozemků penzionu Amenity. Na situaci ZOV - SO 01, výkres C 04 je označen prostor pro lešení na východní fasádě objektu Stavby, u hranice pozemků penzionu Amenity (p.č. 624/7 a p.č. 4512) v prostoru, kde je umístěna vstupní terasa v 1. NP a nadstřešení této terasy, kdy tyto konstrukce zasahují až k hranici sousedních pozemků. Lešení tedy není možno založit na úrovní terénu. Je otázka, jestli je možno takové lešení osadit na střešní konstrukci — konzolu nad terasou v 1. NP, kdy lešení bude určeno pro další podlaží 2-5 NP. Systém uložení a zabezpečení lešení není v projektu ke stavebnímu záměru popsán. Ani není popsáno, jak bude lešení prováděno bez zásahu nad pozemky účastníka. Provádění konstrukce na hranici pozemku, kdy stavba není ani v této části oplocená (jak je patrno z téže situace), není ošetřeno ani z hlediska bezpečnosti práce na stavbě ani z hlediska bezpečného užívání nemovitostí penzionu Amenity.*

Dle výše uvedené situace je patrno, že pro výstavbu bude používán jeřáb, který má rádius i nad nemovitostmi penzion u Amenity. Z hlediska bezpečnosti není nijak zabezpečeno, aby provoz jeřábu nad nemovitostmi účastníka nemohl způsobit škodu.

Předmětnou námitku l) stavební úřad vyhodnotil tak, že namítají zpochybňuje umístění lešení na východní straně objektu. Dle projektové dokumentace bude montáž lešení probíhat na stropní konzole, která je na zatížení od lešení dimenzována. S ohledem na uvedené stavební úřad námitce nepřisvědčil. Další podrobnosti osazení lešení budou předmětem prováděcí dokumentace stavby. Dále namítající zpochybnil možnost realizace lešení bez zásahu nad jeho pozemky. V tomto ohledu stavební úřad nespatřuje námitku důvodnou, neboť odstupová vzdálenost stavby od hranice pozemku se jeví dostatečnou pro umístění pochozího lešení a namítající neuvedl žádné údaje na podporu svých tvrzení. Stavebník současně nepožaduje povolení zásahu do pozemku namítajícího. Dále namítající zpochybnil oplocení staveniště. K tomu stavební úřad uvádí, že oplocení je řešeno ze všech světových stran, tedy i východní. Na dotaz stavebního úřadu potvrdil projektant umístění oplocení i z východní strany s tím, že ve výkresu č. C-04 došlo toliko k překrytí čar u zobrazovaných jevů a proto není na první pohled viditelné. Stavební úřad k tomu dodává, že opakování podobných situací v budoucnu zamezí digitalizace povolovacích procesů v čele s portálem stavebníka.

Konečně v této námitce namítající zpochybňuje zabezpečení provozu jeřábu, jehož rádius zasahuje nad nemovitosti namítajícího. Stavební úřad k tomu dodává, že předmětem tohoto řízení není zabezpečení jednotlivých kusů stavební mechanizace. Odpovědnost stavebníka a stavebního podnikatele (dodavatele) za provádění stavby tímto není dotčena.

m. *Rozpor stavebního záměru s platným územním plánem. Dle platného územního plánu platí v daném místě podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: „ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby. Dále dle platného územního plánu platí výšková regulace zástavby: „max. SNP a zároveň max. 25 m od paty severní fasády domu (tedy od nejnižšího bodu přilehlého terénu v míst, kde se severní fasáda domu stýká s terénem)‘ Stavební záměr však je má mít 8 podlaží z toho dvě podzemní a šest nadzemních podlaží. Pět nadzemních podlaží má být „plných“ a šesté nadzemní podlaží má být realizováno jenom nad částí zastavěného půdorysu. 2. a 1. PP má být využito k parkování a jako sklepní kóje. 1.NP má být převážně využito jako komerční plocha a její zázemí. 2. až 5. NP bude sloužit pro bydlení. 6. NP má obsahovat schodišťovou a výtahovou šachtu a dvě technické místnosti. Žádná z okolních staveb nemá více jak pět nadzemních podlaží. Je tak zřejmé, že stavební záměr je v rozporu s platným územním plánem, když obsahuje šest nadzemních podlaží na místo přípustných max. pět nadzemních podlaží. Není přitom rozhodné, zda se 6. NP nachází v celém půdorysu čí jaké je jeho funkční využití, když platný územní plán šesté podlaží nepřipouští vůbec, tedy ani ve zmenšeném půdorysu (ve vztahu k ostatním podlažím) či v nebytovém využití.*

Zachování souladu Stavby s územním plánem je nejen ve veřejném zájmu, ale taktéž v zájmu účastníka, když Stavba se nachází v těsné blízkosti jeho penzionu Amenity, tedy vzájemně tyto objekty na sebe působí tak, že penzion Amenity je vůči Stavbě značně utopen a zároveň Stavba čím je vyšší, tím více penzion Amenity zastiňuje.

Stavební úřad k námitce m) účastníka uvádí, že pro její zamítnutí bylo rozhodující, že k záměru bylo vydáno závazné stanovisko úřadu územního plánování, který záměr kladně vyhodnotil ve vztahu k dodržení podmínek stanovených územním plánem. V tomto závazném stanovisku se uvádí, že dle Územního plánu Zlína ve znění změny 3B a 3D je záměr umisťován do ploch smíšených obytných – SO. Pro tyto plochy je stanoveno hlavní využití v podobě bydlení a přípustné využití v podobě pozemků, staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení. Nepřípustné je naopak využití pro činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Záměr stavebníka je v souladu s hlavním a přípustným využitím předmětné plochy, které je stanoveno v územním plánu tj. bydlení a pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení. Záměr dále dodržuje výškovou zonaci předmětné lokality a nevybočuje z typických objemů objektů v okolí záměru. Územní plán dále reguluje, že ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby. Ke stavbě bytového domu lze pak aplikovat obecnou výše uvedenou podmínku o zohlednění okolní zástavby, která je tvořena zejména bytovými a rodinnými domy, komerčními objekty a objekty občanské vybavenosti. Výšková hladina okolní zástavby je velmi různorodá od dvoupodlažních objektů, přes pětipodlažní až po třináctipodlažní bytový dům (na blízké ul. Ševcovská). Lze tedy konstatovat, že předložený záměr bytového domu nevybočuje z okolní zástavby realizované ve stejné funkční ploše smíšené obytné SO. Z pohledu stavebního úřadu je rozhodující, že záměr svojí funkcí a výškou nepředstavuje exces v území, naopak přirozeně doplňuje stávající zástavbu a posiluje metropolitní charakter krajského města.

n. *Vadné označení podzemních/nadzemních podlaží. Opěrná stěna je na pozemku p.č. 625/7 a st.p.č. 5734 u hranice pozemků p.č. 4512, ve které jsou umístěny přípojky účastníka (voda + plyn). V projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru se uvádí, že stávající opěrná stěna bude vybourána z důvodu špatného technického stavu, což se nezakládá na pravdě. Stávající železobetonová opěrná stěna je bez porušení. Důvodem odstranění stávající opěrné stěny je realizace Stavby, resp. objektu SO 02 - polyfunkční dům a jeho výškové umístění, respektive navýšení nivelety terénu, což není vůbec technicky nutné. Stávající terén v místě opěrné stěny může zůstat původní. Objekt SO 02 - úroveň podlahy 2. PP je -6,100 což činí 229,950 m.n.m. Úroveň pozemku penzionu Amenity (na hranici pozemku) je cca 234,45 m.n.m., jak je uvedeno v projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru. Na pozemku Stavby není nutné zvyšovat terén v těchto místech. Zvýšení terénu je zcela zavádějící, jelikož tím si stavebník uměle výškově umístí skutečné nadzemní podlaží, jako podzemní podlaží, které by bylo při zachování stávajícího terénu v místě stávající opěrné zídky z větší části zcela nad terénem. Jedná se o podlaží v projektové dokumentaci označené jako 1. PP. Tím stavebník uměle docílí podlažnost nad terénem 5.NP + 6.NP ustupující. Při zachování terénu, tedy ve skutečnosti, však podlaží Stavby činí 6.NP + 7.NP ustupující. Účastník s takovýmto výškovým řešením a opět poukazuje na jeho rozpor s územním plánem.*

K námitce n) stavební úřad uvádí, že výškové umístění objektu je přizpůsobeno sklonu přilehlé ulice Díly II a chodníku podél místní komunikace. Z uvedené ulice je dopravní napojení v podobě vjezdu do garáže v 1. PP. Stavební úřad se proto neztotožňuje s námitkou nedůvodnosti navýšení terénu proti úrovni pozemku u penzionu Amenity. Stavební úřad tudíž nespatřuje pochybení stavebníka v označení nadzemních a podzemních podlaží záměru.

o. *Řešení vodovodní a plynové přípojky účastníka. V projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru není řešena ochrana vodovodní a plynové přípojky účastníka, Jež jsou stavebním záměrem dotčeny. V srpnu 2023 byla do spisu Řízení doplněna změna Stavby z hlediska opěrné stěny - část na pozemku p.č. 625/7, která se původně měla celá odstranit a nově zůstane zachovaná malá část stěny, ve které jsou umístěny prostupy a přípojky vody a plynu. Zbývající část zídky má být oddělena, odstraněna a nahrazena novou zídkou. I přes uvedenou změnu stavebního záměru jsou přípojky vody a plynu neustále stavebním záměrem dotčeny stavbou. Do spisu řízení je doplněno: „Odborné stanovisko“ č. 03/05/2023, ze dne 15.05.2023, které vyhotovila slovenská společnost Projekční kancelária Gottschail s.r.o, Mladoboleslavská č.1, 902 01 Pezinok, Ing. Marian Gottschail. Jedná se o „Posúdenie stability a funkčnosti betónovej stěny na hranici pozemku objektu AMENITY Wellness Zlín a bytového domu Ardea“. Toto posouzení je „oraženo“ českou autorizovanou osobou pro pozemní stavby - Ing. Martin Šeďa, CKAIT 1302282, která však není autorizovanou osobou v oboru statiky. Z projektové dokumentace stavebního záměru tak neplyne,*

že přípojky vody a plynu účastníka nemohou být stavebními pracemi spočívajícími oddělování a bourání části předmětné zídky dotčeny a zároveň v této projektové dokumentace není navržena žádná ochrana těchto přípojek ani zabezpečení toho, aby při stavební činnosti nedošlo k jejich poškození.

Namítající dále uplatňuje námitku o), jíž bylo stavebníkem částečně vyhověno. Stavebník upravil projektovou dokumentaci tak, aby část opěrné stěny, jíž prochází přípojky vodovodu a plynu byla ponechána. Z posledně uvedeného plyne, že stávající vodovodní a plynovodní přípojky nebudou stavebními pracemi dotčeny, a to ani výkopovými pracemi.

K námitce stran autorizace dokumentace stavební úřad uvádí, že Ing. Martin Šeďa autorizoval odborné stanovisko z pozice zodpovědného projektanta stavby. Z projektové dokumentace je přitom zřejmé, kdo a jakým způsobem prováděl statické výpočty a k jakým výsledkům dospěl. Proti výsledkům statických výpočtů přitom namítající ničeho neuvádí. Stavební úřad v tuto chvíli nemá pochybnost o řádnosti provedených výpočtů a z toho plynoucího potvrzení funkčnosti navrženého řešení.

p. *Řešení kanalizační přípojky účastníka. Na pozemku p.č. 620/89 se nachází kanalizační přípojky účastníka včetně kanalizační šachty. Dle projektu ke stavebnímu záměru má dojít ke snížení nivelity a k úpravě komunikace na tomto pozemku na kanalizační přípojkou účastníka z důvodu nájezdu do podzemních garáží v 2.PP Stavby. V projektu ke stavebnímu záměru není vůbec řešeno, jak bude zajištěno to, aby nedošlo k poškození kanalizační přípojky účastníka při odstraňování stávající komunikace, snižování nivelity komunikace a tedy i krytí kanalizace, pohybu těžké stavební techniky po této komunikaci, jakož i při realizaci nové komunikace včetně zásypů a hutnění. Projektová dokumentace taktéž neřeší zabezpečení kanalizační přípojky účastníka při pracích souvisejících s realizací opěrné stěny při severní hranici pozemku p.č. 620/89, přičemž výkopové práce, odstranění stávající zídky včetně základů a založení nové zídky budou probíhat v těsné blízkosti kanalizační přípojky účastníka.*

Při snižování nivelity komunikace, ve které je umístěna kanalizační šachta účastníka, musí nutně dojít k odstranění části této kanalizační šachty (jinak by kanalizační šachta a její poklop vyčníval nad úroveň komunikace). Tím bude zasaženo do vlastnického práva účastníka do této kanalizační šachty. Nejenže účastník s tímto zásahem nesouhlasí, ale taktéž je naplněna podmínka pro přímé doručování účastníkovi v Řízení dle ustanovení 94k/c), resp. 94m/2 SZ.

Účastník proto požaduje upřesnit přípravné a stavební práce v místě kanalizační přípojky účastníka tak, aby bylo jednoznačně navrženo a zabezpečeno, že tato kanalizační přípojka nebude poškozena (při přípravě stavební činnosti, při realizaci výstavby a i při užívání Stavby). Tyto podmínky účastník požaduje uvést do podmínek povolení stavby.

Současně účastník žádá, aby při odkrývání území v místě této přípojky bylo svoláno místní šetření s přímým doručením pozvánky alespoň 10 dnů předem. Současně účastník žádá, aby mu bylo v tomto Řízení doručováno přímo (nikoli veřejnou vyhláškou) dle ustanovení 94k/c), resp. 94m/2 SZ.

Stavební úřad k námitce pod písm. p) uvádí následující: Z projektové dokumentace záměru je zřejmé, že v místě kanalizačních šachet namítajícího zůstává nivelita komunikace beze změn. K podpoře tohoto tvrzení předložil stavebník do řízení výkres č. D.03.04A Vzorový příčný řez s kanalizací. Zároveň je z tohoto výkresu patrné, že v nejnižším místě zůstává krytí kanalizace 1,6 m, což je dostatečné krytí, aby nedošlo k poškození stávající kanalizace.

q. *Nezákonný zásah do oplocení. Na části hranice mezi pozemky účastníka a stavebníka se nachází oplocení, jež při stavbě penzionu Amenity realizoval a financoval účastník. Toto oplocení se nachází na hranici pozemků. Nelze tak říci, že se tento plot nachází na pozemku stavebníka, tedy že by byl v jeho vlastnictví a že by byl oprávněn s ním nakládat. Plot je ve smyslu § 1024 občanského zákoníku tzv. rozhradou, jež je společná (viz. 1024/1 OZ: „(1) Má se za to, že ploty, zdi;, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.“). Stavebník tak není oprávněn s plotem bez souhlasu účastníka nakládat. Účastník tímto sděluje, že nesouhlasí se zásahem do plotu. Dle projektové dokumentace ke stavebnímu záměru má být část plotu spolu s podezdívkou odstraněna (v místě části stávajícího plotu se má nacházet objekt budovy), s čímž účastník nesouhlasí. Zbylá část plotu má být dle výkresu situace odstraněna taktéž, s čímž účastník také nesouhlasí.*

K námitce účastníka řízení ad q) stavební úřad uvádí, že pro plot neplatí toliko ustanovení § 1024 odst. 1 občanského zákoníku, ale i ustanovení § 1025 téhož zákona, dle něhož tam, kde je vlastnictví rozděleno udržuje každý svým nákladem, co je jeho. V projednávaném případě stavebník navrhl v části projektové dokumentace SO 03 realizaci opěrných stěn v blízkosti pozemku namítajícího, nikoliv jako rozhrady. Z příčných řezů ve výkresech D.03.10 a D.03.11 je patrné, že k omezení namítajícího stran vlastnictví oplocení záměrem nedochází, námitka tudíž není důvodná.

***r**. Pracovní doba při realizaci Stavby. V projektu ke stavebnímu záměru není řešena pracovní doba pro realizaci Stavby, přičemž tato se nachází v těsné blízkosti penzionu Amenity, jehož provoz bude stavební činností narušen. Účastník má zájem na stanovení pracovní doby tak, aby stavební práce nemohly být realizovány např. v nočních, brzkých ranních či pozdních večerních hodinách, o svátcích, ve dnech pracovního klidu apod. Pracovní dobu při realizaci Stavby účastník požaduje uvést do podmínek povolení Stavby.*

Stavební úřad vnímá, že ze strany namítajícího provozujícího penzion je námitka omezení pracovní doby při výstavbě podstatnou. Stavební úřad k tomu uvádí, že byť je z povahy výstavby zřejmé, že k omezení namítajícího nutně dojde, je nezbytné omezit ostatní vlastníky v území pouze přiměřeně, tj. v rozsahu a způsobem, který ještě vede k zamýšlenému cíli. S ohledem na vyjádření stavebníka, které bylo stavebnímu úřadu doručeno ze strany stavebníka, v němž stavebník uvádí, že předpokládá pracovní režim na stavbě pouze od 07:00 do 20:00 rozhodl se stavební úřad uvedený časový rozsah uvést do podmínek rozhodnutí. Současně stavební úřad omezil provádění stavby pouze na pracovní dny, neboť ve dnech nepracovních lze dobře předpokládat, že realizace stavby by významněji omezila provoz namítajícího a vzhledem k dodavatelskému způsobem realizace stavby je možné předpokládat, že omezení stavebníka v realizaci na toliko pracovní dny mu nebude způsobovat závažné následky, jejichž nesení by po něm nebylo možné požadovat bez náhrady.

***s.** Absence stanovení požárně nebezpečného prostoru. Dle PBŘ není stanoven požárně nebezpečný prostor od dvoukřídlých nepožárních dveří bez požární odolnosti v 1.NP plánované Stavby ve fasádě orientované směrem k penzionu Amenity účastníka a není patrno, zdali zasahuje či nezasahuje na pozemek účastníka.*

Z požárně bezpečnostního řešení stavební úřad ověřil, že v namítaném případě dvoukřídlé dveře vedu z prostoru bez požárního rizika. S ohledem na posledně uvedené není potřebné v daném místě umístit jiné dveře, bez požárního rizika nevzniká požárně nebezpečný prostor.

***t.** Absence řešení likvidace dešťových vod. V projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru není vyhodnocena likvidace dešťových vod. Stavba má mít zelenou střechu, nicméně na této střeše se má nacházet celá řada technologických zařízení, jež rozsah instalace zelené střechy omezuje, a tedy snižuje schopnost absorbovat dešťové vody. Tento vliv není nikde vyhodnocen. Správné nakládání s dešťovými vodami je přitom nejen veřejným zájmem, ale i zájmem účastníka, když plánovaná Stavba bude napojena na totožnou jednotnou kanalizaci, jako penzion Amenity a je tak v zájmu účastníka, aby v případě přívalových dešťů nebyly dešťové vody sváděny do jednotné kanalizace a nehrozilo tak vyplavení splašků v objektu penzionu Amenity.*

Ve výkresu projektové dokumentace ke stavebnímu záměru SO 08 - přípojka kanalizace není vůbec označeno, o jakou kanalizaci se jedná, zda oddělenou dešťovou/splaškovou nebo společnou dešťovou i splaškovou. Vody z okapového žlabu jsou zaústěny do ležaté kanalizace, což není v textové části uvedeno.

Do hlavního rozvodu kanalizace je zaústěna i vnitřní kanalizace v 1. PP a 2. PP, kde jsou garáže. Nikde není zabezpečena ochrana před možným znečištěním, tedy osazení OLK, což je považováno za vodní dílo.

Zhodnocení množství dešťových vod, jejichž odvedení z pozemku stavebníka je předmětem řešení a navržené řešení jsou popsány v dokumentaci ve společné dokumentaci stavebních objektů SO 08 A SO 09, což je převzato i v části B - souhrnná technická zpráva na str. 11-12. Je zde zhodnocen stávající stav před realizací a porovnán s novým stavem po realizaci stavby. Z výpočtu je patrné, že realizací stavby dojde ke snížení množství dešťových vod odváděných do jednotné kanalizace

oproti stávajícím stavu, a to pomocí plošné retence na střešním plášti. Ve výpočtu množství odváděných dešťových vod jsou zohledněny rozdílné plochy (zelená střecha v ploše, kačírek v místě technických zařízení) na střešním plášti pomocí součinitele odtoku dle ČSN 75 6101.

Kanalizace, na kterou se stavba napojuje je stávající jednotná, popis způsobu napojení je zřejmý ze společné technické zprávy stavebních objektů SO 08 SO 09 a je zobrazeno v výkresu Situace č. 08-02. Z projektové dokumentace plyne, že stavba nezhorší stávající poměry. Stavební úřad o zvoleném řešení nemá pochybnost.

Odlučovač ropných látek není umísťován, neboť jej provozovatel kanalizace nepožadoval s ohledem na menší kapacitu záměru.

u. *Nedostatečný počet parkovacích míst. Dle tabulky 34 ČSN 73 6110 je stanoven počet parkovacích míst na byt tak, že na byt o 1 obytné místnosti má být 0,5 parkovací místo, na byt do 100 m2 má být 1 parkovací místo. Ve Stavbě se má nacházet 27 bytů, z toho jen 4 byty s jednou obytnou místností a zbývajících 23 bytů s více jak jednou obytnou místností a zároveň menších než 100 m2. Jen na byty by tak Stavba měla obsahovat 25 parkovacích míst. Další parkovací místa by Stavba měla obsahovat pro celé 1NP, v němž má být blíže nespecifikovaný komerční prostor. Jelikož tento komerční prostor není blíže specifikován, nelze přesně určit, jak velký počet parkovacích míst musí být na tento komerční prostor ve Stavbě alokován. Stavba však obsahuje pouze 24 parkovacích stání, což nepokryje ani potřebu parkovacích míst bytů nacházejících se v 2. - 5.NP.*

Dostatečný počet parkovacích míst je nejen veřejným zájmem, ale taktéž zájmem účastníka, jehož penzion Amenity je v těsné blízkosti Stavby a jež má svá parkovací místa pro své hosty a uživatele přístupná z veřejné komunikace. Jelikož se v blízkém okolí nenachází žádné volné parkovací plochy (resp. jsou tyto parkovací plochy již nyní nedostatečné a nepokrývají stávající potřebu občanů města), hrozí reálné riziko, že obyvatelé či návštěvníci Stavby budou mít tendenci parkovat na pozemku účastníka.

Dále zcela absentuje parkovací místo pro osoby s omezenou schopností pohybu, což je nezbytné pro komerční využití Stavby.

Účastník proto požaduje, aby projekt stavebního záměru byl upraven tak, aby splňoval normové podmínky počtu parkovacích míst. Zároveň účastník požaduje, aby byl přesně specifikován způsob užití komerčního prostoru v 1.NP Stavby, a to s ohledem na jeho užívání ve vztahu k počtu parkovacích míst, hygienických nároků a v neposlední řadě přizpůsobení veřejných komerčních prostor pro pohyb osob s omezenou schopností ohybu, apod.

Výpočet počtu parkovacích stání je proveden dle ČSN 73 61 10 a je uveden v části B - souhrnná technická zpráva na str. 56 – 57 a 67. Výpočtem je ověřeno, že navržený počet parkovacích míst je dostatečný. Parkovací místa jsou řešena z části jako residenční. Na residenční parkovací místa se vyhláška o bezbariérovém užívání staveb nevztahuje.

Stran komerčního prostoru je zde pro výpočet označen jako obchod pouze s nábytkem a dle tohoto je proveden výpočet. Bude-li požadavek komerčních prostor na bezbariérové parkovací stání, jsou pro tyto potřeby uzpůsobeny parkovací místa v 1PP č.P3 a P4 a ve 2PP č.P3 a P4. Jedná se o parkovací místa šířky 2,5 m rozšířené o manipulační prostor, který je řešen v šířce plochy pro pěší do sklepních kójí. Celková šířka takto vyčleněných bezbariérových parkovacích stání je min. 3,5 m.

v. *Absence posouzení emisí hluku a prachu na provoz penzionu Amenity. V návaznosti na umístění velkého množství různých VZT jednotek v objektu SO 02 a to především na střeše objektu, požaduje účastník vyhodnotit zatížení území akustickým hlukem z provozu Stavby. Pro účastníka, jakožto vlastníka a provozovatele sousedního penzionu Amenity s provozem penzionu a wellness, je pro účastníka podstatné minimalizovat hlukové a prachové emise z provozu Stavby. Z toho důvodu účastník požaduje vyhodnocení hlukové a prachové zátěže stavebního záměru ve vztahu k penzionu Amenity.*

Stavební úřad k námitce v) uvádí, že projektová dokumentace obsahuje přílohu č. 1 Ochrana před hlukem, zdroje hluku v níž je podrobně vyhodnocena hladina akustického tlaku klimatizačních jednotek na střeše stavby ve vztahu k chráněnému prostoru nejbližšího bytového objektu, z níž lze důvodně předpokládat, že hygienické limity akustického tlaku stanovené právním

předpisem nebudou překračovány. Součástí této části projektové dokumentace je hluková mapa pro den a noc, z níž je patrné, že objekty v uliční čáře místa stavby jsou exponovány hluku, který stavba svými zdroji hluku v podobě klimatizačních jednotek nemůže zhoršit. Výpočet ovlivnění je tudíž proveden až pro objekt, který stavba vlastní hmotou odstíní od zmíněné pozemní komunikace a současně ovlivní vlastními zdroji hluku.

Stran námitky stavební úřad dále uvádí, že s ohledem na imisní pozadí v podobě bezprostředního sousedství provozu na páteřní komunikaci třídy Tomáše Bati a na nulové předpokládané vlivy stavby na obyvatelstvo, viz Souhrnná technická zpráva v části B.7, neshledává logicky myslitelné jeho ovlivnění stavbou v rozsahu, který by byl oddělitelný a měřitelný od imisního pozadí.

w. *Nepřehlednost projektové dokumentace stavebního záměru. Stavebník předložil projektovou dokumentaci ke své žádosti o vydání společné povolení v 12/2021. Následně stavebník doložil několik výkresů k doplnění této projektové dokumentace. Tyto výkresy jsou převážně se stejným datem a různým obsahem: Situace v původní PD — součást PD; Situace - nově dodaná do spisu v 08/2023 pro změnu stavby (např. Katastrální situační výkres C-02, či Koordinační situační výkres C-03).*

Výkres nově dodaný je tak stejně označený, ale v obsahu je rozdílný, což je zavádějící a matoucí (rozdíl je pravděpodobně jen v opěrné stěně, která je na hranici pozemků, kde sousední pozemek je ve vlastnictví účastníka). Účastník požaduje zpřehlednit projektovou dokumentaci tak, aby bylo zřejmé, která je pro Řízení směrodatná.

Viz. přílohy - stejně označené výkresy se stejným datem 08/2021.

Stavební úřad považuje stavebníkem předloženou dokumentaci za přehlednou a způsobilou pro rozhodování. Změnové výkresy jsou označeny.

x*. Absence řešení užívání veřejně přístupné části Stavby osobami zdravotně tělesně postiženými. Ve spisovém materiálu není stanovisko dotčeného orgánu k užívání veřejně přístupných prostor osobami ZTP. Dále taktéž absentuje parkovací místa pro osoby ZPT, přičemž 1.NP má být užíváno ke komerčním účelům.*

Dotčený orgán pro užívání stavby osobami se zdravotním znevýhodněním není zákonodárcem určen. Bezbariérová parkovací místa jsou popsány v odpovědi na námitku u).

y*. VZT zařízení v 1. PP a 2. PP. Dle projektové dokumentace stavebního záměru je v západní a východní stěně Stavby nasávání a výfuk z instalované VZT v 1. PP a 2. PP (z provozu garáží). Účastník požaduje, aby sání a výfuk byl z východní strany odstraněn z důvodu bezprostřední blízkosti k budově penzionu Amenity a venkovního VZT zařízení penzionu AMENITY, které přivádí do prostorů wellness čistý vzduch. Není žádoucí, aby výfuk z podzemních garáží byl nasměrován ke stávajícímu VZT zařízení penzionu Amenity. Současně není žádoucí, aby hluk ze VZT zařízení Stavby při provozu Stavby omezoval a rušil provozy penzionu Amenity (např. v obvodové stěně penzionu Amenity směřované k plánované Stavbě je okno provozu masáží, ve kterých je třeba zachovávat velmi klidné prostředí).*

Projektová dokumentace ve východní fasádě v 1. PP ani ve 2. PP neobsahuje vyústění VZT z garáží.

z. *Absence oplocení stavební jámy/staveniště ze strany od penzionu Amenity. V projektové dokumentace ke stavebnímu záměru chybí uvedení oplocení stavební jámy a staveniště ze strany od penzionu Amenity. Přitom stavební jáma má mít v těchto místech hloubku 4,9 m a je tak nemyslitelné, aby stavební jáma zůstala volně přístupná a bez zabezpečení proti pádu třetích osob.*

S ohledem na to, že Stavba má zasahovat až k samotné hranici pozemků, není zřejmé, jak bude takovéto oplocení technicky realizovatelné. To je možná důvod, proč v Oznámení zahájení společného řízení ze dne 23.10.2023 není vzdálenost plánované Stavby od pozemků účastníka vůbec uvedena, což je zavádějící.

Účastník tak požaduje nejen uvádění vzdálenosti Stavby od hranice pozemků, ale především provedení zabezpečení stavební jámy a staveniště pevným oplocením.

Z výkresu č. D-01.3 Řezy terénem je patrná vzdálenost pažení od společné hranice pozemků stavebníka a namítajícího. Ve vzdálenosti 0,27 m od této hranice jsou pouze okraj krakorce plochy pro pěší a její zastřešení v 1.NP. Samotná východní fasáda objektu je od společné hranice vzdálena až 1,5 m. Vzdálenost od hranice pozemků je tedy dostatečná pro realizaci staveništního oplocení při realizaci pažení.

aa. Projednání stavebního záměru na místě samém. Účastník žádá, aby byl stavební záměr projednán na místě samém, aby mohly být některé skutečnosti projednány a vysvětleny.

Stejný požadavek byl uveden i v námitkách podaných dne 15.3.2023 na což Úřad nebral absolutně žádný zřetel a opět zahájil uzemní a stavební řízení bez místního šetření. Účastník má za to, že tak objemná stavba (8 podlaží) v širším centru města, která je osazená takřka na hranicích pozemku účastníka, by měla být projednána i na místním šetření, jelikož jak je patrno z námitek a připomínek účastníka (i těch předchozích), tak je spousta věcí nedořešených a neobjasněných.

Např. na hranici pozemků a tedy v blízkosti budovy penzionu Amenity má být stavební jáma o hloubce 4,9 m. Účastník má oprávněnou obavu, že při odstraňování původní stavby, jakož i při provádění pažící stěny, mohou být pozemky účastníka a budova penzionu Amenity poškozeny silnými otřesy. Přitom v projektové dokumentaci ke stavebnímu záměru není uvedeno, jaký způsobem bude reálně pažící stěna prováděna, jak budou osazeny zápory IPE 300 po cca 1 m od sebe v bezprostřední blízkosti hranice pozemků, aniž by byly použity pozemky účastníka či jakým způsobem bude pozemky a budova penzionu Amenity chráněny před poškozením vibracemi, hlukem prachem atd. To je jeden z důvodů, proč účastník žádá projednání stavebního záměru na místě samém. Úřad opakovaně upírá právo účastníka (bezprostředního souseda) na místní šetření.

Stavební úřad má za to, že z úřední činnosti je mu znám stav na místě samém v dostatečném rozsahu, aby o věci mohl rozhodnout. Dle § 94m stavebního zákona není ohledání na místě stavby povinné. Stavební úřad se s námitkami namítajícího seznámil a obsáhle je vypořádal. Stavební úřad vyhověl těm námitkám, u nichž neshledal, že jsou liché, mylné či v dokumentaci vyvrácené, resp. u nichž shledal, že jsou relevantní a učinil v tomto rozsahu úpravy podmínek rozhodnutí.

bb. Provádění opěrné stěny na hranici pozemků s pozemky penzionu Amenity. Ve výkresu projektové dokumentace SO 03 Komunikace a zpevněné plochy je navržena opěrná železobetonová stěna na hranici pozemku účastníka p.č. 4512 v délce 5,75m. Projektové dokumentaci přitom není uvedeno, jakým způsobem se tato stěna provede bez využití a poškození pozemku účastníka.

Nově navrhovaná opěrná stěna je řešena 0,45 m od společné hranice pozemků. Vzdálenost je tedy dostatečná pro řešení dočasného pažení při realizaci nové opěrné stěny.

cc. Absence některých podkladů pro rozhodnutí. Při nahlížení do spisu účastník ve spisovém materiálu nedohledal níže uvedené podklady, vyjádření, jež by měly být ke stavebnímu záměru doloženy:

i. Souhlas Odboru městské zeleně (jak je uvedeno v Koordinovaném závazném stanovisku MMZI ze dne 1.12.2001).

ii. Povolení o napojení sjezdů na veřejné komunikace.

iii. Stanovisko Archeologického ústavu v návaznosti na zákon o státní památkové péči.

iv. Stanoviska dotčených orgánů státní správy dle z.č. 289/1995 Sb., lesní zákon; z.č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší; z.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu; z.č. 541/2020 Sb., o odpadech (dle Koordinovaného závazného stanoviska MMZI ze dne 1.12.2001 není MMZL dotčeným orgánem; přičemž účastník má za to, že stanoviska těchto dotčených orgánů by měla být doložena, aby mohl být stavební záměr vyhodnocen taktéž z hlediska jeho zákonnosti dle uvedených zákonných předpisů).

v. Stanovisko dotčeného orgánu z hlediska bezpečnosti práce.

viz Stanovisko dotčeného orgánu z hlediska osob s omezenou schopností pohybu - jak je uvedeno viz. bodech u. a x. tohoto podání.

vii. Doplnění stanoviska Krajské hygienické stanice k apartmánům, které jsou určeny pro bydlení.

K doloženým dokladům stavební úřad uvádí, že je výčet doložených závazných stanovisek a rozhodnutí uveden v odůvodnění tohoto rozhodnutí na str. 30 a 31.

Odbor městské zeleně MMZ se vyjádřil v rámci koordinovaného stanoviska Magistrátu města Zlína ze dne 1.12.2021, zn. MMZL 167081/2021. Na sjezd z ul. Díly II bylo vydáno rozhodnutí č. 3/2021 s nabytím právní moci 21.3.2021, MMZ. Sjezd na třídu Tomáše Bati byl povolen rozhodnutím č.j. KUZL 70826/2017 Odborem dopravy a silničního hospodářství oddělení silničního hospodářství Krajský úřad Zlínského kraje ze dne 14.11.2017.

Archeologický ústav není dotčeným orgánem v rámci společného řízení vedeného stavebním úřadem. Stavebník je dle 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, o jehož podmínkách bude v dostatečném předstihu uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací (viz 21 až 22 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). Stanovisko Archeologického ústavu AV ČR v návaznosti na zákon o státní památkové péči není nutno pro stavební řízení řešit.

Dle právních předpisů zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon), zákona č. 201/2012 Sb. (o ochraně ovzduší), zákona č. 334/1992 Sb. (o ochraně zemědělského půdního fondu) a zákona č. 541/2020 Sb. (o odpadech), není Magistrát města Zlína dotčeným orgánem. Stavba se nedotýká pozemků určených k funkci lesa. Stavba se nedotýká pozemků pod ochranou ZPF. Ve stavbě není řešen žádný zdroj znečišťování ovzduší. Zdrojem tepla pro objekt je výměníková stanice.

Oblastní inspektoráty práce (dále jen „OlP“) jsou z hlediska stavebního řízení dotčené orgány v rozsahu ust. 5 odst. I písm. h) zákona č. 251/2005 Sb., o inspekci práce, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o inspekci práce“) a vyjadřují se k vybraným projektovým dokumentacím staveb určených pro užívání ve veřejném zájmu nebo jako pracoviště fyzických osob, zda splňují požadavky právních předpisů k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení. Navrhovaného objektu se netýká, není vybranou stavbou dle výše uvedeného. Inspektorát bezpečnosti práce není dotčeným orgánem ve společném územním a stavebním řízení.

Stanovisko orgánu NIPI ČR, os. (Národní institut pro integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace České republiky, z.s.) má pouze doporučující nezávazný charakter. Neziskové nestátní organizace nemají vydávat závazná stanoviska k bezbariérovému užívání staveb. Odpovědnost za zajištění podmínek bezbariérového užívání je dána stavebním zákonem.

Apartmány jsou řešeny jako nebytové prostory, které nejsou určeny k bydlení. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně je součástí spisu.

Námitky ze dne 15.3.2023 – doplnění odvolání o skutkové námitky v řízení, které podal účastník řízení společnost AW Point s.r.o., prostřednictvím právního zástupce Mgr. Radka Židlíka, advokáta; námitky jsou citovány a jsou vyznačeny kurzívou:

a. Rozpor Povolení s dřívějším povolením k demolici stávající stavby *(zabezpečení stavební díry proti sesuvu). Vydání Povolení předcházelo vydání povolení demolice původní stavby nacházející se na pozemku stavebníka p.č.st. 5734. Povolení má navazovat na povolení demolice původní stavby, když Povolení odstranění původní stavby nijak neřeší, ale počítá již jen se „stavební jámou“. Tato stavební jáma se má nacházet v těsné blízkosti k pozemkům účastníka p.č. 624/7 a p.č. 4512 a k jeho penzionu Amenity (stavba má být umístěna 0,27 m od pozemků účastníka - viz str. 2 Povolení) a má být 4,9 m hluboká. V povolení k demolici původní stavby má být zajištěno sesutí pozemků účastníka a stavby penzionu Amenity ponecháním části původní stavby stavebníka a návozem násypu pro stabilizaci. V Povolení se však již s tímto zabezpečením pozemků účastníka a jeho penzionu Amenity nepočítá. Nejenže tak dochází k rozporu mezi povolením k demolici a povolením, tedy k rozporu připravenosti území pro realizaci stavby dle Povolení ale především k ohrožení pozemků účastníka a jeho penzionu Amenity.*

Pro úplnost účastník uvádí, že v řízení o povolení odstranění původní stavby nebylo s účastníkem nakládáno jako s procesním účastníkem řízení a že toto řízení o odstranění stavby nebylo vedeno klasickým řízením ukončeným správním rozhodnutím, ale pouze souhlasem. Navíc účastník v řízení o odstranění původní stavby jakkoli nevyjádřil svůj souhlas s odstraněním původní stavby (o záměru odstranění stavby nebyl ani informován a dozvěděl se o něm až dodatečně).

b. Nutnost užití pozemku účastníka při realizaci stavby dle Povolení. *Dle Povolení nemají být pozemky účastníka stavbou nijak dotčeny. Nelze si přitom představit, že by bylo možné stavbu stavebníka, jež je umístěna až k hranici pozemků účastníka a stavebníka realizovat bez vstupu a zásahů do pozemků účastníka (stavba má být umístěna ve vzdálenosti jen 0,27 m od společné hranice pozemků). Jak by mohla být stavba realizována bez lešení či jak by mohly být realizovány vnější povrchové úpravy stěn apod.?*

c. Opomenutí řešení emise ze stavby ve formě spadu listí *a jiných odumřelých částí rostlin na pozemky účastníka. Dle projektu k Povolení má být stěna povolované stavby, jež je orientována k penzionu Amenity účastníka, osazena popínavými rostlinami. Tyto rostliny budou růst a bude z nich opadávat listí či jiné odumřelé části rostlin. V projektu k Povolení není řešeno, jak budou tyto rostliny udržovány a jak bude zajištěno, aby nedocházelo k přerůstání těchto rostlin na/nad pozemky účastníka a ke spadu listí a jiných částí rostlin na pozemky účastníka. Z Povolení ani z projektu ke stavbě není zřejmé, že stavba nebude zasahovat do práv účastníka. Naopak vzhledem k blízkosti stavby k nemovitostem účastníka, lze takovýto zásah považovat za vysoce pravděpodobný. Účastník přitom s takovýmto zásahem do svých práv nesouhlasí.*

d. Nedodržení odstupu staveb. *Nejsou dodrženy vzájemné odstupy staveb dle ustanovení § 25/4 v.č. 501/2066 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V protilehlých stěnách povolované stavby a penzionu Amenity účastníka se nachází okna obytných místností. Odstup povolované stavby od penzionu Amenity tak musí být roven alespoň vyšší výšce z protilehlých stěn, tedy alespoň výšce plánované stavby. Povolovaná stavba má být vysoká 19,9 m (viz str. 2 Povolení). Dle projektové dokumentace, na základě které bylo Povolení vydáno, činí vzdálenost plánované stavby od penzionu Amenity jen cca 3,2 m. Vzdálenost povolované stavby od penzionu Amenity tak nedosahuje ani 20-ti % požadovaného minima. Nejedná se přitom o stavbu v proluce mezi domy a ani na takovéto umístění nebyla vydána výjimka dle ustanovení 26 v.č. 501/2066 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

e. Emise hluku a prachu při stavební činnosti. *Při realizaci plánované stavby bude docházet ke zvýšené hlučnosti a prašnosti způsobené stavební činností. Z projektu k Povolení není zřejmé, jak stavebník zajistí to, aby nedocházelo k emisím hluku a prachu do penzionu Amenity. V penzionu Amenity jsou instalována tepelná čerpadla a vzduchotechnická zařízení, jejíž nasávání se nachází také na straně směrem ke Stavbě. Zvýšená prašnost způsobená při stavební činnosti bude pronikat do těchto zařízení, bude zanášet filtry, bude způsobovat jejich zvýšené zatížení a poškození a bude pronikat do penzionu Amenity. Tato zařízení jsou konstruována pro běžný provoz, nikoli pro provoz se zvýšenou prachovou zátěží (jako např. zařízení pro použití v průmyslovém provozu či v jeho blízkosti). Z projektu k Povolení není zřejmé, jak má stavebník zajistit to, aby nedocházelo k emisi prachu do těchto zařízení penzionu Amenity a předejít tak jejich poškození a pronikání prachu do penzionu Amenity. Penzion Amenity provozuje mimo jiné i wellnes. Hluk ze stavební činnosti tento provoz naruší. Z projektu k Povolení není zřejmé, jak stavebník zajistí to, aby nedocházelo k emisi hluku do provozu penzionu Amenity. V projektu k Povolení není navržena žádná ochrana majetku účastníka ani žádná ochrana provozu penzionu Amenity.*

f. Řešení přípojek účastníka. *V Povolení, ani v projektu k Povolení není řešena ochrana přípojek účastníka, jež jsou stavebním záměrem dotčeny. Přitom s přípojkami účastníka má být při realizaci stavby manipulováno (umístění do nové zdi — např. přípojka plynu) či má být sníženo jejich krytí v místě, kde je umístěna komunikace a sjezd ke stavbě (krytí kanalizace). Při zátěži sjezdu dopravními prostředky může být kanalizační přípojka poškozena a v projektové dokumentaci k Povolení není uvedeno, jak bude funkčnost kanalizační přípojky zajištěna.*

g. Zásah do oplocení účastníka. *Stavební záměr zasahuje do oplocení ve vlastnictví účastníka, se kterým účastník nesouhlasí.*

h. Oplocení stavby a staveniště. *V Povolení není řešeno oplocení stavby a staveniště včetně zaplachtování z důvodu bezpečnosti či např. ochrany proti prachu.*

Pracovní doba Dři realizaci stavby. V Povolení není řešena pracovní doba pro realizaci stavby, přičemž tato se nachází v těsné blízkosti penzionu Amenity, jehož provoz bude stavební činností narušen. Účastník má zájem na stanovení pracovní doby tak, aby stavební práce nemohly být realizovány např. v nočních, brzkých ranních či pozdních večerních hodinách, o svátcích, ve dnech pracovního klidu apod.

j. Výkres staveniště. *V projektu k povolení absentuje výkres staveniště, ze kterého by bylo patrné dopravní řešení staveniště, umístění hygienických zařízení, strojní techniky tak, aby byl minimalizován vliv zplodin a zápachu na provoz penzionu Amenity.*

k. Absence stanovení požárně nebezpečného prostoru*. Dle PBŘ není stanoven požárně nebezpečný prostor od dvoukřídlých dveří v 1.NP plánované stavby ve fasádě orientované směrem k penzionu Amenity účastníka a není patrno, zdali zasahuje či nezasahuje na pozemek účastníka.*

l. Projednání stavebního záměru na místě samém*. Stavební záměr nebyl před vydáním Povolení projednán na místě samém, vůbec nebylo stanoveno místní šetření, což je pro umístění stavby takto velkého rozsahu zcela netypické a zavádějící. Účastník žádá, aby k projednání na místě samém došlo, aby mohly být některé skutečnosti projednány a vysvětleny.*

Stavební úřad k výše uvedeným námitkám ze dne 15.3.2023 pod bodem a) až l) uvádí, že s obsahem těchto námitek se již řádně vypořádal v odůvodnění námitek ze dne 7.11.2023.

Na závěr vypořádání se s námitkami účastníků řízení stavební úřad poukazuje na rozsudek nejvyššího správního soudu (9 Afs 70/2008-130):

„Přestože je třeba na povinnosti dostatečného odůvodnění rozhodnutí z hlediska ústavních principů důsledně trvat, nemůže být chápána zcela dogmaticky. Rozsah této povinnosti se totiž může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být posuzován ve světle okolností každého jednotlivého případu. Zároveň tento závazek nemůže být chápán tak, že vyžaduje za všech okolností podrobnou odpověď na každý jednotlivý argument účastníka. To by mohlo vést zejména u velmi obsáhlých podání až k absurdním a kontraproduktivním důsledkům jsoucím v rozporu se zásadou efektivity a hospodárnosti řízení. Podstatné podle názoru Nejvyššího správního soudu je, aby se městský soud ve svém rozhodnutí vypořádal se všemi základními námitkami účastníka řízení tak, aby žádná z nich nezůstala bez náležité odpovědi. Odpověď na základní námitky však v sobě může v některých případech konzumovati odpověď na některé námitky dílčí a související“.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili

Posouzením, zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu se stavební úřad ve výrokové části vypořádal, když stanovil podmínky pro provedení stavby v blízkosti těchto inženýrských sítí podle požadavků vlastníků těchto sítí.

Při posouzení souladu záměru s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek dotčených orgánů, které hájí veřejný zájem dle zvláštních právních předpisů, konkrétně ze zákona o pozemních komunikacích, zákona o ochraně přírody a krajiny, ochraně ovzduší, zákona o státní památkové péči a z hlediska územního plánování.

<u>Byla vydána tato závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů;:</u>
- koordinované závazné stanoviska Magistrátu města Zlína dne 1.12.2021, zn. MMZL 167081/2021.
- závazné stanovisko dle zákona č. 2011987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, podle § 25 odst. 1 a § 29 odst. 2 písm. b), které bylo vydáno v rámci koordinovaného závazného stanoviska MMZ ze dne 1.12.2021, zn. MMZL 167081
- závazné stanovisko Státní energetické inspekce, Územní inspektorát pro Zlínský kraj – stanovisko sp. zn. SEI-3684/2021 ze dne 1.11.2021.
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje – stanovisko č. j. HSZL-5501-2/SPD-2021 ze dne 3.12.2021, ve kterém nejsou stanoveny podmínky.
- závazné stanovisko dle ust. § 6 odst. 1 písm. e) a § 963b odst. 3 stavebního zákona, které vydalo oddělení prostorového plánování v rámci koordinovaného závazného stanoviska MMZ ze dne 1.12.2021, zn. MMZ 167081/2021.

- rozhodnutí Odboru dopravy a silničního hospodářství MMZ ze dne 14.11.l2017, pod sp.zn. KUSP 70826/2017 DOP, kterým povolilo připojení sousední nemovitosti k silnici I/49.
- rozhodnutí Odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení dopravně správních řízení ze dne 15.2.202, sp.zn.MMZL-odd.DSŘ-006003/2021/Var, kterým povolilo připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci ulici Díly II zřízením sjezdu.

Stavební úřad posoudil předložený návrh podle § 94o stavebního zákona a zjistil, že navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná stanoviska a rozhodnutí, je splněno zajištění normového počtu parkovacích míst přímo v budově, stavba bude řádně napojena na veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu, správci sítí souhlasili se stavbou i s napojením na jejich rozvody, předložená projektová dokumentace je vypracována oprávněnou osobou a je úplná a budoucí užívání nebude na základě předložených posudků a měření negativně ovlivňovat okolní zástavbu nad přípustnou míru.

Posouzením souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování se stavební úřad zabýval již výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí, přičemž zjistil ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlín vydaného dne 1.12.20221, zn. MMZL 167081/2021, že záměr je v souladu platným Územním plánem Zlína a je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Protože navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná stanoviska, stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výrocích tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů uvedených ve výrocích.

Upozornění stavebníka z hlediska památkové péče:

V případě zemních prací je povinností investora již v době přípravy oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického průzkumu, o jehož podmínkách bude v dostatečném předstihu uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací (viz §§ 21 až 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).
O archeologickém nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologického průzkumu, musí nálezce nebo osoba oprávněná za provádění výkopových prací informovat Archeologický ústav AV ČR v Brně nebo nejbližší muzeum (§ 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), příslušný stavební úřad a orgán památkové péče (§ 176 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru stavebního řádu a životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu (§ 86 odst. 1 správního řádu), t.j. u Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení.

Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. 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.

Podle ust. § 37 odst. 2 správního řádu z podání musí být patrno, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § ust. 19 odst. 3 správního řádu. Právnická osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Při provádění stavby je stavebník povinen
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. **Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.**

Ing. Dagmar Chmelíková
vedoucí II. oddělení stavebně správních řízení

otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

Poplatek:

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč a byl zaplacen.

Obdrží:

stavebník (dodejky):
GEFEST REAL s.r.o., na základě plné moci Ing. Martin Šeďa, IDDS: jut36tr

účastníci řízení dle ust. § 94k písm. b), d) stavebního zákona (dodejka):
Statutární město Zlín, nám. Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1

účastníci řízení dle ust. § 94k písm. d) stavebního zákona (do DS):
AW Point s.r.o., na základě plné moci JUDr. Radek Židlík, IDDS: bzvftu7
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
Technické služby Zlín, s.r.o., IDDS: 8yjuj99
Teplárna Zlín s.r.o., IDDS: wfgkgba
Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4

účastníci dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona (doručováno veřejnou vyhláškou):
osoby, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemkům, parc. č. 624/4, 620/5, 615/6, 615/17, v k.ú. Zlín, pozemek st. p. 1938 (č. p. 2521), pozemek st. p. 3397 (č. p. 5521) vše v k. ú. Zlín a stavbám na nich.

dotčené orgány (dojejky):
Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, IDDS: z3paa5u
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r
Odbor kultury a památkové péče Magistrátu města Zlína, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1
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
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Zlínský kraj, IDDS: hq2aev4

poznámka:

Toto rozhodnutí je řádně doručováno účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona, ostatním účastníkům dle ust. § 144 správního řádu v návaznosti na ust. § 25 odst. 1 a 2 správního řádu veřejnou vyhláškou. Podle § 25 odst. 2 správního řádu se písemnost považuje za doručenou patnáctým dnem po vyvěšení sdělení veřejnou vyhláškou. Toto sdělení se vyvěšuje na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách www.zlin.eu. Datum těchto vyvěšení je rozhodující pro stanovení lhůty k případnému podání námitek.