

Spisová značka: MMZL-SÚ-138564/2024/Mi
Číslo jednací dokumentu: MMZL 207023/2026
Oprávněná úřední osoba: Pavel Michalica, tel. 577 630 254

Zlín, dne 5.8.2026

Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín 1

ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ
DORUČOVÁNO VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Výroková část:

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (dále jen "**stavební úřad**"), jako obecní stavební úřad podle ust. § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**nový stavební zákon**"), příslušný podle ust. § 34a nového stavebního zákona, **posoudil**, za použití ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, podle ust. § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023 (dále jen "**stavební zákon**"), **žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby**, kterou dne 28.6.2024 podala právnická osoba

Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín 1,
v zastoupení Ing. arch. Pavel Chládek, Kamenná 4052, 760 01 Zlín 1

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

- I. Vydává** podle ust. § 79 a 92 stavebního zákona a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění platném do 31.12.2023 (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), v návaznosti na ust. § 67 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „správní řád“),

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

"Rezidence Boněcký rybník, Zlín"
Zlín, Příluky

(dále jen "**stavba**") na pozemcích st. p. 1358, parc. č. 1182/4, 1635/5, 1636/1, 1645/2, 1645/8, 1645/11, 1645/12, 1645/13, 1645/14, 1645/15, 1645/27, 1645/32, 1645/33, 1645/57, 1645/77 a 1650, vše v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Příluky u Zlína.

Stavba obsahuje:

- | | |
|----------|--------------------------|
| SO 01 | Objekt bytového domu „A“ |
| SO 02 | Objekt bytového domu „B“ |
| SO 03 | Objekt bytového domu „C“ |
| SO 04 | Objekt bytového domu „D“ |
| SO 05 | Objekt bytového domu „E“ |
| IO 01 | Zpevněné plochy |
| IO 02 | Řad vody |
| IO 03.A1 | Přípojka vody |
| IO 03.A2 | Přípojka vody |
| IO 03.A3 | Přípojka vody |
| IO 03.B1 | Přípojka vody |
| IO 03.B2 | Přípojka vody |

IO 03.B3	Přípojka vody
IO 03.C1	Přípojka vody
IO 03.C2	Přípojka vody
IO 03.C3	Přípojka vody
IO 03.D1	Přípojka vody
IO 03.D2	Přípojka vody
IO 03.E1	Přípojka vody
IO 03.E2	Přípojka vody
IO 04	Řad kanalizace dešťové
IO 05.A1	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.A2	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.A3	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.B1	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.B2	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.B3	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.C1	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.C2	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.C3	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.D1	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.D2	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.E1	Přípojka kanalizace dešťové
IO 05.E2	Přípojka kanalizace dešťové
IO 06	Řad kanalizace splaškové
IO 07.A1	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.A2	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.A3	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.B1	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.B2	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.B3	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.C1	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.C2	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.C3	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.D1	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.D2	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.E1	Přípojka kanalizace splaškové
IO 07.E2	Přípojka kanalizace splaškové
IO 08	Rozvody NN, rozvody VN, trafostanice
IO 09	Přípojky NN
IO 10	Rozvody veřejného osvětlení
IO 11	Rozvod tepla
IO 12	Zatrubnění vypouštěcího zařízení suchého poldru
IO 13	Ochrana náhonu teplárny Zlín obetonováním
IO 14	Přeložka veřejného vodovodního přivaděče
IO 15	Přeložka sběrače jednotné kanalizace
IO 16	Přeložka rozvodů NN
IO 17	Přeložka rozvodů VO
IO 18	Terénní a sadové úpravy
IO 19	Přeložka STL plynu

Popis stavby:

SO 01 Objekt bytového domu „A“

Bytový dům je řešen jako šestipodlažní objekt, který má společné podzemní podlaží (dále je „PP“), na němž budou vystavěny tři samostatné části, každá o pěti nadzemních podlažích (dále jen „NP“) a samostatným vchodem. V úrovni společného 1.PP má celý objekt přibližně tvar písmene „T“. Maximální půdorysné rozměry objektu na úrovni 1.NP budou 62,6 x 60,4 m. Každá z nadzemních obytných částí objektu bude mít jednoduchý, téměř ideálně čtvercový půdorys, o stranách 21,0 x 21,7 m.

Tyto části budou situovány na koncích stran půdorysu 1.PP. Úroveň podlahy 1.NP, tj. +/- 0,000 m objektu, bude na výškové kótě 227,10 m.n.m. a celková výška objektu (měřeno k horním hranám atik střech) bude +15,35 m (vztaženo k +/- 0,000 m).

V 1.PP bude situováno 58 parkovacích míst ve společných garážích a 58 sklepních kójí. Vstup (vjezd) do 1.PP bude zajištěn ze západní strany, a to za pomoci šikmé rampy šířky 6,0 m. Ve třech nadzemních částech objektu se bude nacházet celkem 63 bytů (21 bytů v každé části), přičemž skladba bytů je v každé z nich identická. V typickém podlaží (tj. 2. až 4.NP) budou čtyři bytové jednotky (2x 3+KK a 2x 2+KK). V 1.NP se bude nacházet pět bytových jednotek (2x 2+KK a 3x 1+KK) a v 5.NP pak čtyři bytové jednotky (2x 4+KK a 2x 1+KK).

Základové konstrukce objektu budou tvořeny kombinací železobetonové základové desky a vrtaných pilot. Svislé nosné konstrukce budou provedeny jako železobetonové monolitické v kombinaci s keramickými tvárnici. Stropní konstrukce nad každým podlažím budou provedeny jako železobetonové monolitické desky. Vnější výplně dveřních a okenních otvorů budou hliníkové se skrytými rámy černé barvy. Fasády budou opatřeny svislým dřevěným provětrávaným obkladem, který bude v místě stropních rovin přerušen zámečnickou konstrukcí v odstínu antracit. Konstrukce střešních plášťů budou přitíženy praným říčním kamenivem. Střecha nad 1.PP, jenž bude tvořit plochu vznikající mezi jednotlivými nadzemními částmi, bude opatřena skladbou s extenzivní zelení.

SO 01 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/15 a 1645/14 takto:

- minimální vzdálenost severovýchodního nároží severní nadzemní části od jižní hranice pozemku parc. č. 1182/4 bude 14,0 m,
- minimální vzdálenost jihovýchodního nároží východní nadzemní části od západní hranice pozemku st.p. 1349/4 bude 5,1 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

SO 02 Objekt bytového domu „B“

Bytový dům je řešen jako šestipodlažní objekt, který má společné podzemní podlaží (dále je „PP“), na němž budou vystavěny tři samostatné části, každá o pěti nadzemních podlažích (dále jen „NP“) a samostatným vchodem. V úrovni společného 1.PP má celý objekt přibližně tvar písmene „T“. Maximální půdorysné rozměry objektu na úrovni 1.NP budou 62,6 x 60,4 m. Každá z nadzemních obytných částí objektu bude mít jednoduchý, téměř ideálně čtvercový půdorys, o stranách 21,0 x 21,7 m. Tyto části budou situovány na koncích stran půdorysu 1.PP. Úroveň podlahy 1.NP, tj. +/- 0,000 m objektu, bude na výškové kótě 227,09 m.n.m. a celková výška objektu (měřeno k horním hranám atik střech) bude +15,35 m (vztaženo k +/- 0,000 m).

V 1.PP bude situováno 60 parkovacích míst ve společných garážích a 60 sklepních kójí. Vstup (vjezd) do 1.PP bude zajištěn ze severozápadní strany, a to za pomoci šikmé rampy šířky 6,0 m. Ve třech nadzemních částech objektu se bude nacházet celkem 63 bytů (21 bytů v každé části), přičemž skladba bytů je v každé z nich identická. V typickém podlaží (tj. 2. až 4.NP) budou čtyři bytové jednotky (2x 3+KK a 2x 2+KK). V 1.NP se bude nacházet pět bytových jednotek (2x 2+KK a 3x 1+KK) a v 5.NP pak čtyři bytové jednotky (2x 4+KK a 2x 1+KK).

Základové konstrukce objektu budou tvořeny kombinací železobetonové základové desky a vrtaných pilot. Svislé nosné konstrukce budou provedeny jako železobetonové monolitické v kombinaci s keramickými tvárnici. Stropní konstrukce nad každým podlažím budou provedeny jako železobetonové monolitické desky. Vnější výplně dveřních a okenních otvorů budou hliníkové se skrytými rámy černé barvy. Fasády budou opatřeny svislým dřevěným provětrávaným obkladem, který bude v místě stropních rovin přerušen zámečnickou konstrukcí v odstínu antracit. Konstrukce střešních plášťů budou přitíženy praným říčním kamenivem. Střecha nad 1.PP, jenž bude tvořit plochu vznikající mezi jednotlivými nadzemními částmi, bude opatřena skladbou s extenzivní zelení.

SO 02 bude umístěn na pozemku parc. č. 1645/15, 1645/14, 1645/13 a 1645/8 takto:

- minimální vzdálenost jihovýchodního nároží východní nadzemní části od západní hranice pozemku st.p. 1349/4 bude 5,7 m,
- vzdálenost jihovýchodního nároží západní nadzemní části od severní hranice pozemku parc. č. 1645/27 bude 1,9 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

SO 03 Objekt bytového domu „C“

Bytový dům je řešen jako šestipodlažní objekt, který má společné podzemní podlaží (dále je „PP“), na němž budou vystavěny tři samostatné části, každá o pěti nadzemních podlažích (dále jen „NP“) a samostatným vchodem. V úrovni společného 1.PP má celý objekt přibližně tvar písmene „T“. Maximální půdorysné rozměry objektu na úrovni 1.NP budou 62,6 x 60,4 m. Každá z nadzemních obytných částí objektu bude mít jednoduchý, téměř ideálně čtvercový půdorys, o stranách 21,0 x 21,7 m. Tyto části budou situovány na koncích stran půdorysu 1.PP. Úroveň podlahy 1.NP, tj. +/- 0,000 m, objektu bude na výškové kótě 227,00 m.n.m. a celková výška objektu (měřeno k horním hranám atik střech) bude +15,35 m (vztaženo k +/- 0,000 m).

V 1.PP bude situováno 60 parkovacích míst ve společných garážích a 60 sklepních kójí. Vstup (vjezd) do 1.PP bude zajištěn ze severní strany, a to za pomoci šikmé rampy šířky 6,0 m. Ve třech nadzemních částech objektu se bude nacházet celkem 63 bytů (21 bytů v každé části), přičemž skladba bytů je v každé z nich identická. V typickém podlaží (tj. 2. až 4.NP) budou čtyři bytové jednotky (2x 3+KK a 2x 2+KK). V 1.NP se bude nacházet pět bytových jednotek (2x 2+KK a 3x 1+KK) a v 5.NP pak čtyři bytové jednotky (2x 4+KK a 2x 1+KK).

Základové konstrukce objektu budou tvořeny kombinací železobetonové základové desky a vrtaných pilot. Svislé nosné konstrukce budou provedeny jako železobetonové monolitické v kombinaci s keramickými tvárnicemi. Stropní konstrukce nad každým podlažím budou provedeny jako železobetonové monolitické desky. Vnější výplně dveřních a okenních otvorů budou hliníkové se skrytými rámy černé barvy. Fasády budou opatřeny svislým dřevěným provětrávaným obkladem, který bude v místě stropních rovin přerušen zámečnickou konstrukcí v odstínu antracit. Konstrukce střešních plášťů budou přitíženy praným říčním kamenivem. Střecha nad 1.PP, jenž bude tvořit plochu vznikající mezi jednotlivými nadzemními částmi, bude opatřena skladbou s extenzivní zelení.

SO 03 bude umístěn na pozemku parc. č. 1645/27 takto:

- minimální vzdálenost jihovýchodního nároží východní nadzemní části od západní hranice pozemku st.p. 1349/4 bude 7,7 m,
- minimální vzdálenost jihovýchodního nároží jižní nadzemní části od západní hranice pozemku st.p. 1349/4 bude 6,6 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

SO 04 Objekt bytového domu „D“

Bytový dům je řešen jako šestipodlažní objekt, který má společné podzemní podlaží (dále je „PP“), na němž budou vystavěny dvě samostatné části, každá o pěti nadzemních podlažích (dále jen „NP“) a samostatným vchodem. V úrovni společného 1.PP má celý objekt přibližně tvar písmene „L“. Maximální půdorysné rozměry objektu na úrovni 1.NP budou 41,7 x 60,4 m. Každá z nadzemních obytných částí objektu bude mít jednoduchý, téměř ideálně čtvercový půdorys, o stranách 21,0 x 21,7 m. Tyto části budou situovány na koncích stran půdorysu 1.PP. Úroveň podlahy 1.NP, tj. +/- 0,000 m objektu, bude na výškové kótě 226,60 m.n.m. a celková výška objektu (měřeno k horním hranám atik střech) bude +15,35 m (vztaženo k +/- 0,000 m).

V 1.PP bude situováno 48 parkovacích míst ve společných garážích a 48 sklepních kójí. Vstup (vjezd) do 1.PP bude zajištěn ze severozápadní strany, a to za pomoci šikmé rampy šířky 6,0 m. Ve dvou nadzemních částech objektu se bude nacházet celkem 42 bytů (21 bytů v každé části), přičemž skladba bytů je v každé z nich identická. V typickém podlaží (tj. 2. až 4.NP) budou čtyři bytové jednotky (2x 3+KK a 2x 2+KK). V 1.NP se bude nacházet pět bytových jednotek (2x 2+KK a 3x 1+KK) a v 5.NP pak čtyři bytové jednotky (2x 4+KK a 2x 1+KK).

Základové konstrukce objektu budou tvořeny kombinací železobetonové základové desky a vrtaných pilot. Svislé nosné konstrukce budou provedeny jako železobetonové monolitické v kombinaci s keramickými tvárnicemi. Stropní konstrukce nad každým podlažím budou provedeny jako železobetonové monolitické desky. Vnější výplně dveřních a okenních otvorů budou hliníkové se skrytými rámy černé barvy. Fasády budou opatřeny svislým dřevěným provětrávaným obkladem, který bude v místě stropních rovin přerušen zámečnickou konstrukcí v odstínu antracit. Konstrukce střešních plášťů budou přitíženy praným říčním kamenivem. Střecha nad 1.PP, jenž bude tvořit plochu vznikající mezi jednotlivými nadzemními částmi, bude opatřena skladbou s extenzivní zelení.

SO 04 bude umístěn na pozemku parc. č. 1645/27 takto:

- minimální vzdálenost jihovýchodního nároží jižní nadzemní části od západní hranice pozemku st.p. 1349/4 bude 44,2 m,
- minimální vzdálenost jihozápadního nároží jižní nadzemní části od severní hranice pozemku parc. č. 1463/10 bude 19,8 m,
- minimální vzdálenost jihozápadního nároží východní nadzemní části od severní hranice pozemku parc. č. 1463/10 bude 19,3 m,
- minimální vzdálenost severozápadní fasády východní nadzemní části od stávajícího bytového domu na pozemku st.p. 1357 bude 51,5 m,
- minimální vzdálenost severozápadní fasády východní nadzemní části od stávajícího bytového domu na pozemku st.p. 1350 bude 43,7 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

SO 05 Objekt bytového domu „E“

Bytový dům je řešen jako šestipodlažní objekt, který má společné podzemní podlaží (dále je „PP“), na němž budou vystavěny dvě samostatné části, každá o pěti nadzemních podlažích (dále jen „NP“) a samostatným vchodem. V úrovni společného 1.PP má celý objekt přibližně tvar písmene „L“. Maximální půdorysné rozměry objektu na úrovni 1.NP budou 41,7 x 53,5 m. Každá z nadzemních obytných částí objektu bude mít jednoduchý, téměř ideálně čtvercový půdorys, o stranách 21,0 x 21,7 m. Tyto části budou situovány na koncích stran půdorysu 1.PP. Úroveň podlahy 1.NP, tj. +/- 0,000 m objektu, bude na výškové kótě 225,75 m.n.m. a celková výška objektu (měřeno k horním hranám atik střech) bude +15,35 m (vztaženo k +/- 0,000 m).

V 1.PP budou situováno 48 parkovacích míst ve společných garážích a 48 sklepních kójí. Vstup (vjezd) do 1.PP bude zajištěn z východní strany, a to za pomoci šikmé rampy šířky 6,0 m. Ve dvou nadzemních částech objektu se bude nacházet celkem 42 bytů (21 bytů v každé části), přičemž skladba bytů je v každé z nich identická. V typickém podlaží (tj. 2. až 4.NP) budou čtyři bytové jednotky (2x 3+KK a 2x 2+KK). V 1.NP se bude nacházet pět bytových jednotek (2x 2+KK a 3x 1+KK) a v 5.NP pak čtyři bytové jednotky (2x 4+KK a 2x 1+KK).

Základové konstrukce objektu budou tvořeny kombinací železobetonové základové desky a vrtaných pilot. Svislé nosné konstrukce budou provedeny jako železobetonové monolitické v kombinaci s keramickými tvárnici. Stropní konstrukce nad každým podlažím budou provedeny jako železobetonové monolitické desky. Vnější výplně dveřních a okenních otvorů budou hliníkové se skrytými rámy černé barvy. Fasády budou opatřeny svislým dřevěným provětrávaným obkladem, který bude v místě stropních rovin přerušen zámečnickou konstrukcí v odstínu antracit. Konstrukce střešních pláštěů budou přitíženy praným říčním kamenivem. Střecha nad 1.PP, jenž bude tvořit plochu vznikající mezi jednotlivými nadzemními částmi, bude opatřena skladbou s extenzivní zelení.

SO 05 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/57 a 1645/33 takto:

- minimální vzdálenost severovýchodního nároží západní nadzemní části od jižní hranice pozemku parc. č. 1645/2 bude 8,6 m,
- minimální vzdálenost severozápadního nároží západní nadzemní části od jižní hranice pozemku parc. č. 1645/2 bude 13,9 m,
- vzdálenost východní fasády SO 05 od západní fasády domu č.p. 605 bude 23,3 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 01 Zpevněné plochy

V rámci této části bude provedena nová veřejná obslužná komunikace (dále jen „komunikace“), komunikace pro pěší a parkovací stání.

Nová komunikace bude procházet těžištěm lokality, přičemž bude napojena na stávající dopravní infrastrukturu (místní komunikaci) novým sjezdem na pozemku parc. č. 1645/33, a to v místě trolejbusové točny v ulici Broučkova. V rámci vytvoření nového sjezdu budou provedeny nezbytné stavební úpravy stávajícího sjezdu, který se nachází v jeho bezprostřední blízkosti, a to zejména rádius oblouku pro odbočení na stávající místní komunikaci směrem doprava. Z místa sjezdu bude komunikace vedena jihovýchodním směrem souběžně s jihozápadní hranicí staveniště, tj. podél pozemků parc. č. 1463/29, 1463/13, 1463/22 a 1463/10, přičemž nový bytový dům SO 05 a stávající dům č.p. 605, ul. Boněcký rybník, Příluky, Zlín (dále jen „dům č.p. 605“) se budou nacházet severně od budoucí komunikace. Na pozemku parc. č. 1645/27 (přibližně na úrovni východní fasády domu č.p. 605)

komunikace změní směr a bude pokračovat severovýchodním směrem. V severní části staveniště, konkrétně na pozemcích parc. č. 1635/5 a 1636/1, se komunikace napojí na veřejnou komunikaci, pro kterou již bylo vydáno územní rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025), čímž dojde k propojení lokality s ul. Dřevnická. Bytové domy SO 01, 02, 03 a 04 pak budou situovány podél východní strany obslužné komunikace, a každý z nich bude připojen ke komunikaci samostatně pomocí sjezdu do 1.PP, ve kterém se budou nacházet parkovací stání jednotlivých domů. Komunikace bude lokálně podél své délky doplněna o celkem 27 podélných parkovacích stání (tyto budou rozděleny do úseků po 8, 11, 6 a 2 místech). Příjezd ke stáním v 1.PP bytového domu SO 05 je řešen z komunikace na pozemku parc. č. 1645/2 (ul. Boněcký rybník). Z tohoto důvodu bude provedena stavební úprava na stávajících kolmých stáních, které se nacházejí podél jižní strany této komunikace. V části plochy stání bude proveden nový sjezd do 1.PP šířky 6 m a zbývající část těchto parkovacích stání bude nahrazena osmi podélnými stáními, které budou protaženy západním směrem až na parc. č. 1645/33 (za stávající trafostanici). Součástí tohoto objektu, tj. IO 01, budou také chodníky, které budou provedeny jednostranně podél celé délky obslužné veřejné komunikace a budou zajišťovat propojení ulic Broučkova a Dřevnická také pro pěší. Délka komunikace bude 543 m, její šířka 6 - 7 m a příčný sklon 2,5%. Komunikace bude provedena s živičným povrchem. V případě chodníků a parkovacích stání bude povrch tvořen betonovou dlažbou. Celková zastavěná plocha parkovacích stání bude 385 m² a chodníků 1318 m². IO 01 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/33, 1645/2, 1645/57, 1645/27, 1645/11, 1645/8, 1645/13, 1645/14, 1645/15, 1182/4, 1636/1, 1650 a 1635/5. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

Stavební úřad doplňuje, že pro povolení zřízení sjezdu na ulici Broučkova (viz výše) bylo dne 19.6.2025 vydáno samostatné rozhodnutí (spis. zn. MMZL-odd.DSŘ-249917/2024/Var, č.j. MMZL 135903/2025).

IO 02 Řad vody

Pro zajištění pitné vody pro potřeby nových bytových domů a pro potřeby požárního zabezpečení je navržen nový vodovodní řad „V“ z potrubí PE 100RC, Ø 110 mm o délce 503 m, který bude veden v celé své trase podél komunikace (IO 01) a napojen ve dvou místech na veřejnou vodovodní síť (bude zaokružován). Místa napojení se budou nacházet na pozemku parc. č. 1645/33, kde bude napojen na stávající vodovod DN 300, a na pozemku parc. č. 1645/14, na kterém bude připojen na veřejný vodovodní řad PE 100RC, Ø 110. Z řadu budou směrem k jednotlivým bytovým domům odbočovat řady „V1“ dl. 35 m (k domu SO 04), „V2“ dl. 40 m (k domu SO 03), „V3“ dl. 49 m (k domu SO 02) a „V4“ dl. 64 m (k domu SO 01).

IO 02 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/33, 1645/57, 1645/27, 1645/8, 1645/13, 1645/14 a 1645/15. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 03 Přípojky vody

Zásobování pitnou vodou bude provedeno pro každou nadzemní obytnou část objektů bytových domů samostatně (celkem se tedy bude jednat o 13 vodovodních přípojek). Všechny přípojky budou provedeny z potrubí PE 100RC a napojeny budou do výše uvedeného vodovodního řadu (viz IO 02). Každá přípojka bude mít samostatnou vodoměrnou sestavu, umístěnou za první obvodovou zdí.

Objekt SO 01 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 03.A1 bude sloužit pro severní nadzemní část. Napojena bude v severní části řadu „V“, a to na pozemku parc. č. 1645/14 a do objektu vstoupí cca v 1/2 délky západní fasády severní nadzemní části. Celková délka přípojky bude 10,3 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/14 a 1645/15.

- Přípojka ozn. IO 03.A2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude rovněž do části řadu „V“, a to na pozemku parc. č. 1645/13. Odtud bude vedena jihovýchodním směrem, přičemž bude situována severovýchodně od navrhované trafostanice T31 (viz níže) a do západní nadzemní části objektu bude vstupovat ze severní strany u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 21,8 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/14 a 1645/13.

- Přípojka ozn. IO 03.A3 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude na konci řadu „V4“, a to na pozemku parc. č. 1645/15 (před jihovýchodním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude vedena východním směrem, a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat z jižní strany u jeho jihozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 21,4 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/15.

Objekt SO 02 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 03.B1 bude sloužit pro severní nadzemní část. Napojena bude z řadu „V“, a to na pozemku parc. č. 1645/8. Odtud bude její trasa vedena téměř výhradně východním směrem a do severní nadzemní části objektu bude vstupovat ze západní strany u jeho jihozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 21,9 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/8.

- Přípojka ozn. IO 03.B2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude rovněž do části řadu „V“, a to na pozemku parc. č. 1645/8 (v blízkosti místa, kde řad „V“ kříží hranici mezi pozemky parc. č. 1645/8 a 1645/27). Odtud bude její trasa vedena téměř výhradně východním směrem a do západní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 11,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/8.

- Přípojka ozn. IO 03.B3 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude na konci řadu „V3“, a to na pozemku parc. č. 1645/13 (před jihovýchodním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude vedena severovýchodním směrem, a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/2 délky jižní fasády této části. Celková délka přípojky bude 35,7 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/13, 1645/14 a 1645/15.

Objekt SO 03 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 03.C1 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude z řadu „V3“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (před jižní fasádou východní nadzemní části objektu SO 02). Odtud bude její trasa vedena jižním směrem a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat ze severní strany u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 28,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 03.C2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude do části řadu „V2“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (u severozápadního nároží západní nadzemní části). Odtud bude její trasa vedena východním směrem, podél severní fasády objektu. Do západní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/2 délky severní fasády této části. Celková délka přípojky bude 14,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 03.C3 bude sloužit pro jižní nadzemní část. Napojena bude na konci řadu „V2“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (před jihozápadním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude vedena nejprve jižním směrem. Následně cca v 1/2 délky dojde ke změně směru a přípojka bude pokračovat v souběhu s přípojkami splaškové a dešťové kanalizace (viz níže) východním směrem. Do jižní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 35,7 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

Objekt SO 04 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 03.D1 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude z řadu „V1“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (před jihozápadním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem, podél severozápadní fasády objektu. Do západní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky severozápadní fasády této části. Celková délka přípojky bude 12,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 03.D2 bude sloužit pro jižní nadzemní část. Napojena bude na konci řadu „V1“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (před jihozápadním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude vedena jihovýchodním směrem, a do jižní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/2 délky jihozápadní fasády této části. Celková délka přípojky bude 35,7 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

Objekt SO 05 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 03.E1 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude z řadu „V“, a to na pozemku parc. č. 1645/57 (poblíž hranice s pozemkem parc. č. 1645/33). Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem a do západní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky jižní fasády této části. Celková délka přípojky bude 8,5 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/57.

- Přípojka ozn. IO 03.E2 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude rovněž z řadu „V“, a to na pozemku parc. č. 1645/57. Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem a do východní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 12,7 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/57.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 04 Řad kanalizace dešťové

Odvod dešťových vod z řešeného území bude zajištěn pomocí nově navržené gravitační dešťové kanalizace, která bude rozdělena do jednotlivých částí (řadů) DS, DS1, DS2, DS3, DS4 a DS6. Celková délka takto navržené dešťové kanalizace bude 598 m.

Řad DS bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 309 m. Počátek této části řadu bude v revizní šachtě (součást části řadu DS6) na pozemku parc. č. 1645/8 před objektem SO 02. Odtud bude veden souběžně s obslužnou komunikací (viz IO 01) až na pozemek parc. č. 1645/27. V místě, kde komunikace mění svůj směr dojde v revizní šachtě i ke změně směru trasy této části řadu, který bude pokračovat severozápadním směrem, a to souběžně se severovýchodní hranicí pozemku parc. č. 1463/10. Osa kanalizace bude od této hranice vzdálena 18,7 m. Řad bude následně ukončen v revizní šachtě u jihozápadního rohu západní části objektu SO 05.

Řad DS1 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 56 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/27 (šachta bude součástí části řadu DS a umístěna bude mezi objektem SO 03 a navrženou komunikací). Z této šachty bude kanalizace vedena jižním směrem ve vzdálenosti 4 m od západní fasády západní nadzemní části SO 03 a ukončena bude revizní šachtou, do níž bude napojena přípojka z objektu SO 03.

Řad DS2 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 30 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/27 (šachta bude součástí části řadu DS a nacházet se bude u sjezdu z komunikace do objektu SO 03). Z šachty bude kanalizace vedena přímo jihovýchodním směrem až do revizní šachty mezi objekty SO 02 a SO 03, kde bude ukončen.

Řad DS3 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 64 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na hranici mezi pozemky parc. č. 1645/8 a 1645/13 (šachta bude provedena jako součást řadu DS4). Z šachty bude kanalizace následně vedena jihovýchodním směrem na pozemek parc. č. 1645/14. Na tomto pozemku bude před jihozápadním rohem objektu SO 01 osazena revizní šachta, z níž bude kanalizace pokračovat podél jižní fasády SO 01 dále východním směrem. Ukončena bude na pozemku parc. č. 1645/15 revizní šachtou před jihovýchodním rohem západní nadzemní části SO 01.

Řad DS4 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 89 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/8 (šachta se nachází na začátku řadu DS). Z revizní šachty bude kanalizace vedena severovýchodním směrem souběžně s navrhovanou komunikací až k hranici mezi pozemky parc. č. 1645/14 a parc. č. 1645/15, kde bude ukončena revizní šachtou.

Řad DS6 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 500 a jeho délka bude cca 50 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/8, která se bude nacházet u východní hrany komunikace před objektem SO 02. Z této šachty bude kanalizace vedena v přímé trase severním směrem až na pozemek parc. č. 1645/12. Zde bude napojena do dešťové kanalizace, pro kterou bylo vydáno územní rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025), a jejíž součástí je také retenční objekt s kalkulovaným objemem 297 m³.

IO 04 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/33, 1645/57, 1645/27, 1645/8, 1645/12, 1645/13, 1645/14 a 1645/15. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 05 Přípojky kanalizace dešťové

Přípojky dešťové kanalizace budou zajišťovat odvod srážkových vod ze střech bytových domů. Odvodnění ramp podzemních garáží bude řešeno pomocí lokálních čerpacích stanic s výtlačky do dešťové kanalizace. Pro každou nadzemní obytnou část objektů bytových domů bude přípojka dešťové kanalizace řešena samostatně (celkem se tedy bude jednat o 13 přípojek). Všechny přípojky budou provedeny z potrubí PVC-U, DN 150 a napojeny budou do výše uvedeného řadu dešťové kanalizace (viz IO 04).

Objekt SO 01 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 05.A1 bude sloužit pro severní nadzemní část. Napojena bude v severní části kanalizačního řadu „DS4“, a to na pozemku parc. č. 1645/14 a do objektu vstoupí cca v 1/3 délky západní fasády severní nadzemní části. Celková délka přípojky bude 11,4 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/14 a 1645/15.

- Přípojka ozn. IO 05.A2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude rovněž do části kanalizačního řadu „DS4“, a to na pozemku parc. č. 1645/13. Odtud bude vedena jihovýchodním směrem souběžně s vodovodní přípojkou (viz výše) a do západní nadzemní části objektu bude vstupovat ze severní strany u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 20,5 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/14 a 1645/13.

- Přípojka ozn. IO 05.A3 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty na konci kanalizačního řadu „DS3“, a to na pozemku parc. č. 1645/15 (před jihovýchodním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude vedena východním směrem souběžně s vodovodní přípojkou (viz výše), a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat z jižní strany u jeho jihovýchodního nároží. Celková délka přípojky bude 23,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/15.

Objekt SO 02 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 05.B1 bude sloužit pro severní nadzemní část. Napojena bude do kanalizačního řadu „DS“, a to na pozemku parc. č. 1645/8 (jižně od revizní šachty kanalizačního řadu). Odtud bude její trasa vedena východním směrem souběžně s vodovodní přípojkou (viz výše). Do severní nadzemní části objektu pak bude vstupovat ze západní strany u jeho jihozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 21,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/8.

- Přípojka ozn. IO 05.B2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude rovněž do kanalizačního řadu „DS“, a to na pozemku parc. č. 1645/8 (v blízkosti místa, kde řad „DS“ kříží hranici mezi pozemky parc. č. 1645/8 a 1645/27). Odtud bude její trasa vedena souběžně s vodovodní přípojkou východním směrem a do západní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 19,6 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/8.

- Přípojka ozn. IO 05.B3 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude do lomové revizní šachty, která bude součástí řadu „DS3“ a bude se nacházet na pozemku parc. č. 1645/14 (před jihozápadním nárožím západní nadzemní části objektu SO 01). Odtud bude vedena přibližně jižním směrem. Do východní nadzemní části objektu pak bude vstupovat z jeho severní strany, a to u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 20,5 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/14.

Objekt SO 03 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 05.C1 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty kanalizačního řadu „DS2“, situované mezi objekty SO 02 a SO 03 na pozemku parc. č. 1645/27. Odtud bude její trasa vedena souběžně s vodovodní přípojkou jižním směrem (kolmo k SO 03) a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat ze severní strany u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 20,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 05.C2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude do kanalizačního řadu „DS1“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (u severozápadního nároží západní nadzemní části). Odtud bude její trasa vedena souběžně s přípojkou vodovodu východním směrem, podél severní fasády objektu. Do západní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/3 délky severní fasády této části. Celková délka přípojky bude 21,9 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 05.C3 bude sloužit pro jižní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty kanalizačního řadu „DS1“, která bude umístěna na pozemku parc. č. 1645/27 před východní fasádou jižní nadzemní části objektu SO 04. Odtud bude přípojka vedena v souběhu s vodovodní přípojkou (viz výše) východním směrem. Do jižní nadzemní části objektu SO 03 pak bude vstupovat ze západní strany u severozápadního nároží tohoto objektu. Celková délka přípojky bude 24,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

Objekt SO 04 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 05.D1 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude do kanalizačního řadu „DS“, a to na pozemku parc. č. 1645/27. Z tohoto místa napojení bude vedena jihovýchodním směrem, kolmo k severozápadní fasádě objektu SO 04. Do objektu pak vstoupí cca v 1/3 délky severozápadní fasády západní nadzemní části. Celková délka přípojky bude 10,3 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 05.D2 bude sloužit pro jižní nadzemní část. Přípojka bude na pozemku parc. č. 1645/27 napojena do kanalizačního řadu „DS1“ severně od koncové revizní šachty této části řadu. Odtud bude přípojka vedena západním směrem a do jižní nadzemní části objektu SO 04 pak bude vstupovat ze strany severovýchodní fasády, a to poblíž severovýchodního nároží této části objektu. Celková délka přípojky bude 6,6 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

Objekt SO 05 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 05.E1 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude z kanalizačního řadu „DS“, a to na pozemku parc. č. 1645/57 (poblíž hranice s pozemkem parc. č. 1645/33). Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem souběžně s vodovodní přípojkou a do západní nadzemní části

objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky jižní fasády této části. Celková délka přípojky bude 7,2 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/57.

- Přípojka ozn. IO 05.E2 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude rovněž z kanalizačního řadu „DS“, a to na pozemku parc. č. 1645/57. Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem a do východní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 13,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/57.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 06 Řad kanalizace splaškové

Pro odvádění splaškových odpadních vod z objektů bytových domů bude provedena splašková kanalizace, která bude sestávat z jednotlivých částí (řadů) SP, SP1, SP2 a SP3. Celková délka splaškové kanalizace bude 564 m a bude svedena do stávajícího sběrače jednotné kanalizace (beton, DN 600) na severu předmětné lokality.

Řad SP bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 418 m. Počátek této části řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/15, která bude situována těsně u západní hranice tohoto pozemku (severně od severozápadního nároží objektu SO 01). Z tohoto místa bude trasa řadu vedena jižním směrem souběžně s obslužnou komunikací a dešťovou kanalizací (osová vzdálenost řadu od této splaškové kanalizace bude 1,0 m). Takto bude trasa přivedena až na pozemek parc. č. 1645/27, do míst kde bude komunikace měnit svůj směr. Zde pak dojde v revizní šachtě i ke změně trasy řadu, který bude pokračovat severozápadním směrem souběžně se severovýchodní hranicí pozemku parc. č. 1463/10. Osa kanalizace bude od této hranice vzdálena 16,7 m a od dešťové kanalizace 2,0 m. Řad bude následně ukončen v revizní šachtě u západní hranice pozemku parc. č. 1645/57.

Řad SP1 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 54 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/27 (šachta bude součástí řadu SP a bude umístěna mezi objektem SO 03 a navrženou komunikací). Z šachty bude kanalizace vedena jižním směrem ve vzdálenosti cca 3 m od západní fasády objektu SO 03. Ukončena pak bude revizní šachtou, do které bude následně napojena přípojka splaškové kanalizace z objektu SO 03 (viz níže).

Řad SP2 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 29 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/27 (šachta bude součástí řadu SP a bude umístěna u sjezdu z obslužné komunikace do objektu SO 03). Z šachty bude kanalizace vedena přímo jihovýchodním směrem až do revizní šachty, která se bude nacházet mezi objekty SO 02 a SO 03.

Řad SP3 bude proveden z potrubí PVC-U, DN 300 a jeho délka bude 63 m. Počátek řadu bude v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1645/13 (šachta bude součástí řadu SP). Z šachty bude řad veden souběžně s dešťovou kanalizací (řadem DS3) jihovýchodním směrem na pozemek parc. č. 1645/14. Na tomto pozemku bude před jihozápadním nárožím západní nadzemní části objektu SO 01 osazena revizní lomová šachta. Odtud bude trasa kanalizace podél jižní fasády SO 01 pokračovat dále východním směrem a ukončena bude v revizní šachtě před jihovýchodním nárožím západní nadzemní části SO 01.

IO 06 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/15, 1645/14, 1645/13, 1645/8, 1645/27 a 1645/57. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 07 Přípojky kanalizace splaškové

Přípojky splaškové kanalizace budou zajišťovat odvod odpadních vod z bytových domů. Pro každou nadzemní obytnou část objektů bytových domů bude přípojka splaškové kanalizace řešena samostatně (celkem se tedy bude jednat o 13 přípojek). Všechny přípojky budou provedeny z potrubí PVC-U, DN 150 a napojeny budou do výše uvedeného řadu splaškové kanalizace (viz IO 06).

Objekt SO 01 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 07.A1 bude sloužit pro severní nadzemní část. Napojena bude v severní části kanalizačního řadu „SP“, a to na pozemku parc. č. 1645/14 a do objektu vstoupí cca v 1/3 délky západní fasády severní nadzemní části. Celková délka přípojky bude 9,0 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/14 a 1645/15.

- Přípojka ozn. IO 07.A2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude rovněž do části kanalizačního řadu „SP“, a to na pozemku parc. č. 1645/13. Odtud bude vedena jihovýchodním směrem souběžně s přípojkou dešťové kanalizace (viz výše) a do západní nadzemní části objektu bude vstupovat

ze severní strany u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 19,7 m a umístěna bude na pozemcích parc. č. 1645/14 a 1645/13.

- Přípojka ozn. IO 07.A3 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty na konci kanalizačního řadu „SP3“, a to na pozemku parc. č. 1645/15 (před jihovýchodním nárožím západní nadzemní části). Odtud bude vedena východním směrem souběžně s přípojkou dešťové kanalizace (viz výše), a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat z jižní strany u jeho jihozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 21,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/15.

Objekt SO 02 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 07.B1 bude sloužit pro severní nadzemní část. Napojena bude do kanalizačního řadu „SP“, a to na pozemku parc. č. 1645/8 (jižně od revizní šachty kanalizačního řadu). Odtud bude její trasa vedena východním směrem souběžně s přípojkou dešťové kanalizace (viz výše). Do severní nadzemní části objektu pak bude vstupovat ze západní strany u jeho jihozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 20,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/8.

- Přípojka ozn. IO 07.B2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude rovněž do kanalizačního řadu „SP“, a to na pozemku parc. č. 1645/8 (v blízkosti místa, kde řad „SP“ kříží hranici mezi pozemky parc. č. 1645/8 a 1645/27). Odtud bude její trasa vedena souběžně s přípojkou dešťové kanalizace východním směrem a do západní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 19,4 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/8.

- Přípojka ozn. IO 07.B3 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude do lomové revizní šachty, která bude součástí řadu „SP3“ a bude se nacházet na pozemku parc. č. 1645/14 (před jihozápadním nárožím západní nadzemní části objektu SO 01). Odtud bude vedena přibližně jižním směrem. Do východní nadzemní části objektu pak bude vstupovat z jeho severní strany, a to u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 21,8 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/14.

Objekt SO 03 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 07.C1 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty kanalizačního řadu „SP2“, situované mezi objekty SO 02 a SO 03 na pozemku parc. č. 1645/27. Odtud bude její trasa vedena souběžně s přípojkou dešťové kanalizace jižním směrem (kolmo k SO 03) a do východní nadzemní části objektu bude vstupovat ze severní strany u jeho severozápadního nároží. Celková délka přípojky bude 20,7 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 07.C2 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude do kanalizačního řadu „SP1“, a to na pozemku parc. č. 1645/27 (u severozápadního nároží západní nadzemní části). Odtud bude její trasa vedena souběžně s přípojkou dešťové kanalizace východním směrem, podél severní fasády objektu. Do západní nadzemní části objektu bude vstupovat cca v 1/3 délky severní fasády této části. Celková délka přípojky bude 19,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 07.C3 bude sloužit pro jižní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty kanalizačního řadu „SP1“, která bude umístěna na pozemku parc. č. 1645/27 před východní fasádou jižní nadzemní části objektu SO 04. Odtud bude přípojka vedena v souběhu s přípojkou dešťové kanalizace (viz výše) východním směrem. Do jižní nadzemní části objektu SO 03 pak bude vstupovat ze západní strany u severozápadního nároží tohoto objektu. Celková délka přípojky bude 23,7 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

Objekt SO 04 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 07.D1 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude do kanalizačního řadu „SP“, a to na pozemku parc. č. 1645/27. Z tohoto místa napojení bude vedena jihovýchodním směrem, kolmo k severozápadní fasádě objektu SO 04. Do objektu pak vstoupí cca v 1/3 délky severozápadní fasády západní nadzemní části. Celková délka přípojky bude 9,3 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

- Přípojka ozn. IO 07.D2 bude sloužit pro jižní nadzemní část. Přípojka bude na pozemku parc. č. 1645/27 napojena do koncové revizní šachty kanalizačního řadu „SP1“. Odtud bude přípojka vedena západním směrem a do jižní nadzemní části objektu SO 04 pak bude vstupovat ze strany severovýchodní fasády, a to poblíž severovýchodního nároží této části objektu. Celková délka přípojky bude 7,6 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/27.

Objekt SO 05 bude napojen takto:

- Přípojka ozn. IO 07.E1 bude sloužit pro západní nadzemní část. Napojena bude do revizní šachty kanalizačního řadu „SP“, která bude umístěna na hranici mezi pozemky parc. č. 1645/57 a parc. č. 1645/33. Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem souběžně s přípojkou splaškové kanalizace. Do západní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky jižní fasády této části. Celková délka přípojky bude 9,3 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/57.

- Přípojka ozn. IO 07.E2 bude sloužit pro východní nadzemní část. Napojena bude rovněž do kanalizačního řadu „SP“, a to na pozemku parc. č. 1645/57. Odtud bude její trasa vedena severovýchodním směrem souběžně s přípojkou splaškové kanalizace. Do východní nadzemní části objektu pak bude vstupovat cca v 1/2 délky západní fasády této části. Celková délka přípojky bude 16,0 m a umístěna bude na pozemku parc. č. 1645/57.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 08 Rozvody NN, rozvody VN, trafostanice

Rozvody VN:

Pro navržené podzemní kabelové vedení vysokého napětí (dále jen „VN“) budou použity kabely typu 22-NA2XS2Y 1 x 240 mm², které budou uloženy ve výkopu 65 x 120 cm (pro uložení dvou kabelových svazků VN a dvou chráničůk HDPE). Samotné kabely budou uloženy v písčitém loži v hloubce 100 cm.

Popis trasy - trasa zemních kabelových rozvodů VN začíná na pozemku parc. č. 1645/33 před stávající kioskovou trafostanicí T23, kde bude stávající přírodní kabel VN přerušen. Následně bude naspojován tak, aby vznikla pro projektované trafostanice kabelová smyčka (tzn., že vedle sebe budou vedeny dvě zemní kabelové linky VN). Trasa, ke které bude připojen kabel nízkého napětí (dále jen „NN“) propojující kabelovou skříň v pilíři u trafostanice T 23 a projektovanou trafostanicí T 32, bude vedena nejprve jihozápadním směrem, podél odvodňovací strouhy na výše uvedeném pozemku parc. č. 1645/33. Následně se trasa zlomí jihovýchodním směrem tak, aby mohla pokračovat souběžně s komunikací (tj. souběžně s jihozápadní hranicí pozemku parc. č. 1645/27) na pozemek parc. č. 1645/57 a dále na pozemek parc. č. 1645/27. Zde se trasa zlomí severovýchodním směrem a bude pokračovat podél komunikace až do místa, kde se společná trasa zemních kabelů VN a zemního kabelu NN rozdělí. Trasa kabelového vedení VN bude pokračovat jižním směrem až k první nové trafostanici T32. Před ní vytvoří krátkou kabelovou smyčku VN, aby mohla následně pokračovat krátce jižním směrem a potom i východním směrem v trase s připoloženými kabely NN. Trasa kabelového vedení VN k další nové kioskové trafostanici T31 povede severovýchodním směrem po pozemcích parc. č. 1645/27, 1645/8 až na pozemek parc. č. 1645/13, kde bude tato trasa kabelového vedení VN ukončena v projektované trafostanici T31. Do výkopu budou ke svazku kabelů VN připoloženy dvě chráničky HDPE pro optickou telekomunikační síť (každá pro jednu linku VN).

Rozvody NN:

Pro navržené podzemní kabelové rozvody NN budou použity kabely typu 1-NAYY, které budou uloženy ve výkopu cca 50 x 80 cm (pro dva kabely). Samotné kabely budou uloženy v písčitém loži v hloubce 70 cm a v místě křížení s budoucími komunikacemi pak také v plastových chráničcích, a to v hloubce 100 cm.

Popis trasy - trasa zemních kabelových rozvodů NN bude začínat ve stávající trafostanici T23, která se nachází na pozemku st.p. 1358. Trasa pak bude krátce vedena do kabelové skříně v pilíři, která bude umístěna na pozemku č. 1645/33 před jižní fasádou této trafostanice. Z pilíře pak bude trasa vedena nejprve západním směrem k trase zemního kabelového vedení VN (viz výše), ke kterému se přidá a společně budou následně vedeny po pozemcích parc. č. 1645/33, 1645/57 a 1645/27 souběžně s komunikací. Přibližně na úrovni východní hranice pozemku parc. č. 1645/57 se trasa zlomí jihovýchodním směrem k projektované trafostanici T32 a současně bude také pokračovat podél západní strany komunikace severovýchodním směrem do kabelové skříně v pilíři na pozemku č. 1645/27, kde dojde k propojení se stávajícím zemním kabelovým vedením NN. Zemní kabelové rozvody NN, které budou vyvedeny z nových trafostanic T32 a T31, budou vedeny podél východního okraje komunikace s tím, že k jednotlivým bytovým domům bude provedeno odbočení od hlavní trasy, které bude ukončeno v pilíři kabelové skříně. Z těchto pak budou napájeny bytové domy. Trasou zemních kabelových rozvodů NN budou dotčeny pozemky parc. č. 1645/27, 1645/8, 1645/13, 1645/14 a trasa kabelového vedení NN východním směrem bude končit v pilíři kabelové skříně na pozemku parc. č. 1645/15. Poslední krátkou

částí trasy zemního kabelového vedení NN bude propojení dvou napájecích distribučních větví naproti trafostanici T31, kde dojde ke kabelovému propojení NN do kabelové skříně na pozemku č. 1645/13.

V rámci uvedených kabelových tras vznikne ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy, které podle § 46 zák. č. 458/2001 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“), bude činit 1 m na obě jeho strany.

Trafostanice:

V rámci objektu budou provedeny dvě nové trafostanice, přičemž každá z nich bude určena pro dva transformátory o výkonu 2x 630 kVA. Jedná se o typizované železobetonové trafostanice od společnosti Gritec, typ UF 3055 o půdorysných rozměrech 3,0 x 5,5 m a výšce horní hrany ploché střechy cca 2,8 m nad upraveným terénem. Trafostanice ozn. T31 bude umístěna na pozemku, který bude vyčleněn na pozemcích parc. č. 1645/13 a 1645/14 (na pozemku bude umístěn pouze okapový chodník, který je součástí trafostanice) a trafostanice ozn. T32 bude umístěna na pozemku, který bude vyčleněn z pozemku parc. č. 1645/27. Ochranné pásmo trafostanic bude v souladu s energetickým zákonem činit 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 09 Přípojky NN

Přípojky budou zajišťovat připojení k elektrické síti pro každou nadzemní část bytových domů samostatně. Přípojky budou napojeny z kabelových skříní, které budou zřízeny u každého bytového domu. Celkem se bude jednat o 5 kabelových skříní.

Pro bytový dům SO 01 se kabelová skříň i přípojky budou nacházet na pozemku parc. č. 1645/15 a jednotlivé přípojky budou mít tyto délky: pro část A1 – 21 m, pro část A2 – 39 m, pro část A3 – 51 m.

Pro bytový dům SO 02 se kabelová skříň i přípojky budou nacházet na pozemku parc. č. 1645/8 a jednotlivé přípojky budou mít tyto délky: pro část B1 – 36 m, pro část B2 – 37 m, pro část B3 – 52 m.

Pro bytový dům SO 03 se kabelová skříň i přípojky budou nacházet na pozemku parc. č. 1645/27 a jednotlivé přípojky budou mít tyto délky: pro část C1 – 38 m, pro část C2 – 41 m, pro část C3 – 56 m.

Pro bytový dům SO 04 se kabelová skříň i přípojky budou nacházet na pozemku parc. č. 1645/27 a jednotlivé přípojky budou mít tyto délky: pro část D1 – 35 m, pro část D2 – 49 m.

Pro bytový dům SO 05 se kabelová skříň bude nacházet na pozemku parc. č. 1645/33 a jednotlivé přípojky budou mít tyto délky: pro část E1 – 26 m, pro část E2 – 55 m. Přípojky budou vedeny po pozemcích parc. č. 1645/33 a 1645/57.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

Kabely budou uloženy v zemi ve výkopu v pískovém loži a budou chráněny výstražnou fólií. V místech křížení s jinými podzemními vedeními budou kabely chráněny uložením do plastových chrániček. Roury budou uloženy s přesahem 1 m na každou stranu od vnějšího líce kříženého vedení. Pod komunikacemi budou kabely chráněny stejným způsobem.

IO 10 Rozvody veřejného osvětlení

V celém rozsahu navržené lokality je podél chodníku navržený nový rozvod veřejného osvětlení (dále jen „VO“), který bude proveden pomocí zemních kabelů AYKY-J 4x25 a jeho celková délka bude činit 532 m. Kabelová trasa bude na existující rozvody VO napojena na pozemku parc. č. 1182/4 a 1645/33. V celé své délce bude ve vzdálenosti cca 0,5 m kabelová trasa kopírovat severní a západní hranu chodníků (viz IO 01). Součástí této trasy bude také 20 ks stožárů, které budou v její délce osazeny ve vzdálenostech po cca 25 m. Bude se jednat o bezpaticové, oboustranně žárově zinkově sadové stožáry výšky 5,0 m, které budou osazeny svítidly Alpha Led Street (příkon zdrojů LED bude 30 W). Svítidla budou umístěna přímo na dřík stožáru bez výložníku. Kabelová trasa bude uložena ve výkopu v pískovém loži a bude chráněna výstražnou fólií. V místech křížení s jinými podzemními vedeními budou kabely chráněny uložením do plastových chrániček. Chráničky budou uloženy s přesahem 1 m na každou stranu od vnějšího líce kříženého vedení.

IO 10 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/33, 1645/57, 1645/27, 1645/11, 1645/8, 1645/13, 1645/14 a 1182/4. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 11 Rozvod tepla

Potřeba tepla pro objekt bytového domu SO 05 bude zajištěn novou trasou teplovodního potrubí. Připojení na existující teplovodní rozvody bude provedeno na pozemku parc. č. 1645/57. Z tohoto místa připojení bude potrubí vedeno západním směrem a do objektu bytového domu vstoupí téměř na hranici s pozemkem parc. č. 1645/33, a to v místě severní fasády jeho západní nadzemní části. Samotný teplovod bude provedený z předizolovaného potrubí, které bude spojováno svařováním. Celá trasa potrubí teplovodu bude umístěna pouze na pozemku parc. č. 1645/57 a její délka bude 16,0 m. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 12 Zatrubnění vypouštěcího zařízení suchého poldru

Předmětná lokalita je chráněna stávající protipovodňovou konstrukcí suché nádrže se zemní hrází, která je situována prakticky podél celé východní strany staveniště, slouží pro zachycení povodňových vod z vodního toku Dřevnice. Po opadnutí případné povodňové události a naplnění retenčního prostoru (nachází se východně od výše uvedené hráze) bude voda vypouštěna sníženým břehem Dřevnice a dvěma hrázovými propustky. Jižně umístěný stávající hrázový propustek má samostatné otevřené koryto zaústěné do teplárenského náhonu. Cca v 1/4 délky hráze je umístěn druhý hrázový propustek s tabulovým uzávěrem. Propustek je tvořen ocelovou troubou DN 600 a osazen na vzdušní straně zpětnou klapkou.

Z důvodu stavby vznikla potřeba převedení případných průtoků z výše uvedeného hrázového propustku do teplárenského náhonu (tj. bezejmenný vodní tok IDVT 10201729). Toto bude zajištěno návrhem odpadní tratí z potrubí PE 100RC, DN 630. Její trasa od hrázového propustku bude vedena nejprve v délce cca 6 m severozápadním směrem až do revizní šachty na pozemku parc. č. 1645/15 odkud bude po tomto pozemku souběžně s patou hráze pokračovat až do jeho jihozápadního rohu. Zde bude ve vzdálenosti cca 8 m od hráze umístěna lomová šachta, ze které bude trasa nejprve pokračovat mezi bytovými domy SO 02 a SO 03 západním směrem a následně pak směrem severozápadním, přičemž ze severní strany bude míjet stávající bytový dům na pozemku st. p. 1350 a pokračovat bude až k teplárenskému náhonu, který se nachází na pozemku parc. č. 1636/1. Zde bude potrubí zaústěno pomocí výustního objektu do levého břehu teplárenského náhonu. Niveleta výustního objektu bude umístěna 0,5 m nad dnem náhonu. Konstrukce výustního objektu nebude zasahovat do průtočného profilu a bude kopírovat jeho břeh. Průtočný profil koryta bude opevněn kamennou rovnatinou 2 m před a za výustním objektem. Konstrukce výusti bude založena na betonovém pasu vetknutého 0,8 m pod úroveň terénu a z obou stran osy výustě budou vybudována ochranná betonová křídla nezasahující do průtočného profilu. Na konci potrubí pak bude umístěna zpětná klapka.

IO 12 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/15, 1645/14, 1645/13, 1645/27, 1645/77, 1645/32, 1645/57 a 1636/1. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 13 Ochrana náhonu teplárny Zlín obetonováním

V severní části řešené lokality, konkrétně na pozemku parc. č. 1645/14, dojde ke křížení komunikace a chodníku (tj. objektu IO 01) se stávající zatrubněným teplárenským náhonem. Ten je proveden jako podzemní stavba z betonových kanalizačních trub DN 1000. V místě tohoto křížení bude provedena ochrana konstrukce náhonu obetonováním, které bude provedeno v celém jeho profilu. Tloušťka železobetonové konstrukce bude 350 mm a její délka 19 m. Celý objekt bude umístěn pouze na pozemku parc. č. 1645/14 v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 14 Přeložka veřejného vodovodního přivaděče

Stávající zásobní vodovodní řad, který se nachází severně od objektu bytového domu SO 01, je v části své trasy v kolizi se severní nadzemní částí tohoto bytového domu. V rámci této části stavby bude proto provedena v délce 25 m jeho přeložka. Tato bude provedena z potrubí PE 100RC, DN 630. Po provedení tohoto přeložení se vodovodní přivaděč bude nacházet nově ve vzdálenosti min. 3 m severně od objektu bytového domu. Celý objekt bude umístěn pouze na pozemku parc. č. 1645/15 v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 15 Přeložka sběrače jednotné kanalizace

Pozice stávajícího sběrače je na pozemku parc. č. 1645/15 v nevyhovující poloze ve vztahu k nově navrhovanému bytovému domu SO 01, a proto bude v délce 25,0 m provedena jeho přeložka, která bude provedena ze železobetonových prefabrikovaných trub DN 600. V místě napojení přeložky na stávající

sběrač budou provedeny nové revizní šachty. Další revizní šachta bude provedena také v místě lomu přeložky. Trasa přeložky bude vedena prakticky souběžně s přeložkou veřejného vodovodního přivaděče (severně od ní) a bude umístěna výhradně na pozemku parc. č. 1645/15, a to tak, že minimální vzdálenost od hranice s pozemkem st. p. 1349/4 bude 1,8 m. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 16 Přeložka rozvodů NN

V rámci této části stavby budou přeloženy tři stávající zemní kabely NN typu 1-NAYY, a to z důvodu jejich nevhodného umístění, kdy u stávající trasy dochází ke kolizi s bytovým domem SO 05, venkovním parkovacím stáním a sjezdem do 1.PP objektu SO 05. Nové kabely budou na začátku a konci trasy přeložky naspojkovány na kabely stávající. Jejich nová trasa bude vedena souběžně s komunikací na ulici Boněcký rybník (podél její jižní strany), a to tak, že od hrany této komunikace budou vzdáleny cca 3 m. Celková délka přeložky bude 38 m.

IO 16 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/57 a 1645/2. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 17 Přeložka rozvodů VO

V místě podzemní části objektu SO 05 dochází ke kolizi této stavby se stávajícím rozvodem VO, a proto bude provedena stranová přeložka části zemního kabelového vedení, a to severním směrem, přičemž jeho nová poloha se bude nacházet ve vzdálenosti minimálně cca 4,5 m od jižní hrany komunikace na ulici Boněcký rybník. Kabely budou uloženy v zemi ve výkopu v pískovém loži a budou chráněny výstražnou fólií. V místech křížení s jinými podzemními vedeními budou kabely chráněny uložením do plastových chrániček. Chráničky budou uloženy s přesahem 1 m na každou stranu od vnějšího líce kříženého vedení. Pod komunikacemi budou kabely chráněny stejným způsobem. Celková délka přeložky bude 24 m.

IO 17 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/57 a 1645/2. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 18 Terénní a sadové úpravy

Rozsah terénních úprav je omezen na plochy kolem objektů bytových domů. Jedná se o využití zeminy z výkopových prací, pomocí které se terén kolem objektů bytových domů zvýší o 0,5 m a pomocí lehkého stahování se napojí na stávající úroveň terénu v místě chodníků a komunikace. Celková výměra takto provedených terénních úprav bude činit cca 18000 m².

IO 18 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/8, 1645/13, 1645/14, 1645/15, 1645/27 a 1645/57. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

IO 19 Přeložka STL plynu

Stávající středotlaký (dále jen „STL“) plynovod DN 150 se nachází v jižní části řešené lokality, a to pod budoucí komunikací (viz IO 01). Z důvodu jeho nevhodného umístění bude potřeba jeho trasu v části upravit a provést přeložku, a to tak, že se bude nacházet mimo zpevněné plochy (vyjma křížení v místě nového sjezdu). Nový plynovod bude v celé délce trasy, tj. cca 219 m, proveden z potrubí PE-100-RC, SDR17 160*9,5mm, přičemž většina této trasy bude provedena za pomoci řízeného protlaku. Trasa přeložky bude mít počátek na pozemku parc. č. 1645/33, v těsné blízkosti sjezdu z trolejbusové točny na ul. Broučkova, kde se napojí na stávající potrubí. Následně bude potrubí vedeno jižním směrem (pod budoucí komunikací) a za ní dojde ke změně směru, přičemž v tomto lomovém bodě bude na novou trasu přepojena stávající přípojka DN32. Trasa bude poté pokračovat jihovýchodním směrem, přibližně v souběhu se severovýchodními hranicemi sousedních pozemků parc. č. 1463/29, 1463/13, 1463/22 a 1463/14, přičemž nejmenší vzdálenost od těchto sousedních pozemků se nachází před pozemkem parc. č. 1463/29, od kterého bude plynovod vzdálen 4,2 m severním směrem. V tomto směru bude plynovod přiveden až na pozemek parc. č. 1645/27, na kterém bude přibližně v místě, kde komunikace bude měnit svůj směr, napojen na stávající plynovod. Pro snadnou identifikaci potrubí v terénu bude na potrubí připevněn signalizační vodič Cu 6mm a budou osazeny sloupky s popisem.

IO 19 bude umístěn na pozemcích parc. č. 1645/33 a 1645/27. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Příluky u Zlína.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby (druh pozemku):

S ohledem na rozsah a charakter stavby a její možné účinky na okolí je území vymezeno pozemky, na kterých bude stavba umístěna, tj. pozemky st. p. 1358 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1182/4 (ostatní plocha), 1635/5 (trvalý travní porost), 1636/1 (vodní plocha), 1645/2 (ostatní plocha), 1645/8 (orná půda), 1645/11 (orná půda), 1645/12 (orná půda), 1645/13 (orná půda), 1645/14 (orná půda), 1645/15 (orná půda), 1645/27 (orná půda), 1645/32 (ostatní plocha), 1645/33 (ostatní plocha), 1645/57 (ostatní plocha), 1645/77 (orná půda) a 1650 (trvalý travní porost), vše v k.ú. Příluky u Zlína. Mimo výše uvedené pozemky je dále území dotčené vlivy stavby vymezeno ochranným pásmem, které se k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před jejich poškozením vymezuje dle ust. § 23 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, jenž vznikne mj. také na pozemcích parc. č. 1349/4 (ostatní plocha), 1645/7 (orná půda) a 1645/48 (orná půda), vše v k.ú. Příluky u Zlína.

II. Podle ust. § 75 odst. 1 písm. a) a ust. § 76 odst. 1 písm. a) a ust. § 8 odst. 6 a ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,

I.**p o v o l u j e k á c e n í**

číslo dřeviny	druh dřeviny	obvod kmene (cm) / plocha	pozemek parcelní číslo	katastrální území
1	<i>Prunus avium</i> (třešeň ptačí)	dvojkmen, 101*	1645/33	Příluky u Zlína
2	<i>Salix caprea</i> (vrba jíva)	126	1645/33	Příluky u Zlína
6	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	204	1645/33	Příluky u Zlína
23	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	220	1645/33	Příluky u Zlína
36	<i>Juglans regia</i> (ořešák královský)	88	1645/33	Příluky u Zlína
40	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	85	1645/33	Příluky u Zlína
41	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	126	1645/33	Příluky u Zlína
42	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	107	1645/33	Příluky u Zlína
43	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	115	1645/33	Příluky u Zlína
44	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	126	1645/33	Příluky u Zlína
47	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	142	1645/33	Příluky u Zlína
55	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	110	1645/33	Příluky u Zlína
56	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	88	1645/33	Příluky u Zlína
60	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	141	1645/33	Příluky u Zlína
61	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	119	1645/33	Příluky u Zlína
63	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	126	1645/33	Příluky u Zlína
64	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	110	1645/33	Příluky u Zlína
67	<i>Salix alba</i> (vrba bílá)	204	1645/27	Příluky u Zlína
74	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	157	1645/33	Příluky u Zlína
78	<i>Salix caprea</i> (vrba jíva)	126	1645/57	Příluky u Zlína
79	<i>Salix caprea</i> (vrba jíva)	82	1645/57	Příluky u Zlína
86	<i>Salix caprea</i> (vrba jíva)	113	1645/57	Příluky u Zlína
88	<i>Salix cinerea</i> (vrba popelavá)	85	1645/27	Příluky u Zlína
89	<i>Salix cinerea</i> (vrba popelavá)	97	1463/10	Příluky u Zlína
90	<i>Prunus avium</i> (třešeň ptačí)	157	1463/10	Příluky u Zlína
94	<i>Prunus avium</i> (třešeň ptačí)	88	1645/27	Příluky u Zlína
95	<i>Salix euxina</i> (vrba křehká)	158	1645/27	Příluky u Zlína
102	<i>Populus sp.</i> (topol)	204	1463/10	Příluky u Zlína
S1	<i>Cornus sanguinea</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Rubus idaeus</i>	plocha 85 m ²	1645/33	Příluky u Zlína
S2	<i>Cornus sanguinea</i> , <i>Cornus alba</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Rubus idaeus</i> , <i>Viburnum opulus</i> , <i>Corylus avellana</i> , <i>Salix cinerea</i> , <i>Prunus</i>	plocha 1163 m ²	1645/33 1645/57	Příluky u Zlína

	<i>avium, Salix alba, Crataegus rhipidophylla, Berberis vulgaris, Rosa canina, Viburnum lantana, Salix caprea, Juglans regia</i>			
S3	<i>Crataegus rhipidophylla, Cornus sanguinea, Acer platanoides, Rubus idaeus, Humulus lupulus, Prunus spinosa, Salix cinerea, Rosa canina, Prunus avium, Ligustrum vulgare</i>	plocha 648 m ²	1645/33 1645/27 1463/10 1463/11	Příluky u Zlína

* vícekmene, výpočet náhradního kmene dle aktuálního standardu AOPK ČR A01 001

za výlučného dodržení těchto podmínek, jenž byly stanoveny Odborem životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína v rámci Koordinovaného závazného stanoviska (č.j. MMZL 115357/2024/17):

- 1) Kácení dřevin je možno **provést na základě stavebního povolení v právní moci**, v době vegetačního klidu, **tj. od 1. 10. do 15. 3. běžného kalendářního roku a zároveň bezprostředně před zahájením stavebních prací** na akci „Rezidence Boněcký rybník, Zlín“ tak, aby nedošlo ke kácení dřevin bez navazující stavební činnosti, která byla závažným důvodem pro souhlas s kácením.
- 2) Při kácení nesmí dojít k poškození okolních dřevin, které nejsou předmětem kácení.
- 3) Provedení kácení bude probíhat s respektováním Standardu AOPK ČR - SPPK A02 005 – Kácení stromů.
- 4) Investor zajistí po celou dobu kácení **přítomnost ekologického dozoru – odborně způsobilá osoba se vzděláním v oboru přírodovědného charakteru**, který:
 - bezprostředně **před kácením prohlédne dutiny kácených stromů** pro vyhodnocení střetu s dalšími zájmy ochrany přírody (celoročně hnízdící ptáci, netopýři, hlodavci) a v případě potřeby navrhne účinná opatření pro ochranu nalezených živočichů či zajistí jejich transfer.
 - vyhodnotí, ze kterých stromů bude dřevní hmota bude uložena v broukovišti, včetně přesných dimenzí a orientace jednotlivých kmenů a bude dohlížet na uložení dřevní hmoty na broukovišti.
- 5) Dřevní hmota kmenů a kosterních větví kácených stromů stanovených ekologickým dozorem v rozsahu minimálně 10 kmenů bude použita na **vytvoření broukoviště** na pozemku p. č. 1610/1 v k. ú. Příluky u Zlína dle návrhové části projektové dokumentace. Rozsah a přesné uložení na stanovišti bude realizováno za podmínek, které stanoví ekologický dozor.

II.

stanovuje povinnost provedení náhradní výsadby

- 1) **2 ks *Salix alba* (vrba bílá)** na pozemku p. č. 1645/29 v k. ú. Příluky u Zlína za podmínek uvedených v návrhové části projektové dokumentace, ve zprávě D. Technologie vegetačních úprav.
- 2) **46 ks autochtonních listnatých dřevin** na pozemcích parcelní čísla 1645/8, 1645/13, 1645/14, 1645/15, 1645/27, nebo 1645/57 v katastrálním území Příluky u Zlína (přesné druhové složení a umístění bude řešeno v následujícím stupni stavebního řízení) **dle následujících velikostních a jakostních ukazatelů**:
 - obvod kmene **16–18 cm**, 3x přesazovaná, průměr balu 50–60 cm;
 - zemní bal musí být hustě prokořeněný jemnými vlásečnicovými kořeny;
 - kmen musí být rovný a nesmí se odchylovat v jakémkoliv místě o více než 5 cm (od pomyslné osy spojující kořenový krček a místo nasazení koruny), kmen nesmí být poškozený;
 - koruna stromu nesmí obsahovat více jak jeden terminální výhon a ten nesmí být poškozen, koruna nesmí obsahovat vidličnaté větvení, koruna musí být pravidelně vyvětvená, habitem a texturou odpovídající příslušnému taxonu;
 - rány po řezu ze školky musí být zacelené nebo zavalující do průměru max. 20 mm;
 - dřeviny budou ukotveny standardně na tři kůly, které budou frézované (min. průměr kůlu 6 cm, délka kůlu 250–300 cm), spojené šesti příčkami z půlené frézované kulatiny;
 - kmen bude fixován ke kůlům třemi úvazky osmičkovým uzlem;

- závlahová mísa bude zamulčována vrstvou 80–100 mm mulčovacího materiálu, mulč nesmí být v přímém kontaktu s kmenem;
 - do zásypového substrátu bude přidáno základní hnojivo na bázi NPK;
 - po celé délce kmínku bude instalována ochrana proti korní spále;
 - zálivka 60 l/strom; bude probíhat 6–8 x / 1 vegetační období v závislosti na klimatických podmínkách (aktuální průběh počasí, vliv expozice stanoviště vůči větru a slunečnímu záření, půdní vlhkost – nutnost kontroly vlhkosti zeminy před aplikací zálivky); zálivka nesmí probíhat vodou pod tlakem, aby nedocházelo k vymývání půdy a zhoršování fyzikálních vlastností; po provedení zálivky bude provedeno kypření tak, aby došlo k rozrušení půdního škraloupu – kypření závlahových mís bude prováděno do hloubky 30 mm tak, aby nedošlo k poškození kořenového krčku a kořenů stromu;
 - výsadba stromů bude probíhat v souladu se Standardem péče o přírodu a krajinu, Arboristické standardy, Výsadba stromů (SPPK A02 001:2013);
 - součástí výsadby bude také **srovnávací řez**, a to v souladu se Standardem Řez stromů (SPPK A02 002:2015);
 - výsadbový materiál bude v souladu s ČSN 46 4902-1, FLL, Výpěstky okrasných dřevin, všeobecná ustanovení a ukazatele jakosti;
- 3) **Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do termínu závěrečné kontrolní prohlídky stavby.** V případě, že se závěrečná kontrolní prohlídka nebude konat, tak současně s ukončením stavby a nejpozději do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby. O realizaci náhradní výsadby bude orgán ochrany přírody informován.
- 4) **Žadatel zajistí péči o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby.** Následná péče zahrnuje zejména kontroly a opravy ukotvení a ochranu kmene proti poškození a korní spále, dále výchovné řezy, zálivky, odplevelení výsadbové mísy a případnou výměnu odumřelých jedinců za nové.

III. Stanoví v souladu s ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. podmínky pro umístění stavby a současně pro projektovou přípravu stavby:

1. **Stavba bude umístěna dle situačních výkresů č. C.02 – KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES** (list spisu č. 413) **a č. C.03 – KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES** (list spisu č. 412), které vypracoval Ing. arch. Pavel Chládek (ČKA 04129 – autorizovaný architekt). Výše uvedené situační výkresy jsou nedílnou součástí dokumentace ověřené stavebním úřadem v rámci tohoto řízení.
 2. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy této stavby subjektem k tomu oprávněným.
 3. **Projektová dokumentace** souboru staveb, která bude žadatelem předkládána k povolení záměru (stavby) **bude vypracována osobou oprávněnou k jejímu vypracování** dle nového stavebního zákona (tj. fyzickou osobou, která získala oprávnění k jejímu zpracování podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů). Tato **dokumentace bude zpracována v rozsahu dle vyhlášky č. 131/2024 Sb.**, o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
 4. **V dalším stupni projektové dokumentace budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**, vydaných k dokumentaci pro územní řízení (nejsou-li tyto stanoveny samostatnými správními rozhodnutími vydanými k předmětnému záměru):
- **Závazné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 22.1.2025, spis. zn. KUSP 89283/2024, č.j. KUZL 7620/2025**

Krajský úřad Zlínského kraje (dále jen „krajský úřad“), odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), příslušný podle § 17a písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě posouzení žádosti statutárního města Zlína, nám. Míru 12, 760 01 Zlín, IČO 002 83 924 v zastoupení na základě plné moci AIP spol. s r.o., se sídlem Dlouhá 5617, 760 01 Zlín, IČO 469 02 481 **uděluje souhlas podle ust. § 9 odst. 8 zákona, pro žadatele:** Statutární město Zlín, nám. Míru 12, 760 01 Zlín, IČO 002 83 924, **k trvalému odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 3,6911 ha pro stavbu „Rezidence Boněcký rybník“ na pozemcích k.ú. Příluky u Zlína.**

Dle ust. § 9 odst. 8 zákona je souhlas km odnětí půdy ze ZPF udělen za předpokladu, že investor nebo jeho právní zástupce zajistí splnění následujících podmínek:

- 1) Hranice odnímaného pozemku zřetelně vyznačí v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
- 2) Pozemky uvedené v tabulce tohoto souhlasu mohou být využity výhradně pro záměr „Rezidence Boněcký rybník“ tj. novostavba bytových domů včetně technické infrastruktury. Jiné funkční využití není přípustné.
- 3) Do zahájení realizace stavby je žadatel povinen zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.
- 4) Za trvalé odnětí půdy ze ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím, povinna za odnímanou plochu zaplatit odvod ve smyslu § 11 odst. 1 zákona. Orientační výpočet odvodů je součástí spisové dokumentace. Konkrétní finanční částka bude v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona stanovena dle přílohy zákona (viz ust. § 9 odst. 9 zákona) orgánem ochrany ZPF Magistrátu města Zlína, po zahájení realizace záměru.
- 5) V souvislosti s ust. § 11 odst. 4 zákona, je povinný k platbě odvodů povinen orgán ochrany ZPF (MMZL a Krajskému úřadu Zlín),
 - a. doručit kopii pravomocného rozhodnutí vydaného podle zvláštních právních předpisů, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a
 - b. písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
- 6) Jestliže nebude prokázáno, že se v případě nově realizovaných komunikací jedná o místní komunikaci dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, bude v řízení dle ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, stanoven odvod i pro tuto stavbu. Orgán ochrany ZPF MMZL může k prokázání tohoto tvrzení požadovat vyjádření silničního správního úřadu a vyjádření města Zlín, o převzetí komunikace do svého vlastnictví.
- 7) V souvislosti s ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona, nebude odvod stanoven za odnímanou část, která bude napříště sloužit jako veřejná zeleň.
- 8) Na odnímaném pozemku provede investor skrývku kulturních vrstev půdy dle pedologického posouzení, které je součástí spisu (Vypracoval: ARVITA P spol. s r.o., Zlínská 172, Kvítkovice, 765 02 Otrokovice, září 2024). V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona, je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití této ornice.

Na základě tohoto posouzení bude skryta zúrodnění schopná vrstva z plochy 35790 m² v mocnosti 0,3 m, celkem cca 10737 m³ ornice. Tato ornice bude použita pro zlepšení půdních poměrů jiných zemědělských pozemků konkr. na půdním bloku dle LPIS č. 5503 v k.ú. Lužkovice. Dále bude v okrajové části předmětného území na ploše 654 m² skryta kulturní vrstva půdy v mocnosti 0,20 m, celkem cca 131 m³. Tato skrývka není s ohledem k její kvalitě vhodná pro zlepšení půdních poměrů jiných zemědělských pozemků a bude využita pro následné sadové úpravy nezpevněných ploch v okolí staveb.

Termíny uložení ornice budou v předstihu domluveny s uživatelem půdního bloku, přizpůsobeny agronomickým lhůtám a postupům, zapracování ornice bude provedeno v souladu s opatřeními pro osevy a omezeními, které byly stanoveny pro předmětný půdní blok.

O všech manipulacích se skrytými kulturními vrstvami zemin povede investor průkaznou evidenci, která bude orgánu ochrany ZPF předložena v případě provádění kontroly hospodaření s ornici. Jakékoliv změny ve využití skryté ornice budou projednány s orgánem ochrany ZPF krajského úřadu.
- 9) Pokud nebude možné ornici použít hned, musí být zřízena mezideponie, která bude zabezpečena proti zcizení a udržována v bezplevelném stavu.
- 10) Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na okolní zemědělské pozemky, zajistí žadatel, dle konkrétních požadavků vlastníků (nájemců) na vlastní náklady přístup na tyto pozemky a možnost hospodaření.

➤ **Koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Zlína ze dne 26.5.2025, č.j. MMZL 115357/2024/17, k ochraně veřejných zájmů podle ustanovení zvláštních právních předpisů:**

- **Dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023, § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 3**

Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, jako příslušný „orgán územního plánování“ posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal jej podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a shledal, že **záměr je přípustný**.

Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí ověřené dokumentace, další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví. Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

▪ **Dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 40 odst. 4 písm. a) a podle odst. 5 písm. b) ve spojení s § 44 odst. 1**

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný silniční správní úřad s realizací navržené stavby souhlasí za podmínky:

- Stavebník zajistí vydání povolení/úpravy připojení (k místní komunikaci, samostatný sjezd) jako podkladu pro územní rozhodnutí.

▪ **Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,**

- **ust. § 77 odst. 1 písm. a) a ust. § 4 odst. 2**

K předložené dokumentaci Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ust. § 75 odst. 1 písm. b) a § 77 odst. 1 písm. a) zák. č. 114/1992 Sb. vydává dle ust. § 4 odst. 2 zák. č. 114/1992 Sb. toto závazné stanovisko, kterým se žadateli **uděluje souhlas** se zásahem do **významného krajinného prvku vodní tok bezejmenný tok** (dále také jen VKP), IDVT 10201729, a břehový porost, spočívající ve vybudování výustního objektu na pozemku p. č. 1636/1, v k. ú. Příluky.

Souhlas se zásahem se uděluje za dodržení těchto podmínek:

- 1) Nesmí dojít k poškození břehů, břehových porostů, znečištění toku stavebním odpadem či dalšími látkami nebezpečnými vodám.
- 2) V zájmu ochrany břehových a doprovodných porostů před šířením infekcí bude **minimalizováno provádění strojních prací** v korytě vodního toku a v jeho blízkosti, které by mohlo působit poškození bází kmenů a stromů.
- 3) Při provádění stavebních prací nesmí dojít ke **znečištění vodního toku žádnými látkami** ani úkapy z mechanizačních prostředků či výluhy z betonových směsí.
- 4) Na plochách zařízení stavenišť v pásmu vodního toku vymezeném pro výkon správy toku nebudou odstaveny stavební mechanismy, stavební mechanismy budou vybaveny dostatečným množstvím sanačních prostředků pro případnou **likvidaci úniků ropných látek**.
- 5) Koryto a břeh vodního toku bude technicky dostupnými prostředky zabezpečen tak, aby **nedošlo k pádu či sesuvu stavebního materiálu a vytěžené zeminy** vzniklých při realizaci do koryta vodního toku.
- 6) Při realizaci musí být věnována zvýšená **pozornost technickému stavu** mechanizace na staveništi tak, aby bylo zamezeno úkapu či úniku ropných látek do vody či břehového porostu.
- 7) V blízkosti VKP a registrovaného VKP nesmí být provozována jakákoliv manipulace s ropnými látkami, ani jejich skladování, dále zde nesmějí být opravovány žádné mechanismy (stavební stroje či vozidla).
- 8) Celý kořenový prostor dřevin rostoucích ve VKP **nesmí být zatěžován soustavným přejížděním** ani odstavováním strojů a vozidel. Nelze-li se vyhnout dočasnému zatížení, je nutné postupovat v souladu s normou ČSN 83 9061.
- 9) Závadné látky, stavební materiál, zemina ani stavební odpad **nebudou volně skladovány v pásmu vodního toku** vymezeném pro výkon správy toku ani v ochranném pásmu dřevin rostoucích ve VKP.
- 10) Během stavby je nutno minimalizovat rizika přímého usmrcování a poškozování živočichů, případně rostlin.
- 11) V prostoru základové patky výustního objektu a kamenného záhozu bude **provedeno vodotěsné zapažení** po dobu nezbytně nutnou k betonáži pro zabránění úniku výluhy z betonové směsi.
- 12) Zakládání patky výustního objektu a kamenného záhozu bude **provedeno ručním výkopem**

maximálně šetrně se zřetelem na ochranu živočichů vázaných na tento druh biotopu.

- 13) Kácení zapojeného porostu dřevin proběhne **v době vegetačního klidu**, tj. od 1. 10. do 15. 3. běžného kalendářního roku a zároveň bezprostředně před zahájením stavebních prací.
- 14) Po ukončení stavebních prací bude dotčená část VKP uvedena do přírodě blízkého stavu.
- 15) Při realizaci bude postupováno podle platného standardu AOPK SPPK B02 004: 2022 - Péče o vodní toky včetně břehových porostů.

- ust. § 67 odst. 4

K předložené dokumentaci Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody vydává toto **závazné stanovisko**, kterým jako dotčený orgán v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), s ust. § 149 správního řádu a podle ust. § 67 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody), žadateli: **uděluje souhlas** s realizací stavby za dodržení těchto podmínek:

- 1) Stavebník zajistí založení **květnaté louky o ploše 4150 m²** na pozemcích p. č. 1645/17, 1645/19, 1645/29, 1645/30 a 1645/49 v k. ú. Příluky u Zlína za podmínek uvedených v návrhové části projektové dokumentace, ve zprávě D. Technologie vegetačních úprav.
- 2) Stavebník zajistí **vytvoření broukoviště** na pozemku p. č. 1610/1 v k. ú. Příluky u Zlína dle výkresu C.2 Návrhová situace z data 3/2025 a za podmínek uvedených v návrhové části projektové dokumentace, ve zprávě D. Technologie vegetačních úprav.

Výše uvedené podmínky budou splněny nejpozději do termínu závěrečné kontrolní prohlídky stavby. V případě, že se závěrečná kontrolní prohlídka nebude konat, tak současně s ukončením stavby a nejpozději do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby.

- ust. § 65

Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody, souhlasí s realizací stavby za dodržení těchto **podmínek**:

- 1) Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061, zejména tato ustanovení: v kořenovém prostoru dřevin se nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy. Nelze-li tomu v určitých případech zabránit, smí se hloubit pouze ručně nebo s využitím odsávací techniky. Nejmenší vzdálenost výkopových prací od paty kmene má být čtyřnásobkem obvodu kmene ve výšce 1 m (nejméně 2,5 m). Při výkopech nesmí dojít k přetnutí kořenů větších než 2 cm. Poraněním je nutno zabránit, případně je nutno kořeny ošetřit. Kořeny je třeba přetnout ostře a místa řezu zahladit a ošetřit. Kořenový prostor stromů nesmí být zatěžován pojezdy, odstavováním strojů a vozidel, skladováním stavebního materiálu. V kořenovém prostoru se nesmí odkopávat půda.
- 2) Venkovní osvětlení bude řešeno v souladu s normou ČSN 36 0459 – Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení (přesné parametry budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace).

5. Při umístění stavby a v dalším stupni projektové dokumentace budou respektovány a zohledněny ty požadavky vlastníků a správců veřejné technické a dopravní infrastruktury, jež vyplývají z jejich vyjádření vydaných k dokumentaci pro územní řízení:

- Teplárna Zlín s.r.o. – vyjádření ke stavbě pro vydání územního rozhodnutí, ze dne 30.10.2024
- EG.D, a.s. – vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), ze dne 31.10.2024, zn. L4570-27139077
- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko (povolení stavby – územní režim), ze dne 28.2.2025, zn. 5003244541
- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko (odsouhlasení projektové dokumentace plynárenského zařízení), ze dne 21.2.2025, zn. 5003262320
- CETIN a.s. – vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, ze dne 5.6.2024, č.j. 167728/24
- Povodí Moravy, s.p. – stanovisko správce povodí a vodního toku a vyjádření z hlediska majetkoprávních vztahů, ze dne 16.9.2024, zn. PM-39572/2024/5203/No

- Vodárna Zlín a.s. – vyjádření ke stavbám s připojením na vodovod a kanalizaci, ze dne 24.9.2024, č.j. VZDOK-240829-02
 - Vodárna Zlín a.s. – vyjádření k prodloužení platnosti předchozího stanoviska, ze dne 5.9.2025, č.j. VZDOK-250905-06
 - Teplo Zlín, a.s. – stanovisko pro vydání územního rozhodnutí, ze dne 4.9.2025
 - Technické služby Zlín, s.r.o. – vyjádření, ze dne 5.9.2025, zn. TS-2025245
6. Stavby objektů **SO 01** (Objekt bytového domu „A“), **SO 02** (Objekt bytového domu „B“), **SO 03** (Objekt bytového domu „C“), **SO 04** (Objekt bytového domu „D“), **SO 05** (Objekt bytového domu „E“), **IO 01** (Zpevněné plochy), **IO 02** (Řad vody), **IO 04** (Řad kanalizace dešťové), **IO 06** (Řad kanalizace splaškové), **IO 12** (Zatrubnění vypouštěcího zařízení suchého poldru), **IO 13** (Ochrana náhonu teplárny Zlín obetonováním), **IO 14** (Přeložka veřejného vodovodního přívaděče) a **IO 15** (Přeložka sběrače jednotné kanalizace) **lze realizovat až po nabytí právní moci povolení záměru** podle nového stavebního zákona (tj. podle zákona č. 283/2021 Sb.), k jehož vydání je věcně a místně příslušný obecní stavební úřad, kterým je Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení.

IV. Stanoví podmínky provedení té části stavby, která nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, tj. pro tyto objekty:

- IO 03.A1** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.A2** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.A3** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.B1** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.B2** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.B3** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.C1** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.C2** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.C3** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.D1** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.D2** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.E1** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 03.E2** Přípojka vody (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.A1** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.A2** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.A3** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.B1** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.B2** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.B3** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.C1** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.C2** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.C3** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.D1** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.D2** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.E1** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 05.E2** Přípojka kanalizace dešťové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.A1** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.A2** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.A3** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.B1** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.B2** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.B3** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.C1** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.C2** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.C3** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.D1** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)

- IO 07.D2** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.E1** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 07.E2** Přípojka kanalizace splaškové (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 08** Rozvody NN, rozvody VN, trafostanice (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 5 a 15 stavebního zákona)
- IO 09** Přípojky NN (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 9 stavebního zákona)
- IO 10** Rozvody veřejného osvětlení (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 8 stavebního zákona)
- IO 11** Rozvod tepla (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 7 stavebního zákona)
- IO 16** Přeložka rozvodů NN (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 5 stavebního zákona)
- IO 17** Přeložka rozvodů VO (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 8 stavebního zákona)
- IO 18** Terénní a sadové úpravy (§ 104 odst. 1 písm. i) stavebního zákona)
- IO 19** Přeložka STL plynu (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 6 stavebního zákona)

1. **Stavba bude provedena podle dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Pavel Chládek (ČKA 04129 – autorizovaný architekt) a v územním řízení ověřil stavební úřad; případné změny nesmějí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**
2. Podle ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona musí být pro stavby objektů **IO 08, IO 10, IO 11, IO 16, IO 17 a IO 19 zpracována dokumentace pro provádění stavby.**
3. Stavební úřad v souladu s ust. § 78 odst. 6 stavebního zákona stanovuje, že **pro provedení terénních a sadových úprav**, tj. objektu IO 18, **nevyžaduje ohlášení.**
4. **Právo uskutečnit stavbu vzniká žadateli teprve právní mocí tohoto rozhodnutí.** Stavebník je povinný při realizaci stavby postupovat v souladu s tímto rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v tomto řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí a bude předána žadateli po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. **Stavby objektů IO 08, IO 10, IO 11, IO 16, IO 17 a IO 19 může v souladu s ust. § 160 odst. 1 stavebního zákona jako zhotovitel provádět jen stavební podnikatel.**
6. V souladu s ust. § 160 odst. 3 písm. a) a b) **mohou být stavby objektů IO 03.A1, IO 03.A2, IO 03.A3, IO 03.B1, IO 03.B2, IO 03.B3, IO 03.C1, IO 03.C2, IO 03.C3, IO 03.D1, IO 03.D2, IO 03.E1, IO 03.E2, IO 05.A1, IO 05.A2, IO 05.A3, IO 05.B1, IO 05.B2, IO 05.B3, IO 05.C1, IO 05.C2, IO 05.C3, IO 05.D1, IO 05.D2, IO 05.E1, IO 05.E2, IO 07.A1, IO 07.A2, IO 07.A3, IO 07.B1, IO 07.B2, IO 07.B3, IO 07.C1, IO 07.C2, IO 07.C3, IO 07.D1, IO 07.D2, IO 07.E1, IO 07.E2, IO 09 a IO 18 prováděny svépomocí. Povinností stavebníka (žadatele) je v takovém případě zajistit stavební dozor** (tj. odborný dozor nad prováděním stavby osobou dle ust. § 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona).
7. **Stavebník (žadatel) oznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, případně jméno a příjmení osoby, která bude provádět stavební dozor;** změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu.
8. 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, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
9. Při realizaci stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění platném do 31.12.2023, a příslušné technické normy.
10. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky, stanoveným zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
11. **Stavebník je povinen** dle ust. § 152 stavebního zákona dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

12. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit příslušnými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. **Nesmí docházet ke znečišťování ovzduší a vod, ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k omezování přístupu k přilehlým pozemkům, sítím technického vybavení a požárním zařízením.**
13. Při provádění stavby je nutno zohlednit hledisko plynulosti a komplexnosti. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti a po dokončení stavební činnosti budou dotčené nemovitosti uvedeny do náležitého stavu.
14. **Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti.**
15. **Se stavební sutí a vykopanou přebytkovou zeminou bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.**
16. **Stavebník (žadatel) je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.**
17. Výše uvedené částí stavby budou dokončeny v rámci celé stavby.
18. **Právo realizovat stavby objektů IO 03.A1, IO 03.A2, IO 03.A3, IO 03.B1, IO 03.B2, IO 03.B3, IO 03.C1, IO 03.C2, IO 03.C3, IO 03.D1, IO 03.D2, IO 03.E1, IO 03.E2, IO 05.A1, IO 05.A2, IO 05.A3, IO 05.B1, IO 05.B2, IO 05.B3, IO 05.C1, IO 05.C2, IO 05.C3, IO 05.D1, IO 05.D2, IO 05.E1, IO 05.E2, IO 07.A1, IO 07.A2, IO 07.A3, IO 07.B1, IO 07.B2, IO 07.B3, IO 07.C1, IO 07.C2, IO 07.C3, IO 07.D1, IO 07.D2, IO 07.E1, IO 07.E2, IO 08, IO 09, IO 10, IO 11, IO 16, IO 17, IO 18 a IO 19 vzniká stavebníkovi (žadateli) teprve právní mocí tohoto rozhodnutí.**
19. Stavebník (žadatel) je povinný v případě realizace stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v územním řízení, která je součástí spisu a bude předána stavebníkovi po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

V. Stanoví podmínky užívání těch částí stavby, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu:

1. **Dokončené stavby objektů IO 10, IO 11, IO 17 a IO 18 lze dle ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem na základě žádosti stavebníka a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.**
2. **Dokončené stavby objektů IO 03.A1, IO 03.A2, IO 03.A3, IO 03.B1, IO 03.B2, IO 03.B3, IO 03.C1, IO 03.C2, IO 03.C3, IO 03.D1, IO 03.D2, IO 03.E1, IO 03.E2, IO 05.A1, IO 05.A2, IO 05.A3, IO 05.B1, IO 05.B2, IO 05.B3, IO 05.C1, IO 05.C2, IO 05.C3, IO 05.D1, IO 05.D2, IO 05.E1, IO 05.E2, IO 07.A1, IO 07.A2, IO 07.A3, IO 07.B1, IO 07.B2, IO 07.B3, IO 07.C1, IO 07.C2, IO 07.C3, IO 07.D1, IO 07.D2, IO 07.E1, IO 07.E2, IO 08, IO 09, IO 16 a IO 19 lze v souladu s ust. § 230 odst. 3 stavebního zákona užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v tomto rozhodnutí. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu a v tomto oznámení uvede číslo geometrického plánu (pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku) a identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.**

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Statutární město Zlín, IČO: 00283924, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín 1
CETIN a.s., IČO: 04084063, Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9-Libeň
EG.D, s.r.o., IČO: 21055050, Lidická 1873, Černá Pole, 602 00 Brno 2
GasNet, s.r.o., IČO: 27295567, Klíšská 940, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

Povodí Moravy, s.p., IČO: 70890013, Dřevařská 932, Veveří, 602 00 Brno 2
Rezidence Bartoška s.r.o., IČO: 09616667, Štefánikova 212, 760 01 Zlín 1
Technické služby Zlín, s.r.o., IČO: 60711086, Záhumení V 321, Louky, 763 02 Zlín 4
Teplárna Zlín s.r.o., IČO: 08803455, Hlavničkovo nábřeží 650, 760 01 Zlín 1
Teplo Zlín, a.s., IČO: 25321226, Družstevní 4651, 760 05 Zlín 5
Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., IČO: 49454561, třída Tomáše Bati 383, Louky, 763 02 Zlín 4

Odůvodnění:

Dne 28.6.2024 byla žadatelem podána žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „žádost“) na předmětnou stavbu. Dle ust. § 44 odst. 1 správního řádu bylo výše uvedeným dnem zahájeno řízení o žádosti.

O zahájeném řízení stavební úřad přípisem ze dne 8.1.2026 (MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 008189/2026) informoval v souladu s ust. § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), zapsaný spolek Egeria, z.s. (dále jen „spolek Egeria“) o tom, že v tomto řízení bude rozhodováno mj. také na základě Koordinovaného závazného stanoviska ze dne 26.5.2025 (č.j. MMZL 115357/2024/17), jehož nedílnou součástí je mj. závazné stanovisko vydané podle zákona č. 114/1992 Sb., kterým byl vydán souhlas se zásahem do významného krajinného prvku (bezejmenný vodní tok IDVT 10201729). Stavební úřad ve výše uvedeném přípisu poučil spolek Egeria o tom, že tento je oprávněn účastnit se tohoto řízení, pakliže svou účast oznámí do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo zahájení řízení oznámeno. Stavební úřad konstatuje, že výše uvedenému spolku bylo zahájení tohoto řízení oznámeno dne 14.1.2026, přičemž tento se do řízení přihlásil téhož dne (podání č.j. MMZL 013682/2026). Na základě tohoto tedy stavební úřad spolek Egeria zařadil mezi účastníky řízení.

Žádost byla žadatelem v průběhu řízení postupně doplňována, přičemž poslední z podkladů byly doplněny dne 6.3.2026 (č.j. MMZL 066193/2026). Stavební úřad po tomto doplnění opětovně provedl kontrolu žádosti a k ní doložených podkladů a zjistil, že byly doloženy všechny podklady nezbytné pro její posouzení. **Stavební úřad** proto poté v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona **oznámil** přípisem ze dne 9.3.2026 (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 066539/2026) **zahájení územního řízení** známým účastníkům i dotčeným orgánům, přičemž v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, jelikož jsou mu dobře známy poměry v území a žádost také poskytovala dostatečné podklady pro její posouzení. Stavební úřad v oznámení rovněž stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska a upozornil je, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám a připomínkám nebude přihlédnuto a stejně tak nebude přihlédnuto ani k závazným stanoviskům a námítkám ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, a ani k námítkám, které překračují rozsah nebo nesplňují požadavky ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona. Stavební úřad dal také v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu všem účastníkům řízení možnost, aby se, mají-li zájem, seznámili s podklady pro rozhodnutí, a aby se k těmto podkladům ve výše uvedené lhůtě vyjádřili.

Stavební úřad konstatuje, že **toto řízení je** vzhledem k počtu jeho účastníků **řízením s velkým počtem účastníků**, tak jak jej definuje ust. § 144 odst. 1 správního řádu.

Dle ust. § 144 odst. 1 správního řádu, citace: „*Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky.*“

Stavební zákon je ve vztahu ke správnímu řádu zákonem speciálním (zvláštním), který však nijak speciálně neupravuje řízení s velkým počtem účastníků. **Stavební úřad** proto vycházel z obecné právní úpravy, tj. ze správního řádu a **při doručování písemnosti** (tzn. oznámení a následně i dalších písemností vč. tohoto rozhodnutí) **postupoval dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu**, přičemž **tento postup mu ukládá také stavební zákon v ust. § 87 odst. 1.**

Dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, citace: „*V řízení s velkým počtem účastníků řízení lze doručovat písemnosti, včetně písemností uvedených v § 19 odst. 5, veřejnou vyhláškou. To se netýká účastníků řízení uvedených v § 27 odst. 1, kteří jsou správnímu orgánu známi; těmto účastníkům řízení se doručuje jednotlivě.*“

Dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, částečná citace: „*Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a).*“

S ohledem na výše uvedené a běh lhůt pro uplatnění námitek či připomínek (viz níže) považuje stavební úřad za vhodné uvést, že oznámení o zahájení řízení bylo účastníkům řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona doručeno 24.3.2026. Tzn., že posledním dnem lhůty stanovené v oznámení byl pro tyto účastníky den 8.4.2026.

V průběhu stanovené lhůty využili možnosti nahlédnout do správního spisu někteří z účastníků, o čemž byl učiněn záznam, jenž se stal součástí spisu.

Dne 1.4.2026 obdržel stavební úřad podání (č.j. MMZL 092199/2026) označené jako „*Oznámení o účastenství*“ (dále jen „žádost o účastenství“). Tímto podáním **požádali** prostřednictvím svého zástupce, kterým je Mgr. Tomáš Kočíčka, advokát, ČAK ev. č. 18369 (dále jen „Mgr. Tomáš Kočíčka“), **o přiznání postavení účastníka územního řízení** následující právnické osoby:

- **Společenství vlastníků pro dům Boněcký rybník č.p. 604 ve Zlíně**, Boněcký rybník 604, Příluky, 760 01 Zlín 1 (dále jen „SVJ pro dům č.p. 604“),
- **Společenství vlastníků pro dům Boněcký rybník č.p. 605 ve Zlíně**, Boněcký rybník 605, Příluky, 760 01 Zlín 1 (dále jen „SVJ pro dům č.p. 605“),
- **Naše Bartoška, z. s.**, IČO: 10838881, Zborovská 4140, Příluky, 760 01 Zlín 1 (dále jen „spolek Naše Bartoška“).

Stavební úřad se tedy zabýval otázkou, zda tyto právnické osoby účastníky tohoto územního řízení jsou či nikoliv, neboť se jedná o osoby, které nejsou uvedeny ve výčtu účastníků dle ust. § 85 stavebního zákona, a zda tedy o tyto osoby doplnit stavebním úřadem stanovený okruh účastníků (výčet účastníků viz níže). Na základě posouzení žádosti o účastenství pak **stavební úřad** usnesením ze dne 8.4.2026 (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 095631/2026) **rozhodl o tom, že SVJ pro dům č.p. 604 a SVJ pro dům č.p. 605 jsou účastníky tohoto řízení** a usnesením ze dne 8.4.2026 (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 096473/2026) naopak o tom, že **spolek Naše Bartoška účastníkem tohoto řízení není**, přičemž důvody, které k tomuto stavební úřad vedly jsou uvedeny v odůvodnění těchto usnesení.

Téhož dne, tj. 8.4.2026, **obdržel stavební úřad tři podání** (č.j. MMZL 096183/2026, MMZL 096184/2026 a MMZL 096185/2026), které prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky statutárního města Zlína (dále jen „datová schránka SMZ“) učinil, jako zplnomocněný zástupce některých dalších účastníků řízení, dne 7.4.2026 Mgr. Tomáš Kočíčka. Z obsahu těchto podání je patrné, že **někteří z účastníků řízení využili možnosti a uplatnili své námítky** (s obsahem námitek vč. toho, jak se s nimi stavební úřad vypořádal je uvedeno níže v tomto odůvodnění), přičemž je potřeba také doplnit, že tyto námítky byly uplatněny řádně v průběhu stanovené lhůty pro jejich podání.

Mgr. Tomáš Kočíčka, v zastoupení spolku Naše Bartoška, se následně **dne 27.4.2026 odvolal** (podání č.j. MMZL 116252/2026) **proti** výše uvedenému **usnesení** (č.j. MMZL 096473/2026), kterým nebylo přiznáno tomuto spolku postavení účastníka. Jelikož stavební úřad neshledal důvody, které by odůvodňovaly postup podle ust. § 87 správního řádu, tj. napadené usnesení zrušit nebo změnit, **předal toto odvolání** s částí spisu a s přípisem ze dne 12.5.2026 (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 129515/2026) **odvolacímu správnímu orgánu**, kterým je Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor Krajský stavební úřad, tak jak je uvedeno v ust. § 88 odst. 1 správního řádu. Podané odvolání směřovalo pouze k procesnímu rozhodnutí, a proto stavební úřad pokračoval dále v tomto řízení.

Jelikož byly v průběhu řízení do spisového materiálu doplněny další podklady bylo nezbytné s tímto před vydáním rozhodnutí seznámit v souladu s ust. 36 odst. 3 správního řízení všechny účastníky. **Stavební úřad takto učinil sdělením** (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 178225/2026) ze dne 26.6.2026 a současně s tím **dal účastníkům možnost, aby se seznámili s s podklady pro rozhodnutí** a také se k nim ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení sdělení vyjádřili. Uvedeného sdělení dále stavební úřad využil k tomu, aby v souladu s ust. § 28 odst. 1 správního řádu vyrozuměl účastníky řízení o tom, že dne 8.4.2026 bylo vydáno usnesení (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 095631/2026), kterým bylo rozhodnuto o tom, že právnické osoby SVJ pro dům č.p. 604 a SVJ pro dům č.p. 605 jsou účastníky tohoto řízení. Žádný z účastníků pak možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí nevyužil a stejně tak se k těmto podkladům žádný účastník ani nevyjádřil.

Odvolací správní orgán do datové schránky SMZ zaslal dne 26.6.2026 (stavební úřad obdržel dne 29.6.2026) rozhodnutí ze dne 26.6.2026 (spis. zn. KUSP 46411/2026 KSÚ-Pek, č.j. KUZL 56861/2026) kterým odvolání spolku Naše Bartoška zamítl a usnesení č.j. MMZL 096473/2026 potvrdil. Právní moci toto rozhodnutí nabylo pak dne 30.6.2026.

Okruh účastníků řízení vyhodnotil stavební úřad v souladu s ust. § 85 stavebního zákona, podle kterého je účastníkem územního řízení:

- (1) a) žadatel,
b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,
- (2) a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,

S ohledem na výše uvedené stavební úřad konstatuje, že **okruh účastníků tohoto řízení byl stanoven takto:**

- **podle ust. § 85 odst. 1 písm. a) a b)** stavebního zákona: statutární město Zlín
- **podle ust. § 85 odst. 2 písm. a)** stavebního zákona:
vlastníky pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. Rezidence Bartoška s.r.o., EG.D, s.r.o., Teplárna Zlín s.r.o., Teplo Zlín, a.s., Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., GasNet, s.r.o., Technické služby Zlín, s.r.o.,
a dále také toho, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. CETIN a.s., Česká republika (právo hospodařit s majetkem státu - Povodí Moravy, s.p.)
- **podle ust. § 85 odst. 2 písm. b)** stavebního zákona:
osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům, tj. st. p. 1048, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1209, 1349/4, 1350, 1357, parc. č. 1463/8, 1463/10, 1463/13, 1463/14, 1463/22, 1463/29, 1560/4, 1636/2, 1636/3, 1636/6, 1645/3, 1645/6, 1645/10, 1645/29, 1645/47, 1645/48, 1645/49, 1645/58, 1645/59, 1645/60, 1645/61, 1645/76, 1800/1, 1800/2, 1800/3, 1800/4, 1800/5, 1800/6, 1800/7, 1801/1, 1801/2, 1801/3, 1801/4, 1801/5, 1801/6, 1801/7, 1645/7, 1463/11, 1645/78, vše v k.ú. Příluky u Zlína
osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám, tj. Zlín, Příluky č.p. 406, č.p. 604 a č.p. 605, stavby bez č.p. / č.e. na pozemcích st. p. 1048, st. p. 1073, st. p. 1074, st. p. 1075, st. p. 1076, st. p. 1077, st. p. 1078, st. p. 1079, stavba vodního díla (jez) na pozemku st. p. 1209, stavba vodního díla (hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni) na pozemku st. p. 1349/4, vše v k.ú. Příluky u Zlína

Stavební úřad okruh účastníků řízení, mimo již uvedené vlastníky technické infrastruktury, rozšířil také o další společnosti, jenž tuto infrastrukturu spravuje a záměrem mohou být dotčeny jejich zájmy, tj. o společnosti GasNet Služby, s.r.o. a Vodárna Zlín a.s.

Jak je již výše uvedeno, byl do okruhu účastníků zahrnut spolek Egeria, který splnil podmínku stanovenou zákonem č. 114/1992 Sb. a rovněž také SVJ pro dům č.p. 604 a SVJ pro dům č.p. 605. Zde stavební úřad doplňuje, že oběma výše uvedeným SVJ v rámci tohoto řízení doručuje stavební úřad písemnosti stejně jako všem ostatním účastníkům podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, neboť dospěl k tomu, že SVJ hájí zájmy vlastníků sousedních staveb v rozsahu, v jakém mohou být přímo dotčeny společné části těchto staveb (nemovitostí).

V průběhu územního řízení stavební úřad nezjistil žádné další okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit okruh účastníků nad tento rámec. Stavební úřad při tom vycházel především z údajů žádosti stavebníka a ze srovnání údajů podle evidence nemovitostí, které má k dispozici a usoudil, že vlastnická nebo jiná práva vlastníků sousedních pozemků ani dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Stavební úřad v provedeném územním řízení posoudil záměr stavebníka z hledisek uvedených v ust. § 90 stavebního zákona, projednal jej s účastníky řízení a dotčenými orgány a dospěl k závěru, že navrženým umístěním bude zajištěn soulad stavby z hlediska zájmů sledovaných tímto ustanovením stavebního zákona a předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Dle ust. § 90 stavebního zákona, citace: „(1) V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky

a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,

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.

(2) Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.“

Stavební úřad se zabýval otázkou, zda je zajištěno připojení záměru na dopravní a technickou infrastrukturu a zda lze stavbu na předmětnou infrastrukturu připojit. Při posuzování vycházel stavební úřad zejména z předložené dokumentace, vyjádření a stanovisek vlastníků této infrastruktury, a v neposlední řadě také ze stanovisek a rozhodnutí správních orgánů. Na základě posouzení těchto podkladů, které byly posuzovány také ve vzájemných souvislostech, dospěl stavební úřad k závěru, že potřebná, kapacitně vyhovující, technická a dopravní infrastruktura se v předmětném území či jeho blízkosti nachází, případně je v tomto území povoleno její umístění, a to na základě územního rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025) ze dne 7.10.2025, kterým byla povolena stavba „Rezidence Bartošova čtvrť, Zlín - bytový dům C“, Zlín, Příluky. Pakliže bude potřeba některé části technické infrastruktury, jež se v území nachází přeložit, tak s tímto její vlastníci vyslovili souhlas případně se smluvně zavázaly tyto přeložky provést. Stavební úřad rovněž konstatuje, že nikdo z vlastníků veřejné dopravní anebo technické infrastruktury ve svých stanoviscích a vyjádřeních neuvedl žádné skutečnosti, které by svědčily o tom, že by předmětnou stavbu (záměr) nebylo na jejich infrastrukturu možné připojit anebo, že by tato jejich infrastruktura nebyla pro daný účel kapacitně anebo technicky vyhovující.

Pro předmětnou stavbu bylo dne 26.5.2025 pod č.j. MMZL 115357/2024/17 vydáno Koordinované závazné stanovisko k ochraně veřejných zájmů na základě zvláštních právních předpisů (dále jen „Koordinované závazné stanovisko“), jehož nedílnou součástí je mj. také závazné stanovisko místně příslušného dotčeného orgánu územního plánování, které vydal Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“).

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s politikou územního rozvoje a se zásadami územního rozvoje a také jeho soulad s Územním plánem Zlína v úplném znění po vydání změny č. 4C s nabytím účinnosti dne 28. 9. 2024 (dále jen „územní plán“), přičemž dospěl k níže uvedenému.

Politika územního rozvoje České republiky v úplném znění, závazná od 1.3.2025 ani Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 3 s účinností ode dne 11.3.2025, záměr v takovéto podrobnosti vůbec neřeší. Lze tedy konstatovat, že **záměr je v souladu s politikou územního rozvoje i se zásadami územního rozvoje a nekoliduje se záměry jimi řešenými.**

Záměr výstavby bytových domů se dle Hlavního výkresu územní plánu nachází v **zastavitelné ploše bydlení hromadného – BH 242**, pro kterou jsou stanoveny následující podmínky využití:

Hlavní využití:

– bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky souvisejícího občanského vybavení

Nepřípustné využití:

– činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

– pozemky staveb komerčních zařízení, nerušící výroby a služeb za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

Z hlediska funkčního využití je umístění výše popsaného záměru v ploše BH přípustné, jelikož je splněno hlavní i přípustné využití této plochy.

Územní plán dále **stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**, které se záměru týkají a to:

- respektovat prostorové regulativy návrhových lokalit v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v kap. C)2. Vymezení zastavitelných ploch, C)3. Vymezení ploch přestavby

Územní plán stanovuje v kap. C)2 **doplňující podmínky pro využití navržených lokalit (i.č. 242)**, a to:

- bude řešena obsluha napojením na stávající veřejné prostranství Broučkova ul.
- výšková regulace zástavby - max. 5 NP bez podkroví
- respektovat podmínky výstavby v plochách negat. vlivů (ze stávající výroby), viz. kap. B.2.2. Ochrana zdravých ŽP
- zohlednit výsledky evidované územní studie

Pro území, ve kterém se záměr nachází, je zpracována „**Územní studie Příluky u Zlína - Boněcký rybník**“, která řeší prostorové uspořádání staveb a jejich charakter.

V územní studii byly staveny podmínky ochrany hodnot a charakteru území:

- Respektovat volný způsob zástavby, kdy prostředí formují elementární tvary jednotlivých stavebních objemů namísto klasické blokové zástavby
- Nepropojovat jednotlivé objemy, aby nedocházelo ke změně charakteru území a znepráhlednění původní urbanistické koncepce
- Respektovat jednoduchý tvar staveb
- Nepřípustné jsou vnější dostavby vyvolané změnami provozu stavby jako vnější požární schodiště, výtahy apod.,

Dále byly stanoveny podmínky pro umístění staveb - vymezení pevné stavební čáry, výškové úrovně maximálně 5 nadzemních podlaží, zastřešení plochou střechou, parkování v podzemních garážích a řešení vstupů do jednotlivých objektů.

Dopravně je lokalita napojena z komunikace vedené od trolejbusové točny v ulici Broučkova navrženým veřejným prostranstvím a dále prochází středem lokality, až se v její severní části napojí v rámci první etapy na ulici Dřevnickou.

Záměrem je pět bytových domů, každý s 5 NP a plochou střechou. Parkování je řešeno společnou podzemní garáží.

Záměr byl posouzen jak z hlediska vlivu na okolní zástavbu, tak i z hlediska regulativů stanovených v územní studii. Navržené bytové domy respektují výše uvedené regulativy dané územní studií, kdy zástavba bytových domů je volně rozmístěna v území a drží stanovenou stavební čáru. Charakter i výšková hladina je záměrem rovněž respektována, neboť navrženy jsou bytové domy s 5 nadzemními podlažími a jednoduchým kubickým tvarem, který je zastřešený plochou střechou. Bytové domy zároveň nevybočují z typických objemů okolní zástavby, kterou jsou obdobné pětipodlažní bytové domy v severozápadní části lokality.

Lze tak konstatovat, že podmínky prostorového uspořádání jsou splněny.

Část záměru (komunikace) zasahuje také plochy veřejných prostranství – P* - stávající a návrhovou P* 182. V těchto plochách je jako přípustné využití uvedena související dopravní infrastruktura, a proto je možné konstatovat, že i v této ploše je daný záměr přípustný.

Orgán územního plánování posoudil **soulad navrhovaného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování uvedených v § 18 a § 19 stavebního zákona:**

V souladu s požadavky § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr vyjádřený v projektové dokumentaci zkoumán též ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, přičemž je možno konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány do výše uvedeného územního plánu a předložený záměr, který je v souladu s územním plánem, je taktéž **v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

Z výše uvedeného orgán územního plánování dospěl k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Stavební úřad k výše uvedenému doplňuje, že **dne 23.7.2026 nabyl účinnosti Územní plán města Zlína ve znění změny č. 6** (dále jen „platný územní plán“). Z tohoto důvodu **stavební úřad požádal** přípisem ze dne 30.7.2026 (č.j. MMZL 211357/2026) **orgán územního plánování o vyjádření, zda výše**

uvedenou změnou územního plánu došlo v předmětném území ke změnám, které by měly dopad na soulad předloženého záměru s územně plánovací dokumentací. Dne 3.8.2026 stavební úřad od orgánu územního plánování obdržel sdělení z něhož je zřejmé, že **změna územního plánu nemá vliv na závěry obsažené v závazném stanovisku**, které bylo vydáno v rámci Koordinovaného závazného stanoviska ze dne 26.5.2025 (č.j. MMZL 115357/2024/17), a toto závazné stanovisko je i nadále platné, neboť v lokalitě dotčené záměrem **nedošlo ke změně podmínek využití území, které by měly vliv na posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací**.

Přestože se uvedené sdělení orgánu územního plánování stalo součástí správního spisu, jeho obsahem nebyly do řízení vneseny žádné nové skutkové ani právní skutečnosti významné pro rozhodnutí ve věci. Orgán územního plánování v něm pouze potvrdil, že změna č. 6 Územního plánu města Zlína nemá vliv na závěry již dříve vydaného závazného stanoviska, které zůstává i nadále platné. Toto závazné stanovisko bylo součástí správního spisu po celou dobu řízení a účastníci řízení měli možnost se s ním seznámit. Za této situace stavební úřad neshledal důvod postupovat podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, neboť sdělení orgánu územního plánování nepředstavuje nový podklad pro rozhodnutí, který by mohl mít vliv na postavení účastníků řízení nebo na jejich procesní práva.

K žádosti o vydání územního rozhodnutí byla doložena dokumentace stavby zpracovaná oprávněnou osobou, která získala 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, přičemž stavební úřad shledal, že tato dokumentace je úplná, přehledná a její rozsah odpovídá druhu a významu stavby dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění platném do 31.12.2023. Z dokumentace vyplývá, že předmětný záměr je v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Zejména je pak v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném do 31.12.2023 a s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění platném do 31.12.2023.

Stavební úřad konstatuje, že podklady předložené v rámci řízení nejsou v rozporu se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, o čemž svědčí kladná stanoviska dotčených orgánů, přičemž v těchto stanoviscích nejsou obsaženy vzájemné rozpory. Případné podmínky, které dotčené orgány ve svých závazných stanoviscích stanovily, se staly součástí podmínek uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, na základě stanovisek vlastníků/správců veřejné technické infrastruktury vydaných k záměru (stavbě) a doložených stavebníkem do řízení a požadavky z nich vyplývající stavební úřad zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily vydání územního rozhodnutí o umístění stavby.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků územního řízení:

Úvodem stavební úřad považuje za nezbytné uvést následující obecná východiska, která byla při posuzování námitek zohledněna.

Předmětem tohoto územního řízení není přezkum správnosti územně plánovací dokumentace ani přehodnocování koncepce rozvoje řešeného území, ale posouzení konkrétního stavebního záměru z hledisek stanovených v ust. § 90 stavebního zákona.

V souladu s citovaným ustanovením stavební úřad posuzoval zejména soulad navrhovaného záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky zvláštních právních předpisů a dále vliv navrhovaného záměru na okolní území a práva účastníků řízení.

Při posuzování záměru stavební úřad vycházel zejména z projektové dokumentace zpracované oprávněnými osobami, závazných stanovisek dotčených orgánů, stanovisek vlastníků a správců veřejné infrastruktury, hlukové studie, která byla podkladem pro vydání závazného stanoviska orgánu ochrany

veřejného zdraví, inženýrskogeologického průzkumu obsahujícího hydrogeologické posouzení území a dalších podkladů založených ve správním spise.

Stavební úřad dále zohlednil závěry územní studie pořízené podle ust. § 30 stavebního zákona pro předmětnou lokalitu, u níž byla schválena možnost jejího využití a která byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. Územní studie představuje územně plánovací podklad určený mimo jiné pro rozhodování v území. Stavební úřad proto zohlednil její závěry v rozsahu, v jakém řeší urbanistickou koncepci území, prostorové uspořádání budoucí zástavby, základní koncepci dopravní a technické infrastruktury, systém veřejných prostranství a vzájemné prostorové vazby jednotlivých staveb.

Stavební úřad současně ověřil, že předložená projektová dokumentace respektuje koncepční řešení obsažené v této územní studii. Navrhovaný soubor staveb nepředstavuje koncepčně odlišné řešení rozvoje území, ale konkretizuje již dříve prověřené urbanistické koncepte lokality.

Územní studie sama o sobě nenahrazuje projektovou dokumentaci ani odborné podklady pořizované pro konkrétní stavební záměr. Otázky hlukových poměrů, ochrany veřejného zdraví, hydrogeologických poměrů, hospodaření se srážkovými vodami, dopravního řešení, napojení na veřejnou infrastrukturu a dalších technických parametrů byly proto posouzeny samostatně prostřednictvím projektové dokumentace, odborných studií a závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů.

Stavební úřad současně při posuzování uplatněných námitek vycházel z ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona, podle něhož se rozsah námitek účastníků řízení odvíjí od ochrany jejich vlastnických nebo jiných věcných práv, mohou-li být navrhovaným záměrem přímo dotčena.

Při posouzení obsahu jednotlivých námitek stavební úřad dospěl k závěru, že jejich podstatná část směřuje proti samotné koncepci rozvoje předmětného území, zejména proti rozsahu navrhované obytné zástavby, vedení nové obslužné komunikace, očekávanému zvýšení počtu obyvatel nebo změně charakteru území. Tyto otázky však byly řešeny již při pořizování územně plánovací dokumentace a následně byly podrobněji prověřeny územní studií.

Územní řízení proto nepředstavuje prostředek k opětovnému posouzení vhodnosti funkčního využití území ani zvolené urbanistické koncepce. Úkolem stavebního úřadu je posoudit, zda navržený soubor staveb tuto koncepci respektuje a zda jeho umístění a technické řešení splňují požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a dalších právních předpisů a zda nepředstavují nepřiměřený zásah do práv účastníků řízení.

To však nevylučuje povinnost stavebního úřadu zabývat se všemi konkrétními námitkami vztahujícími se k umístění a technickému řešení navrhovaného souboru staveb. Stavební úřad proto všechny uplatněné námitky věcně posoudil, a to i tehdy, pokud zčásti směřovaly proti otázkám řešeným již v procesu územního plánování. V těchto případech hodnotil, zda účastníky tvrzené skutečnosti mohou mít význam pro posouzení souladu projednávaného záměru s požadavky ust. § 90 stavebního zákona a zda mohou představovat zásah do jejich veřejných subjektivních práv.

Tento postup odpovídá rovněž ustálené rozhodovací praxi správních soudů, podle níž nelze v navazujících povolovacích řízeních přezkoumávat samotnou koncepci využití území stanovenou územně plánovací dokumentací, ale je třeba posoudit, zda konkrétní stavební záměr tuto koncepci respektuje a splňuje požadavky právních předpisů.

Na základě těchto obecných východisek stavební úřad přezkoumal každou z uplatněných námitek jednotlivě, přičemž současně přihlédl k jejich vzájemným souvislostem a obsahovým přesahům.

Stavební úřad také opětovně uvádí, že usnesením ze dne 8.4.2026 (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 096473/2026) bylo rozhodnuto o tom, že spolek Naše Bartoška účastníkem řízení není. Stavební úřad se proto námitkami tohoto spolku (podání č.j. MMZL 096185/2026) dále nezabýval.

➤ **Námítky: SVJ pro dům č.p. 604 a SVJ pro dům č.p. 605**

Výše uvedené právnické osoby prostřednictvím svého zástupce, kterým je Mgr. Tomáš Kočička, dne 7.4.2026 učinily do datové schránky SMZ podání (stavební úřad obdržel dne 8.4.2026 a zaevidoval pod č.j. MMZL 096185/2026), z jehož obsahu je zřejmé, že výše uvedené právnické osoby uplatnily tímto podáním své námitky.

Stavební úřad konstatuje, že SVJ pro dům č.p. 604 i SVJ pro dům č.p. 605 postavení účastníka v tomto řízení mají, neboť o tomto bylo rozhodnuto usnesením ze dne 8.4.2026 (spis. zn. MMZL-SÚ-138564/2024/Mi, č.j. MMZL 095631/2026).

Je zřejmé, že námitky byly uplatněny ještě v době před vydáním uvedeného usnesení, které bylo těmto účastníkům oznámeno (doručeno jejich zástupci) dne 13.4.2026, přičemž součástí tohoto usnesení bylo také oznámení o zahájení řízení. Ve lhůtě stanovené v oznámení však tito účastníci již žádné další námitky nedoplnili.

Citace námítky:

A/ Nedostatečné posouzení přímých dopadů záměru na sousední nemovitosti

Z Oznámení plyne, že má být v lokalitě umístěno pět bytových domů o celkem 273 bytech, se 274 parkovacími místy v podzemních garážích, s dalšími 27 podélnými parkovacími stáními podél nové komunikace a s dalšími 8 náhradními podélnými stáními při úpravě ul. Boněcký rybník. Jde tedy o záměr mimořádného rozsahu, který bude mít významné dopady na okolní zástavbu. Již při velmi konzervativním odhadu počtu obyvatel, které se do oblasti přistěhují, tak lze při 2 osobách na byt důvodně očekávat příchod přibližně 546 nových obyvatel. Vzhledem ke struktuře bytů, v níž převažují byty vhodné pro vícečlenné domácnosti, je však realistické uvažovat spíše o min. 700 a více nových obyvatelích. Tomu bude odpovídat i rozsah automobilové dopravy, pěšího pohybu, svozu odpadu, návštěvnického provozu a celkové provozní zátěže území.

Podklady popsané v Oznámení však neprokazují, jakým konkrétním způsobem se záměr projeví vůči sousední stavbě ve vlastnictví účastníků, zejména z hlediska:

- hluku z dopravy vyvolané záměrem,*
- hluku a emisí z provozu sjezdů do podzemních garáží,*
- světelného obtěžování od vozidel, veřejného osvětlení a provozu areálu,*
- ztráty soukromí a zvýšených pohledových vztahů z oken a teras nových objektů,*
- zhoršení denního osvětlení a oslunění,*
- vlivů na bezpečnost a plynulost dopravy v bezprostředním okolí,*
- změny odtokových poměrů a rizik souvisejících s dešťovými vodami a protipovodňovým řešením území.*

Oznámení sice popisuje technické řešení jednotlivých objektů a sítí, ale neobsahuje konkrétní vyhodnocení přímých dopadů takto rozsáhlého budoucího užívání stavby na sousední Bytové domy. Není z něj zřejmé, zda a jak byly vůči sousedním nemovitostem posouzeny výše uvedené parametry, a tedy zejm. hlukové poměry, intenzita dopravy, světelné obtěžování, stínění, pohledové poměry, zásah do soukromí nebo změny odvodnění území.

Stavební úřad přitom může záměr umístit pouze tehdy, pokud je spolehlivě prokázán jeho soulad s požadavky § 90 stavebního zákona, tedy i s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s obecnými požadavky na využívání území, a pokud současně z podkladů plyne, že umístěním a budoucím užíváním stavby nebude nepřipustně zasazeno do práv sousedů.

Účastníci proto namítají, že dosavadní podklady jsou ve vztahu k dopadům na sousední bytové domy nedostatečné, neboť neumožňují odpovědné posouzení, jak se záměr s potenciálem přivést do území přibližně 600 nových obyvatel promítne do kvality bydlení obyvatel sousedních Bytových domů.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že stavební úřad nedostatečně posoudil přímé dopady navrhovaného souboru staveb na sousední bytové domy č. p. 604 a č. p. 605 a že z předložených podkladů nelze spolehlivě dovodit, zda realizací a následným užíváním stavby nedojde k nepřiměřenému zásahu do práv jejich vlastníků.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Předně stavební úřad odkazuje na obecná východiska uvedená v úvodu vypořádání námitek, z nichž vyplývá rozsah přezkumu prováděného v územním řízení podle ust. § 90 stavebního zákona, jakož i skutečnost, že při posouzení záměru vycházel z projektové dokumentace, odborných podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů.

Ze správního spisu vyplývá, že navržený soubor staveb byl posouzen z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů i z hlediska ochrany veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Součástí podkladů jsou rovněž odborné podklady vztahující se k jednotlivým technickým aspektům záměru, zejména hluková studie, která byla podkladem pro vydání závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví, a inženýrskogeologický průzkum obsahující hydrogeologické posouzení území.

Stavební úřad dále ověřil, že navržený záměr respektuje urbanistickou koncepci řešeného území vyplývající z územní studie pořízené podle ust. § 30 stavebního zákona, u níž byla schválena možnost

jejího využití a která byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. Projektová dokumentace zachovává základní urbanistické a prostorové řešení předpokládané touto územní studií a nepředstavuje koncepčně odlišný způsob využití území.

Účastníci řízení v obecné rovině namítají možné negativní dopady záměru na okolní bytové domy, avšak jednotlivé okruhy těchto tvrzených dopadů dále rozvádějí v dalších námitkách, které se týkají zejména dopravního řešení, hlukových poměrů, světelných podmínek, odstupů staveb, vodního režimu území nebo občanské vybavenosti.

Stavební úřad se proto těmito jednotlivými okruhy námitek zabývá samostatně v následujících částech odůvodnění, neboť každý z nich podléhá odlišnému odbornému posouzení a je podložen jiným okruhem podkladů. Na tato vypořádání stavební úřad v této části v plném rozsahu odkazuje.

Pokud jde o obecné tvrzení účastníků, že dopady stavby nebyly dostatečně prověřeny, stavební úřad konstatuje, že z obsahu správního spisu takový závěr nevyplyvá.

Naopak bylo prokázáno, že navržený záměr byl posouzen z hlediska všech rozhodných veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, že příslušné dotčené orgány vydaly svá závazná stanoviska na základě odborných podkladů a že stavební úřad měl při rozhodování k dispozici dostatečný rozsah podkladů umožňujících posoudit soulad navrhovaného záměru s požadavky ust. § 90 stavebního zákona.

Stavební úřad současně neshledal žádnou skutečnost, která by nasvědčovala tomu, že by navržený soubor staveb svým umístěním nebo základním urbanistickým řešením představoval nepřípustný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí. Samotná skutečnost, že realizací záměru dojde ke změně dosavadního způsobu využití území v souladu s územně plánovací dokumentací, bez dalšího neznamena nezákonnost navrženého řešení ani porušení práv účastníků řízení.

Po vyhodnocení všech podkladů založených ve správním spise stavební úřad dospěl k závěru, že obecná námitka nedostatečného posouzení dopadů navrhovaného záměru na sousední nemovitosti nebyla prokázána. Jednotlivé konkrétní okruhy tvrzených dopadů byly posouzeny samostatně na základě příslušných odborných podkladů a jsou vypořádány v následujících částech odůvodnění.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

B/ Dopady nárůstu množství vozidel, dopravního napojení a provozu na užívání

Vzhledem k výše uvedenému počtu bytů lze očekávat, že se v dané lokalitě výrazně navýší počet obyvatel, což s sebou přináší také závažný dopad na dopravní napojení a jeho vytíženost. Takto rozsáhlý rezidenční soubor nepochybně vyvolá významný nárůst dopravní obsluhy, a to nejen individuální automobilovou dopravou rezidentů, ale rovněž dopravou návštěv, svozu komunálního odpadu, doručovacích služeb, technické obsluhy a dalších provozních návazností.

Jak již bylo výše zmíněno, z Oznámení vyplývá, že záměr předpokládá:

- 274 parkovacích míst v podzemních garážích,*
- 27 podélných parkovacích stání podél nové obslužné komunikace,*
- dalších 8 podélných stání při úpravě komunikace na ul. Boněcký rybník,*
- nové dopravní napojení na ul. Broučkova a návaznost na komunikaci směrem k ul. Dřevnická.*

Takto stanovený počet parkovacích míst jednoznačně svědčí o tom, že záměr přivede do lokality významný nárůst množství vozidel rezidentů, a současně i další provoz vozidel návštěvníků, doručovacích služeb, svozu odpadu, technické obsluhy a dalších forem obslužné dopravy. Již samotná kapacita podzemních garáží ukazuje, že záměr je dimenzován na pravidelný pohyb nejméně cca 274 vozidel rezidentů, přičemž venkovní parkovací stání budou generovat další dopravní pohyby vozidel krátkodobého a návštěvnického charakteru. Současně však účastníci řízení namítají, že z pouhého počtu navržených stání neplyne, že parkovací kapacita bude v reálném provozu dostačující a že nedojde k přelivu parkování do okolních komunikací a ke zvýšení tlaku na již nyní zatížené parkovací možnosti v území. Záměr je dimenzován na jedno parkovací místo pro každou bytovou jednotku, nicméně v dnešní době je již standardem, že každá domácnost má spíše 2 a více vozidel. Reálná dopravní zátěž území tak nebude odpovídat pouze počtu parkovacích míst, ale bude ještě vyšší v důsledku opakovaných příjezdů a odjezdů během dne.

Nutno podotknout, že již stávající dopravní situace v lokalitě je nedostatečná, komunikace jsou kapacitně napjaté a v běžném provozu dochází k tomu, že se vozidla musí vzájemně vyhýbat, což samo o sobě snižuje plynulost i bezpečnost provozu. Za tohoto stavu není bez dalšího přijatelné umístit do území záměr, který do něj přivede další výraznou dopravní zátěž, aniž by bylo přesvědčivě doloženo, že stávající komunikační síť takovou zátěž bezpečně a kapacitně unese.

Tento provoz se přitom bezprostředně promítne do práv vlastníků jednotek v sousedních bytových domech, zejména zvýšeným hlukem a světelným obtěžováním z projíždějících a manévrujících vozidel, zvýšenými emisemi a prašností, zhoršením bezpečnosti pěšího pohybu v okolí domu, včetně pohybu dětí, seniorů a osob se sníženou schopností pohybu, a komplikacemi při příjezdu k domu, výjezdu od domu a užívání stávajících parkovacích míst.

Z podkladů obsažených v Oznámení však není zřejmé, zda byla zpracována řádná dopravní studie, která by hodnotila skutečné dopady na dopravní zatížení vyvolané záměrem a případně variantní řešení dopravního napojení. Stejně tak není zřejmé, zda bylo zpracováno odpovídající hlukové posouzení, které by hodnotilo skutečný provozní dopad celého souboru na okolní obytnou zástavbu, a nikoli pouze na samotný areál investora. Stavební úřad má podle § 90 stavebního zákona v územním řízení posuzovat, zda je záměr v souladu mimo jiné s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu a s obecnými požadavky na využívání území.

Účastníci proto namítají, že bez řádného dopravního a hlukového posouzení nelze uzavřít, že je záměr v souladu s požadavky na ochranu sousedních nemovitostí a na veřejnou dopravní infrastrukturu. Současné podklady neprokazují, že navržené dopravní napojení je kapacitně, bezpečnostně a urbanisticky vhodné, ani že nebude nepřiměřeně zasahovat do práv vlastníků jednotek v sousedních Bytových domech.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že realizací navrhovaného souboru staveb dojde k významnému zvýšení intenzity automobilové dopravy v lokalitě, které bude mít negativní dopad na stávající obslužné komunikace, zejména ulici Broučkova a navazující komunikační síť. Současně zpochybňují dostatečnost navrženého počtu parkovacích stání a dovozují, že navrhované dopravní řešení nebude z hlediska kapacity ani bezpečnosti provozu vyhovující.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Z projektové dokumentace vyplývá, že dopravní obsluha navrhovaného souboru staveb je řešena novou obslužnou komunikací, která bude napojena na stávající místní komunikaci v ulici Broučkova a na veřejnou komunikaci, jejíž umístění bylo povoleno samostatným pravomocným územním rozhodnutím. Součástí záměru je rovněž řešení dopravy v klidu, pěších tras a dalších souvisejících dopravních staveb.

Stavební úřad ověřil, že navržené dopravní řešení respektuje základní koncepci dopravní obsluhy řešeného území vyplývající z územní studie pořízené podle ust. § 30 stavebního zákona. Trasa nové obslužné komunikace i její funkce odpovídají koncepčnímu řešení prověřenému tímto územně plánovacím podkladem.

Pokud účastníci řízení namítají samotnou vhodnost dopravního napojení rozvojové lokality na stávající komunikační síť nebo zpochybňují samotnou existenci nové obslužné komunikace, stavební úřad konstatuje, že takové námitky směřují především proti koncepčnímu řešení rozvoje území. Tato otázka byla řešena již při pořizování územně plánovací dokumentace a následně byla dále rozpracována územní studií. V navazujícím územním řízení stavební úřad posuzuje, zda konkrétní stavební záměr tuto koncepci respektuje a zda splňuje požadavky stavebního zákona a zvláštních právních předpisů. Ze shromážděných podkladů vyplývá, že navržené řešení těmto požadavkům odpovídá.

Námitka účastníků dále směřuje proti předpokládanému zvýšení intenzity dopravy na stávajících komunikacích.

Stavební úřad konstatuje, že samotné zvýšení dopravní intenzity je běžným důsledkem využití zastavitelného území určeného územně plánovací dokumentací pro bydlení. Tato skutečnost sama o sobě neprokazuje nepřijatelný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Rozhodující je, zda navržené dopravní řešení splňuje požadavky příslušných právních předpisů a zda bylo posouzeno příslušnými správními orgány. Ze správního spisu vyplývá, že projektová dokumentace byla projednána s příslušnými dotčenými orgány a správci veřejné infrastruktury, kteří nevyslovili nesouhlas s navrženým dopravním řešením.

Účastníci řízení současně nepředložili žádný odborný podklad, který by prokazoval, že navržené dopravní řešení odporuje požadavkům právních předpisů nebo že kapacita navazujících komunikací nebude schopna předpokládanou dopravní zátěž přenést.

Stavební úřad přitom není oprávněn nahrazovat odborné závěry projektové dokumentace ani stanovisek příslušných orgánů vlastními úvahami založenými pouze na hypotetických předpokladech o budoucím vývoji dopravního zatížení.

Pokud jde o námitku týkající se dopravy v klidu, projektová dokumentace obsahuje návrh parkovacích stání pro potřeby navrhovaného obytného souboru. Soulad navrženého řešení s příslušnými technickými požadavky byl předmětem posouzení v rámci projektové přípravy stavby. Účastníci řízení nepředložili žádný odborný podklad, který by svědčil o tom, že navržený počet parkovacích míst neodpovídá požadavkům právních předpisů nebo technických norem.

Obecné tvrzení, že budoucí obyvatelé budou vlastnit vyšší počet vozidel, než předpokládá projektová dokumentace, představuje pouze hypotetickou úvahu, která sama o sobě nemůže zpochybnit zákonnost navrženého řešení.

Stavební úřad proto po vyhodnocení všech podkladů dospěl k závěru, že dopravní řešení navrhovaného souboru staveb je v souladu s koncepcí rozvoje území, bylo řádně projednáno s příslušnými orgány veřejné správy a nebylo prokázáno, že by realizací záměru došlo k nepřípustnému zásahu do práv účastníků řízení.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

C/ Plánované dopravní napojení na ul. Broučková a návaznost na komunikaci směrem k ul. Dřevnická

Současně záměr počítá s novou obslužnou komunikací, která má zajišťovat propojení ulic Broučková a Dřevnická (dále jen „Nová komunikace“). Nová komunikace má dle Oznámení procházet těžištěm lokality, přičemž má být napojena na stávající dopravní infrastrukturu (místní komunikaci) novým sjezdem na pozemku parc. č. 1645/33, a to v místě trolejbusové točny v ulici Broučková. Z místa sjezdu má být Nová komunikace vedena jihovýchodním směrem souběžně s jihozápadní hranicí staveniště, tj. podél pozemků parc. č. 1463/29, 1463/13, 1463/22 a 1463/10, přičemž nový bytový dům SO 05 a stávající dům č.p. 605, ul. Boněcký rybník, Příluky, Zlín, se mají nacházet severně od Nové komunikace. Na pozemku parc. č. 1645/27 (přibližně na úrovni východní fasády domu č.p. 605) má komunikace změnit směr a pokračovat severovýchodním směrem. V severní části staveniště, konkrétně na pozemcích parc. č. 1635/5 a 1636/1, se má Nová komunikace napojit na veřejnou komunikaci, pro kterou již bylo vydáno územní rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025), čímž má dojít k propojení lokality s ul. Dřevnická. Bytové domy SO 01, 02, 03 a 04 pak mají být situovány podél východní strany Nové komunikace, a každý z nich k ní má být připojen samostatně pomocí sjezdu do 1.PP, ve kterém se mají nacházet parkovací stání jednotlivých domů. Součástí tohoto objektu, tj. IO 01, pak mají být také chodníky, které mají být provedeny jednostranně podél celé délky obslužné veřejné komunikace a mají také zajišťovat propojení ulic Broučková a Dřevnická pro pěší. Délka Nové komunikace má činit 543 m, šířka 6–7 m a příčný sklon 2,5%. Celková zastavěná plocha parkovacích stání pak má činit 385 m² a chodníků 1.318 m².

Záměr tedy neřeší jen samotné umístění bytových domů, ale vytváří zcela nový a intenzivně využívaný dopravní koridor uvnitř území, který bude mít přímý provozní vliv na sousední obytnou zástavbu. Účastníci řízení však mají za to, že navržené umístění Nové komunikace je nevhodné, neboť je vedeno v místě, které dnes plní a v budoucnu může plnit funkci klidového prostoru obytného území. Navržená trasa podle jejich názoru zbytečně přivádí intenzivní dopravní provoz do prostoru, který by měl sloužit především klidnému bydlení, pěšímu pohybu, zeleni a pobytovým funkcím území. Takové řešení podle nich narušuje charakter lokality jako obytného prostoru a zhoršuje kvalitu bydlení v okolních domech.

Navržené dopravní řešení tak omezuje možnost využití území pro zeleň, pobytové plochy a dětská hřiště, která by naopak v území s takto významným nárůstem obyvatel byla logická a potřebná. Tento aspekt sice nelze chápat jen jako obecný urbanistický požadavek, ale i jako okolnost přímo související s kvalitou bydlení v sousedství: místo přirozeného zeleného a odstupového pásu vzniká dopravně zatížený prostor se zvýšeným hlukem, emisemi, pohybem vozidel a světelným zatížením. Tím se bezprostředně zhoršují podmínky užívání sousedních bytových domů. Nelze také opomenout skutečnost, že navržené umístění Nové komunikace zavádí automobilový provoz do prostoru, kde lze důvodně očekávat zvýšený pěší pohyb, a je proto je nevhodné a rizikové také z hlediska bezpečnosti, a to zejména s ohledem na předpokládaný pohyb chodců, dětí a dalších obyvatel v území. Je zřejmé, že v prostoru mezi stávající a navrhovanou bytovou zástavbou nebude probíhat pouze automobilový provoz, ale též každodenní pěší pohyb rezidentů, dětí, rodičů s kočárky, seniorů a návštěv. Právě v obytném území tohoto typu je přitom třeba klást zvýšený důraz na bezpečnost a oddělení klidových pobytových ploch od intenzivnější dopravní obsluhy.

Navržené vedení Nové komunikace tím vytváří kolizní situace mezi vozidly a chodci. Riziko je zvýšeno i tím, že celý záměr zahrnuje značný počet bytů, vysoký počet parkovacích míst a s tím spojenou každodenní intenzitu příjezdů a odjezdů. V takovém prostředí nelze bezpečnost posuzovat jen z hlediska

technické průjezdnosti komunikace, ale i z hlediska skutečného způsobu užívání území obyvateli. Z uvedeného důvodu může navržené umístění Nové komunikace vést ke zhoršení bezpečnosti, a to zejména pro děti pohybující se v okolí domu, při cestě ke vstupům, parkovacím místům, chodníkům a dalším běžně užívaným částem území.

Účastníci řízení dále namítají, že Nová komunikace může vzhledem ke své poloze v bezprostřední blízkosti Krajské nemocnice Tomáše Bati sloužit i jako spojnice pro pacienty, návštěvníky a další osoby pohybující se mezi nemocnicí a okolním územím. Na straně účastníků řízení proto existuje důvodná obava, že Nová komunikace bude reálně užívána ve větším rozsahu, než předpokládá samotný záměr, což povede ke zvýšenému pohybu vozidel, ke zhoršení bezpečnosti provozu a k dalšímu zatížení okolí sousedních Bytových domů.

Z podkladů přitom není zřejmé, zda byla reálně posouzena bezpečnost pěšího provozu, zejména ve vztahu ke každodennímu pohybu dětí a dalších zranitelných osob v obytném území, ani zda byly zvažovány jiné varianty trasování komunikace, které by méně zatěžovaly klidovou část lokality a lépe oddělily obytné a dopravní funkce území.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navržené vedení nové obslužné komunikace není vhodným řešením dopravní obsluhy území. Podle jejich názoru bude komunikace představovat významný zdroj dopravní zátěže, naruší dosavadní charakter lokality, omezí využití území pro pobytové funkce a zeleň a zvýší riziko střetu mezi automobilovou a pěší dopravou. Současně vyjadřují nesouhlas s jejím napojením na stávající komunikační síť.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Z obsahu námítky je zřejmé, že účastníci řízení ve skutečnosti nezpochybňují jednotlivé technické parametry navržené komunikace, ale samotnou koncepci dopravní obsluhy řešeného území.

Stavební úřad v této souvislosti konstatuje, že způsob dopravního napojení předmětné lokality ani vedení nové obslužné komunikace nebyly stanoveny až projektovou dokumentací předloženou v tomto řízení. Tyto otázky byly řešeny již v rámci územně plánovací činnosti.

Pro řešení území byla pořízena územní studie podle § 30 stavebního zákona, u níž byla schválena možnost jejího využití a která byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. Tato územní studie stanovila základní urbanistickou koncepci rozvoje území, včetně koncepce jeho dopravní obsluhy. Součástí této koncepce je rovněž vedení nové obslužné komunikace v trase odpovídající projednávanému záměru.

Stavební úřad ověřil, že předložená projektová dokumentace tuto koncepci respektuje. Navržená komunikace proto nepředstavuje nové nebo dodatečně zvolené řešení investora, ale konkretizaci již dříve prověřené koncepce rozvoje území.

Pokud účastníci řízení namítají, že komunikace měla být vedena jiným směrem nebo že neměla být realizována vůbec, jedná se o námítky směřující proti koncepčnímu řešení území. V navazujícím územním řízení však stavební úřad není oprávněn přehodnocovat správnost koncepce rozvoje území stanovené územně plánovací dokumentací a rozpracované územní studií. Jeho úkolem je posoudit, zda konkrétní stavební záměr tuto koncepci respektuje a zda splňuje požadavky stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

Ze správního spisu vyplývá, že navržená komunikace je součástí projektové dokumentace zpracované autorizovanými osobami a byla projednána s příslušnými dotčenými orgány. Žádný z těchto orgánů neuplatnil nesouhlasné stanovisko, z něhož by vyplývalo, že navržené dopravní řešení není z hlediska veřejných zájmů přípustné.

Pokud účastníci řízení poukazují na možné zvýšení intenzity dopravy nebo na zhoršení dopravních poměrů v území, stavební úřad odkazuje na vypořádání námítky B, v němž se touto otázkou podrobně zabýval.

Obdobně stavební úřad odkazuje na vypořádání námítky D, pokud jde o tvrzené hlukové a imisní dopady provozu nové komunikace, neboť tyto otázky byly posuzovány samostatně na základě odborných podkladů.

K námitce týkající se omezení pobytových funkcí území stavební úřad uvádí, že nová komunikace je součástí urbanistického řešení celé lokality a představuje nezbytnou součást její dopravní obsluhy. Současně projektová dokumentace obsahuje řešení veřejných prostranství, pěších tras i ploch zeleně

odpovídající charakteru navrhované obytné zástavby. Samotná existence obslužné komunikace proto neznamená, že území nebude plnit rovněž pobytovou a rekreační funkci.

Ani námitka týkající se bezpečnosti pěší dopravy nebyla shledána důvodnou. Z projektové dokumentace vyplývá, že součástí navrženého řešení jsou chodníky a další prvky zajišťující oddělení pěší a automobilové dopravy. Stavební úřad současně neshledal ve správním spise žádný odborný podklad, který by nasvědčoval tomu, že navržené řešení odporuje požadavkům na bezpečnost provozu na pozemních komunikacích.

Po vyhodnocení všech podkladů dospěl stavební úřad k závěru, že navržené vedení nové obslužné komunikace odpovídá koncepci rozvoje území prověřené územní studií, projektová dokumentace tuto koncepci respektuje a nebylo prokázáno, že by navržené řešení bylo v rozporu s požadavky stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

D/ Nedostatečné posouzení hlukových a imisních dopadů z provozu záměru

Jak již bylo zmíněno výše, záměr zahrnuje rozsáhlé podzemní garáže, nové komunikace, sjezdy, parkovací stání, veřejné osvětlení, trafostanice, přeložky sítí a další související technickou infrastrukturu. Už samotný provoz vozidel do a z podzemních garáží, včetně provozu v ranních, večerních a nočních hodinách, může představovat významný zásah do pokojného užívání sousedních nemovitostí. To platí tím spíše, že záměr počítá s vysokým počtem parkovacích míst, a tedy i s pravidelným a opakovaným pohybem značného množství vozidel v bezprostřední blízkosti obytné zástavby.

Nejde přitom pouze o jednotlivé dílčí vlivy posuzované izolovaně, ale o jejich souhrnný a kumulativní účinek. V obytném území se totiž provoz nových komunikací, parkovacích stání, sjezdů do garáží, veřejného osvětlení a technického zázemí promítá do každodenního užívání okolních bytových domů jako celek. Zvýšená intenzita dopravy a obsluhy území se projeví nejen nárůstem hluku a emisí, ale i častějším pohybem vozidel v blízkosti oken, vstupů do domů, chodníků a dalších částí území užívaných rezidenty.

Podklady popsané v oznámení však neprokazují, zda a jak byly tyto dopady odborně a konkrétně posouzeny vůči jednotlivým sousedním nemovitostem. Z oznámení není zřejmé, zda bylo zpracováno odpovídající hlukové posouzení, které by hodnotilo nejen hluk z dopravy po nové komunikaci, ale též hluk vyvolaný provozem podzemních garáží, manévrováním vozidel, vjezdy a výjezdy, případně dalšími technickými zařízeními záměru. Stejně tak není zřejmé, zda bylo vůči sousedním bytovým domům posouzeno světelné obtěžování vyvolané automobilovým provozem a venkovním osvětlením areálu. Bez řádného odborného posouzení zmiňovaných dopadů záměru vůči konkrétním sousedním bytovým domům nelze záměr považovat za dostatečně prověřený a nelze učinit spolehlivý závěr o jeho přípustnosti.

Účastníci řízení přitom namítají, že právě tyto provozní vlivy mohou bezprostředně zasáhnout do jejich práv k sousedním bytovým domům, zejména do práva na pokojné bydlení, nerušené užívání bytů, ochranu soukromí a přiměřené podmínky bydlení.

Účastníci řízení současně namítají, že záměr může významně zasáhnout do jejich práv také v průběhu samotné výstavby, a to zejména hlukem ze stavebních prací, pohybem těžké techniky, zvýšenou prašností, emisemi, vibracemi a dočasným omezením přístupu či bezpečného pohybu v okolí sousedních bytových domů. Vzhledem k rozsahu záměru, nelze tyto dopady považovat za zanedbatelné. Ačkoli se jedná o dopady dočasné, mohou po významnou dobu podstatně zasahovat do pokojného užívání sousedních nemovitostí. Účastníci proto namítají, že i tyto předvídatelné dopady realizace záměru mají být v řízení zohledněny a v případě vydání územního rozhodnutí mají být odpovídajícím způsobem promítnuty do podmínek pro přípravu a realizaci stavby, ve smyslu § 92 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že nebyly dostatečně posouzeny hlukové, imisní a další provozní vlivy navrhovaného souboru staveb na okolní bytové domy. Podle jejich názoru nelze z předložených podkladů spolehlivě dovodit, že provoz bytových domů, podzemních garáží a související infrastruktury nebude představovat nepřiměřené zatížení okolního území.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Otázky ochrany veřejného zdraví před účinky hluku, vibrací a dalších škodlivých vlivů jsou podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, svěřeny do působnosti orgánů ochrany veřejného zdraví.

Pro posouzení navrhovaného záměru byla zpracována hluková studie, která byla jedním z podkladů pro vydání závazného stanoviska příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví. Krajská hygienická stanice po posouzení předložených podkladů vydala k navrhovanému záměru souhlasné závazné stanovisko, přičemž neuvedla žádné skutečnosti, které by bránily umístění stavby z hlediska ochrany veřejného zdraví.

Stavební úřad není oprávněn nahrazovat odborné závěry příslušného dotčeného orgánu vlastní odbornou úvahou. Úkolem stavebního úřadu je ověřit, zda závazné stanovisko bylo vydáno příslušným orgánem, vychází z dostatečných podkladů a nevykazuje zjevné rozpory. Takové skutečnosti stavební úřad v projednávané věci neshledal.

Účastníci řízení současně nepředložili žádný odborný podklad, který by závěry hlukové studie nebo závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví zpochybňoval. Jejich námitky jsou založeny především na předpokladu, že provoz navrhovaného souboru staveb bude představovat vyšší hlukovou nebo imisní zátěž, než předpokládají předložené odborné podklady. Takové tvrzení však samo o sobě nemůže vést k závěru o nesprávnosti odborného posouzení.

Pokud účastníci namítají hlukové účinky vyvolané provozem nové obslužné komunikace, stavební úřad odkazuje rovněž na vypořádání námitky B, v níž se zabýval otázkou dopravního řešení navrhovaného souboru staveb.

Stejně tak stavební úřad konstatuje, že běžný provoz bytových domů, podzemních garáží, technických zařízení budov a související infrastruktury představuje obvyklý průvodní jev užívání obytné zástavby. Samotná existence těchto staveb proto bez dalšího neprokazuje nepřipustný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Pokud jde o imisní zatížení, účastníci řízení neuvedli žádné konkrétní skutečnosti ani nepředložili odborné podklady, z nichž by vyplývalo, že provozem navrhovaného souboru staveb dojde k překročení limitů stanovených právními předpisy na ochranu ovzduší nebo k jinému nepřipustnému zatížení okolního prostředí.

Stavební úřad se rovněž zabýval námitkami směřujícími proti předpokládaným negativním vlivům v průběhu realizace stavby, zejména hluku, prašnosti a zvýšenému pohybu stavební techniky.

Tyto vlivy mají ze své podstaty dočasný charakter a souvisejí s prováděním stavby, nikoliv s její přípustností z hlediska umístění v území. Způsob organizace výstavby, ochrana okolních nemovitostí při provádění stavebních prací i případná technická opatření k omezení prašnosti nebo hluku jsou předmětem navazujících fází přípravy a realizace stavby a nejsou samostatným důvodem pro zamítnutí návrhu na umístění stavby.

Po vyhodnocení všech podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že otázky hlukových, imisních a dalších provozních vlivů byly v řízení dostatečně odborně posouzeny a nebylo prokázáno, že by navržený soubor staveb nespĺňoval požadavky právních předpisů na ochranu veřejného zdraví nebo představoval nepřiměřený zásah do práv účastníků řízení.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

E/ Nedostatečné posouzení odstupů, pohledových poměrů, soukromí a světelných podmínek

Navržené objekty mají pět nadzemních podlaží nad společným podzemním podlažím, celkovou výšku přibližně 15,35 m a značný půdorysný rozsah. Již z těchto základních parametrů je zřejmé, že půjde o objemově výraznou novou zástavbu, která se nevyhnutelně projeví v prostorových, pohledových a světelných poměrech okolního území.

U objektů o pěti nadzemních podlažích je přitom zcela reálné, že z jejich oken, lodžii, balkonů a dalších pobytových částí budou vznikat přímé pohledové vztahy do oken, na balkony a do soukromých částí bytů ve stávajících Bytových domech. Tato okolnost se neprojevuje jen v rovině estetické či urbanistické, ale přímo v rovině ochrany soukromí a pokojného užívání bytů jejich vlastníky a obyvateli.

Současně nelze přehlédnout ani možný dopad na světelné podmínky ve stávajících bytech. Vzhledem k výšce a hmotě navrhovaných objektů, jejich umístění vůči stávající zástavbě a relativně omezeným odstupům je zřejmé, že může dojít ke zhoršení denního osvětlení, oslunění i celkové kvality bydlení ve stávajících domech. Bez odborného posouzení nelze spolehlivě vyloučit ani to, že nová zástavba bude působit vůči stávajícím domům nadměrně uzavírajícím a stínícím dojmem.

Odstupy vůči bytovému domu č.p. 605

Z Oznámení výslovně plyne, že u objektu SO 05 má být plánovaná vzdálenost východní fasády bytového domu SO 05 od západní fasády bytového domu č.p. 605 pouze 23,3 m. Již tento údaj sám o sobě vyvolává závažné pochybnosti o tom, zda byly dopady takto objemné a výškově výrazné stavby na stávající bytový dům č.p. 605 dostatečně posouzeny. V poměrech obytného území totiž nejde o zanedbatelný odstup, zejména uváží-li se, že SO 05 má pět nadzemních podlaží nad společným podzemním podlažím, a značný půdorysný rozsah.

Takto omezený odstup může mít přímý dopad zejména na soukromí obyvatel domu č.p. 605, pohledové poměry mezi stávající a navrhovanou zástavbou, denní osvětlení a oslunění bytů, ale i na celkovou vizuální pohodu bydlení a pocit prostorového uzavření. Z podkladů však nevyplývá, že by tyto dopady byly vůči domu č.p. 605 konkrétně a odborně vyhodnoceny.

Za zvlášť problematickou pak považují účastníci řízení skutečnost, že příjezd ke stáním v 1. PP bytového domu SO 05 který je řešen z komunikace na pozemku parc. č. 1645/2 (ul. Boněcký rybník), je navržen v bezprostřední blízkosti bytového domu č.p. 605, a to ve vzdálenosti pouze přibližně 6 m (přesná vzdálenost není v projektu zaznačena) od tohoto domu. Jedná se tak o řešení zcela mimořádně zatěžující nejbližší obytnou zástavbu.

Takto umístěný nájezd do podzemních garáží totiž nebude představovat jen technický doplněk stavby, ale intenzivně užívaný dopravní prvek soustředěný do bezprostřední blízkosti stávajícího bytového domu, který bude generovat zvýšený pohyb vozidel přímo u stávající obytné zástavby, což s sebou přinese zejména hluk z najíždění, vyjíždění, brzdění a rozjíždění vozidel, hluk z provozu rampy a případných vrat či technického zařízení, světelné obtěžování od světlometů vozidel (hlavně v podvečerních a nočních hodinách), emise a pachové zatížení spojené s provozem vozidel, zvýšenou prašnost, zhoršení klidového režimu v okolí domu, a celkové zhoršení podmínek pro pokojné bydlení v domě č.p. 605. Nejstěžejnější dopad pak umístění tohoto příjezdu představuje pro bytovou jednotku, umístěnou v jeho bezprostřední blízkosti, která má přímo u příjezdu umístěnou terasu.

Účastníci řízení mají za to, že právě kombinace malé vzdálenosti samotného objektu SO 05 od domu č.p. 605 a současně umístění nájezdu do podzemního parkoviště v bezprostřední blízkosti tohoto domu představuje jeden z nejzávažnějších zásahů do jejich práv. Nejde tedy jen o otázku odstupu stavby jako takového, ale o souběh hmotového působení nové stavby, pohledových vztahů, zásahu do soukromí a zároveň koncentrace dopravního provozu těsně u stávajícího bytového domu.

Z podkladů přitom opět nevyplývá, že by byly vůči domu č.p. 605 samostatně a odborně posouzeny dopady odstupu objektu SO 05 na soukromí a pohledové poměry, denní osvětlení a oslunění, ani dopady provozu nájezdu do 1. PP na hlukovou a světelnou zátěž této nemovitosti.

Odstupy vůči bytovému domu č.p. 604

U bytového domu č.p. 604, který je v oznámení rovněž označen jako sousední stavba, Oznámení konkrétní údaj o odstupu vůči nové zástavbě neobsahuje, což jen potvrzuje nedostatečnost podkladů z hlediska posouzení dopadů na okolní bytové domy. Jak již bylo uvedeno výše, uspořádání může mít přímý dopad zejména na míru soukromí v bytech a na lodžích či balkonech stávajících domů č.p. 604 a č.p. 605, denní osvětlení a oslunění stávajících bytů, vizuální pohodu bydlení, hlukové zatížení, a celkový pocit uzavření prostoru mezi stávající a navrhovanou zástavbou.

Z oznámení však není zřejmé, zda byla vůči domům č.p. 604 a č.p. 605 provedena konkrétní odborná posouzení výše uvedených aspektů.

Bez takového posouzení nelze odpovědně uzavřít, že záměr respektuje požadavky § 90 stavebního zákona, tedy zejména obecné požadavky na využívání území a ochranu práv sousedů. Účastníci řízení proto namítají, že dosavadní podklady jsou nedostatečné, neboť neumožňují spolehlivě posoudit dopady navržených objektů a souvisejícího dopravního řešení.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navržené umístění bytových domů, zejména objektu SO 05, nepřiměřeně zasáhne do podmínek bydlení ve stávajících bytových domech č. p. 604 a č. p. 605. Podle jejich názoru dojde ke zhoršení pohledových poměrů, omezení soukromí, zhoršení denního osvětlení a celkové kvality bydlení. Dále namítají nevhodné umístění nájezdu do podzemních garáží objektu SO 05.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Projektová dokumentace byla zpracována autorizovanými osobami a řeší umístění jednotlivých staveb v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů i koncepcí řešeného území vyplývající z územní studie pořízené podle § 30 stavebního zákona.

Stavební úřad ověřil, že navržené prostorové uspořádání staveb odpovídá charakteru řešeného území a respektuje základní urbanistickou koncepci lokality. Umístění jednotlivých bytových domů nepředstavuje koncepčně nové řešení, ale konkretizaci již dříve prověřeného způsobu využití území.

Pokud účastníci řízení namítají zhoršení pohledových poměrů nebo omezení soukromí, stavební úřad konstatuje, že rozvoj zastavitelného území určeného k bydlení s sebou přirozeně přináší vznik nových prostorových a pohledových vztahů mezi jednotlivými stavbami. Samotná skutečnost, že realizací nové obytné zástavby dojde ke změně dosavadních poměrů v území, proto bez dalšího nepředstavuje důvod pro zamítnutí návrhu na umístění stavby.

Předmětem ochrany v územním řízení není zachování stávajícího výhledu z oken okolních staveb ani zachování dosavadní míry soukromí v nezměněné podobě. Stavební úřad je povinen posoudit, zda navržené řešení nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí a zda splňuje požadavky právních předpisů upravujících využívání území.

Takové skutečnosti stavební úřad v projednávané věci neshledal.

Ze správního spisu vyplývá, že navržené odstupy jednotlivých staveb umožňují jejich řádné užívání a odpovídají charakteru městské bytové zástavby. Umístění objektu SO 05 vůči bytovému domu č. p. 605 bylo navrženo jako součást celkového urbanistického řešení lokality a stavební úřad neshledal, že by samo o sobě představovalo nepřiměřený zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Pokud účastníci řízení namítají možné zhoršení denního osvětlení nebo oslunění, stavební úřad konstatuje, že projektová dokumentace byla zpracována za respektování příslušných technických požadavků na navrhování staveb. Současně ze stanovisek dotčených orgánů ani z ostatních podkladů správního spisu nevyplývá žádná skutečnost, která by nasvědčovala tomu, že navržené řešení odporuje požadavkům právních předpisů na ochranu podmínek bydlení.

Stavební úřad dále přezkoumal námitku týkající se umístění nájezdu do podzemních garáží objektu SO 05.

Nájezd do podzemních garáží představuje běžnou součástí technického řešení bytového domu obdobného charakteru (obdobným způsobem jsou podzemní podlaží určená k parkování mj. zpřístupněna také u stávajících bytových domů č. p. 604 a 605). Umístění posuzovaného sjezdu vychází z celkového dopravního řešení lokality a navazuje na stávající obslužnou komunikaci. Samotná skutečnost, že je sjezd orientován směrem ke stávající obytné zástavbě, proto bez dalšího neprokazuje nepřipustný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí. Stavební úřad při posouzení vlivu sjezdu na bytový dům č. p. 605 zohlednil rovněž stávající dopravní poměry v území. Obslužná komunikace v ulici Boněcký rybník je již v současnosti vedena přibližně kolmo k západnímu průčelí tohoto bytového domu a v blízkosti jeho severozápadního nároží se nachází přibližně 12 kolmých parkovacích stání. Provoz vozidel, včetně jejich příjezdu, odjezdu, otáčení a parkování, tak již nyní ovlivňuje uvedenou část bytového domu, zejména světlem světlometů a v přiměřené míře také hlukem a emisemi spojenými s provozem vozidel. Posuzovaný sjezd tedy nevznáší automobilový provoz do dosud dopravně nezatíženého prostoru, nýbrž jej umísťuje do části území, která je již k příjezdu a parkování vozidel využívána.

Pokud účastníci řízení dovozují z umístění nájezdu vznik nadměrného hluku, světelného obtěžování nebo jiných provozních vlivů, stavební úřad odkazuje na vypořádání námítky D, v níž byly tyto otázky samostatně posouzeny na základě odborných podkladů.

Po vyhodnocení všech podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že navržené prostorové uspořádání staveb, jejich vzájemné odstupy i umístění objektu SO 05 odpovídají charakteru řešeného území, respektují koncepci jeho urbanistického řešení a nepředstavují nepřiměřený zásah do práv účastníků řízení.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky

F/ Rizika spojená s odvodněním území, dešťovými vodami a protipovodňovým řešením

Předmětný záměr zahrnuje řadu velmi podstatných zásahů do vodních a odtokových poměrů území, a to zejména:

- nový systém dešťové kanalizace,
- odvodnění ramp podzemních garáží pomocí lokálních čerpacích stanic,
- zatrubnění vypouštěcího zařízení suchého poldru,
- ochranu teplotního náhonu,
- přeložku vodovodního přivaděče a sběrače jednotné kanalizace,

- a rozsáhlé terénní úpravy o výměře cca 18 000 m².

Již z tohoto souhrnu je zřejmé, že nejde o běžný stavební zásah, ale o záměr, který může významně změnit stávající odtokové, retenční i hydrogeologické poměry v území. Takové řešení proto vyžaduje přesvědčivé doložení, že realizací záměru nedojde ke zvýšení rizika zaplavování, zhoršení vsakování, změně proudění podzemní vody, zhoršení vlhkostních poměrů nebo jiným vodohospodářským závadám ve vztahu k sousedním nemovitostem.

Tato obava je v daném případě o to závažnější, že podle dlouhodobé zkušenosti účastníků jde o území, které bylo v minulosti spojeno s vodní plochou, resp. bývalým rybníkem, a které se i v současnosti vyznačuje významnou vlhkostí. Účastníci řízení v této souvislosti poukazují na skutečnost, že již dnes se u stávajících Bytových domů projevují vlhkostní problémy ve sklepních prostorách, které vlhnou a plesniví. Tato okolnost podle nich nasvědčuje tomu, že území je z hlediska vodního režimu citlivé a že jakýkoli zásah do terénu, odvodnění a podzemních konstrukcí může stávající nepříznivý stav dále zhoršit.

Právě s ohledem na tyto místní poměry považují účastníci za zvlášť problematické, že záměr počítá s rozsáhlými podzemními podlažími, novými zpevněnými plochami, novým systémem dešťového odvodnění a se zásahy do stávajících vodních a kanalizačních poměrů v území. Nelze totiž vyloučit, že kombinace plánovaných stavebních zásahů povede ke změně režimu srážkových a podzemních vod, a tím i ke zhoršení podmínek u sousedních staveb, zejména v jejich suterénních a základových částech.

Za zvláštní pozornost stojí i skutečnost, že odvodnění ramp podzemních garáží má být řešeno pomocí lokálních čerpacích stanic. Takové řešení je samo o sobě citlivé a je závislé na řádném technickém fungování a provozní spolehlivosti. Není-li přesvědčivě doloženo, jak bude systém fungovat při přívalových srážkách, při souběhu vyšších průtoků v území nebo při poruše zařízení, nelze bez dalšího uzavřít, že nebude docházet k místnímu hromadění vody nebo ke zvýšenému riziku zatížení okolních staveb.

Stejně tak je významné, že dešťová kanalizace má být napojena na další systém řešený v návazném rozhodování, včetně retenčního objektu. I z tohoto důvodu je třeba vodní poměry posuzovat v celém funkčním a provozním souhrnu, nikoli izolovaně po jednotlivých stavebních objektech.

Účastníci řízení namítají, že z podkladů nevyplývá, zda bylo ve vztahu k sousedním bytovým domům provedeno dostatečně konkrétní hydrogeologické posouzení, posouzení vlivu záměru na stávající vlhkostní poměry, posouzení dopadů na suterény a základy sousedních staveb, zejm. pak Bytových domů ani vyhodnocení rizik spojených se změnou odtoku a akumulace dešťových vod v území.

Bez jednoznačného doložení bezpečnosti navrženého řešení a bez úplného vyhodnocení dopadů na sousední stavby nelze podle názoru účastníků učinit odpovědný závěr o souladu záměru s požadavky § 90 stavebního zákona a o tom, že sousední nemovitosti nebudou záměrem nepřímo ohroženy.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navrhovaný soubor staveb může nepříznivě ovlivnit vodní režim území. Poukazují zejména na skutečnost, že se v lokalitě v minulosti nacházela vodní plocha, dále na výskyt vlhkosti v některých okolních stavbách a vyjadřují obavu, že realizací podzemních podlaží, zpevněných ploch a nové komunikace dojde ke změně hydrogeologických poměrů, zhoršení vsakování srážkových vod nebo k negativním dopadům na okolní nemovitosti.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Otázky geologických a hydrogeologických poměrů území, způsobu založení staveb a hospodaření se srážkovými vodami představují odborné technické otázky, jejichž posouzení bylo součástí projektové přípravy navrhovaného záměru.

Za účelem jejich posouzení byl zpracován inženýrskogeologický průzkum obsahující hydrogeologické posouzení řešeného území. Tento odborný podklad vyhodnotil geologické poměry lokality, režim podzemních vod i podmínky pro založení navrhovaných staveb a stal se jedním z podkladů pro zpracování projektové dokumentace.

Na základě závěrů tohoto posouzení bylo navrženo technické řešení hospodaření se srážkovými vodami i způsob založení jednotlivých staveb. Současně bylo navržené řešení posouzeno příslušnými správními orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Ze správního spisu nevyplývá žádná skutečnost, která by nasvědčovala tomu, že navržené řešení není z hlediska hydrogeologických poměrů území realizovatelné nebo že by mohlo vést k nepřipustnému ovlivnění okolních pozemků a staveb.

Pokud účastníci řízení poukazují na historickou existenci vodní plochy v řešeném území, stavební úřad konstatuje, že tato skutečnost sama o sobě nevypovídá o současných hydrogeologických poměrech lokality ani o vhodnosti navrženého technického řešení. Rozhodující jsou výsledky odborného průzkumu provedeného pro potřeby projednávaného záměru, nikoli historický způsob využití území.

Obdobně nelze bez dalšího dovozovat příčinnou souvislost mezi navrhovanou stavbou a případnou vlhkostí sklepních prostor okolních staveb. Účastníci řízení neuvedli žádné konkrétní skutečnosti ani nepředložili odborné podklady, z nichž by vyplývalo, že navrhovaná stavba může způsobit změnu hydrogeologických poměrů vedoucí ke vzniku nebo zhoršení těchto jevů.

Stavební úřad dále ověřil, že projektová dokumentace obsahuje řešení odvodnění území a hospodaření se srážkovými vodami odpovídající požadavkům právních předpisů. Z podkladů založených ve správním spise nevyplývá, že by navržený systém odvádění nebo vsakování srážkových vod mohl způsobit nepřipustné zatížení okolních pozemků nebo staveb.

Případné technologické otázky provádění stavebních prací, způsob zabezpečení stavební jámy nebo organizace výstavby nejsou samy o sobě předmětem posouzení v tomto územním řízení. Tyto otázky budou řešeny v navazujících fázích přípravy a realizace stavby.

Po vyhodnocení všech podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že hydrogeologické poměry území byly dostatečně odborně prověřeny, navržené hospodaření se srážkovými vodami odpovídá požadavkům právních předpisů a nebylo prokázáno, že by realizace nebo užívání navrhovaného souboru staveb vedly k nepřipustnému zásahu do práv účastníků řízení.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

G/ Nedostatečné posouzení dopadů záměru na občanskou vybavenost, veřejná prostranství a kvalitu bydlení v území

Jak již bylo výše zmíněno, záměr představuje mimořádně intenzivní bytovou výstavbu, a tedy záměr způsobit přivést do lokality minimálně 600 nových obyvatel. Takový nárůst je sám o sobě natolik významný, že nelze území posuzovat jen optikou umístění bytových domů a parkovacích míst, ale i z hlediska toho, zda území unese takto výrazné zvýšení počtu uživatelů při zachování přijatelných podmínek bydlení.

Podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3 stavebního zákona je občanské vybavení součástí veřejné infrastruktury a zahrnuje mimo jiné stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny či zdravotní služby. Podle § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je třeba při posuzování změn v území hodnotit jejich vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání; podle § 19 odst. 1 písm. i) je úkolem územního plánování vytvářet podmínky pro kvalitní bydlení.

Účastníci namítají, že pokud má do území přibýt přibližně 600 nových obyvatel, aniž by bylo doloženo, že tomu odpovídá kapacitní a provozní připravenost okolních škol, školek, obchodů a dalších služeb, nelze bez dalšího uzavřít, že je záměr z hlediska fungování území přiměřený. Takto výrazné zatížení se totiž nutně promítne i do každodenního života stávajících obyvatel, a to ve formě vyššího pohybu osob a vozidel, většího zatížení veřejného prostoru, zvýšeného tlaku na okolní služby a celkového zhoršení komfortu užívání lokality.

Tato okolnost se přitom neprojevuje pouze v rovině obecného veřejného zájmu, ale i přímo v kvalitě bydlení stávajících obyvatel sousedních bytových domů. Pokud do lokality přibude takto významný počet nových obyvatel bez odpovídajícího zázemí občanské vybavenosti, projeví se to zvýšeným tlakem na stávající okolní infrastrukturu, vyšší intenzitou pohybu osob a vozidel, větším zatížením veřejného prostoru a celkovým zhoršením každodenního fungování lokality. To vše se bezprostředně promítá i do podmínek bydlení účastníků.

Účastníci proto namítají, že bez řádného vyhodnocení dopadů záměru na občanskou vybavenost území nelze odpovědně uzavřít, že záměr odpovídá požadavkům na kvalitní a udržitelné obytné prostředí a že nebude nepřiměřeně zhoršovat podmínky bydlení ve stávajících sousedních bytových domech.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navrhovaný soubor staveb představuje nepřiměřeně intenzivní využití řešeného území. Podle jejich názoru dojde realizací záměru k výraznému zvýšení počtu obyvatel lokality, nárůstu nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejná prostranství, čímž bude nepříznivě ovlivněn charakter území i kvalita bydlení stávajících obyvatel.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Podstatou této námítky je nesouhlas účastníků řízení s rozsahem navrhované obytné zástavby v předmětné lokalitě.

Stavební úřad v této souvislosti odkazuje na obecná východiska uvedená v úvodu vypořádání námitek, zejména na skutečnost, že otázka funkčního využití území a základní koncepce jeho rozvoje byla řešena již v procesu územního plánování a není předmětem navazujícího územního řízení.

Pro řešení území byla současně pořízena územní studie podle ust. § 30 stavebního zákona, u níž byla schválena možnost jejího využití a která byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. Tato územní studie prověřila urbanistickou koncepci rozvoje území, prostorové uspořádání budoucí zástavby, základní koncepci dopravní a technické infrastruktury a vymezila předpokládaný rozsah obytné zástavby v řešené lokalitě.

Stavební úřad ověřil, že předložená projektová dokumentace tuto koncepci respektuje.

Ze závěrů územní studie vyplývá, že řešené území bylo koncepčně prověřováno pro možnost realizace až sedmi bytových domů. Rozsah navrhované zástavby je tedy nižší, než jaký byl při zpracování územní studie uvažován a urbanisticky prověřen.

Samotná skutečnost, že realizací navrhovaného souboru staveb dojde ke zvýšení počtu obyvatel lokality, nepředstavuje důvod pro zamítnutí návrhu na umístění stavby. Zvýšení počtu obyvatel je přirozeným důsledkem využití zastavitelné plochy určené územním plánem pro bydlení.

Pokud účastníci řízení dovozují z vyššího počtu obyvatel nárůst dopravy, hluku, nároků na parkování nebo další negativní důsledky, stavební úřad konstatuje, že těmito jednotlivými okruhy námitek se podrobně zabýval v předchozích částech odůvodnění. Na vypořádání námitek B až F proto v plném rozsahu odkazuje.

Pokud jde o tvrzený nedostatek občanské vybavenosti, stavební úřad konstatuje, že účastníci řízení nepoukazují na konkrétní rozpor navrhovaného záměru s požadavky stavebního zákona nebo jiného právního předpisu, ale vyjadřují obecnou obavu z budoucího zatížení území. Z podkladů založených ve správním spise přitom nevyplývá, že by navržený soubor staveb nebylo možné obsloužit stávající nebo plánovanou veřejnou infrastrukturou nebo že by jeho realizace byla v rozporu s podmínkami využití území stanovenými územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad dále konstatuje, že občanská vybavenost v území není předmětem tohoto územního řízení v tom smyslu, že by stavební úřad posuzoval celkovou kapacitu školských, zdravotnických nebo jiných veřejných zařízení v rámci města. Předmětem posouzení je soulad navrhovaného záměru s požadavky stavebního zákona a územně plánovací dokumentací. Z provedeného posouzení nevyplývalo, že by navržený soubor staveb těmito požadavkům nevyhovoval.

Po vyhodnocení všech podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že navržený rozsah obytné zástavby odpovídá koncepci rozvoje území stanovené územně plánovací dokumentací a prověřené územní studií, projektová dokumentace tuto koncepci respektuje a nebylo prokázáno, že by samotný rozsah navrhované výstavby představoval nepřípustný zásah do práv účastníků řízení.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

H/ Nepřezkoumatelnost podkladů ve vztahu k návazným a podmiňujícím stavbám

Oznámení opakovaně odkazuje na jiné již povolené nebo samostatně rozhodované stavby, zejména:

- napojení komunikace na stavbu řešenou v jiném územním rozhodnutí,
- samostatné rozhodnutí ke sjezdu na ul. Broučkova,
- napojení dešťové kanalizace do systému s retenčním objektem řešeným v jiném řízení.

Již z tohoto popisu je zřejmé, že nyní projednávaný záměr není v území samostatně fungující izolovanou stavbou, ale je funkčně i provozně závislý na dalších navazujících stavbách a rozhodnutích. Bez jejich existence, kapacity a řádného fungování by záměr nemohl plnit svůj účel v navrženém rozsahu, ať již jde o dopravní obsluhu území, napojení na veřejnou infrastrukturu nebo odvodnění lokality.

Podle § 2 odst. 8 stavebního zákona se souborem staveb rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem. Účastníci mají za to, že právě o takovou situaci se v daném případě jedná. Jednotlivé části dopravního, kanalizačního a technického řešení na sebe zjevně navazují a teprve v souhrnu vytvářejí funkční předpoklad pro realizaci a užívání celého obytného souboru.

Není však zřejmé, zda byly všechny tyto podmiňující a navazující stavby a jejich kapacitní, provozní, bezpečnostní a kumulativní souvislosti skutečně vyhodnoceny společně s nyní projednávaným záměrem. Z podkladů oznámení neplyne, zda stavební úřad v dostatečné míře zkoumal zejména:

- zda je navazující dopravní řešení skutečně kapacitně dostačující pro provoz celého souboru,*
- zda sjezd a návazné komunikační řešení nevytváří v souhrnu s ostatními stavbami nepřiměřené bezpečnostní riziko,*
- zda je systém odvodnění a retenčního řešení včetně návazných staveb schopen bezpečně pojmout zvýšené množství dešťových vod,*
- a zda souběh všech těchto zásahů nevede ke zvýšenému zatížení sousedních nemovitostí hlukem, světlem, dopravou nebo změnou vodních poměrů.*

Práva sousedů přitom mohou být dotčena kumulací těchto zásahů. Jinými slovy, i když by jednotlivé dílčí stavby nebo opatření mohly být samy o sobě hodnoceny jako přijatelné, jejich souběžný provoz a vzájemné působení může ve výsledku znamenat podstatně vyšší zásah do práv vlastníků sousedních bytových domů. To se týká zejména dopravní zátěže, hluku, bezpečnosti provozu, odvodnění území a celkové intenzity užívání lokality.

Účastníci řízení dále namítají, že pokud je některá část funkce záměru podmíněna jiným rozhodnutím nebo jinou stavbou, nelze nyní projednávaný záměr řádně posoudit bez ověření, že tato návazná řešení jsou skutečně provozně, kapacitně a bezpečnostně způsobilá zajistit fungování celého souboru staveb. Není-li toto postaveno najisto, nelze spolehlivě uzavřít, že záměr je v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona, zejména z hlediska veřejné dopravní a technické infrastruktury a ochrany práv sousedů.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že podklady předložené pro rozhodnutí neumožňují přezkoumat, zda byly dostatečně posouzeny vazby navrhovaného souboru staveb na navazující a podmiňující stavby, zejména z hlediska dopravního napojení, napojení na technickou infrastrukturu, odvodnění území a jejich kumulativních účinků. Podle jejich názoru nelze navrhovaný záměr posuzovat izolovaně, neboť jeho funkčnost je podmíněna realizací dalších staveb a opatření.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Stavební úřad především konstatuje, že navrhovaný obytný soubor představuje ve smyslu § 2 odst. 8 stavebního zákona soubor vzájemně souvisejících staveb, jejichž účelem je vytvoření funkčního obytného celku. Z této skutečnosti však nelze dovozovat, že všechny věcně související stavby nebo stavební objekty musí být bezvýhradně projednány v jediném správním řízení nebo o nich musí být rozhodnuto jediným rozhodnutím.

Rozhodující je, zda měl stavební úřad při posuzování projednávaného záměru k dispozici dostatečné podklady umožňující posoudit jeho funkční vazby na navazující stavby a veřejnou infrastrukturu, jakož i jeho soulad s požadavky § 90 stavebního zákona.

Ze správního spisu je zřejmé, že stavební úřad takovými podklady disponoval.

Projektová dokumentace řeší dopravní napojení navrhovaného souboru staveb, jeho napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, způsob odvádění a hospodaření se srážkovými vodami i další stavební objekty nezbytné pro řádné fungování celého záměru. Součástí správního spisu jsou dále závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů a stanoviska správců veřejné infrastruktury, která se k těmto otázkám vyjadřují v rozsahu své působnosti.

Stavební úřad při posouzení záměru vycházel nejen z jednotlivých částí projektové dokumentace, ale hodnotil navržený soubor staveb rovněž z hlediska jeho vzájemných funkčních vazeb. Posuzoval zejména zajištění dopravní obsluhy území, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, způsob hospodaření se srážkovými vodami i podmínky pro řádné užívání navrhovaného obytného souboru jako funkčního celku.

Pokud účastníci řízení poukazují na skutečnost, že některé související stavby byly nebo budou předmětem samostatných správních řízení, stavební úřad konstatuje, že tato okolnost sama o sobě nezakládá nepřezkoumatelnost podkladů ani nezákonnost projednávaného řízení. Stavební zákon nevylučuje, aby věcně související stavby byly povolovány samostatně, pokud jsou jejich vzájemné vazby při rozhodování dostatečně zohledněny.

Ani námitku týkající se údajně neposouzených kumulativních účinků navrhovaného záměru stavební úřad neshledal důvodnou.

Jednotlivé vlivy navrhovaného souboru staveb na okolní území byly posuzovány prostřednictvím projektové dokumentace, odborných podkladů a závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů. Stavební úřad jejich závěry nehodnotil izolovaně, ale ve vzájemných souvislostech při celkovém posouzení navrhovaného záměru.

Otázkami dopravního zatížení, hlukových poměrů, ochrany podmínek bydlení, hospodaření se srážkovými vodami i intenzity využití území se stavební úřad podrobně zabýval při vypořádání námitek B až G. Na tato vypořádání v této části v plném rozsahu odkazuje.

Ze správního spisu nevyplývá žádná skutečnost, která by nasvědčovala tomu, že by některá z navazujících staveb nebo opatření nebyla při posouzení záměru zohledněna nebo že by jejich vzájemné působení mohlo vést k takovým důsledkům, které by nebyly v řízení posouzeny. Stejně tak nebylo zjištěno, že by některá z podmiňujících staveb nebyla způsobilá zajistit řádné fungování navrhovaného souboru staveb.

Po vyhodnocení všech podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že podklady založené ve správním spise poskytovaly dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru, jeho vazeb na navazující a podmiňující stavby i jeho kumulativních účinků na okolní území. Námitku nepřezkoumatelnosti podkladů proto stavební úřad neshledal důvodnou.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

I/ Nedostatečné zjištění skutkového stavu a potřeba doplnění dokazování

Podle dosavadních podkladů není skutkový stav zjištěn v rozsahu potřebném pro odpovědné posouzení přímých dopadů záměru na Bytové domy a pozemky účastníků.

Účastníci řízení mají za to, že v dosavadním stavu řízení nejsou spolehlivě doloženy zejména skutečnosti, které jsou rozhodné pro posouzení:

- dopravní zátěže lokality a jejího přenosu k sousedním bytovým domům,
- variantního dopravního řešení,
- hlukových, světelných a imisních dopadů provozu záměru,
- bezpečnosti pěšího provozu včetně vazby na vstupy do okolních domů, parkování a každodenní pohyb obyvatel,
- vlivu navržených objektů na denní osvětlení, oslunění a pohledové poměry,
- zásahu do soukromí obyvatel sousedních domů,
- vlivu záměru na odtokové, vlhkostní a vodohospodářské poměry v území,
- a konečně souhrnného účinku všech navazujících a podmiňujících staveb, bez nichž záměr nemůže v navržené podobě fungovat.

Účastníci mají za to, že bez těchto odborných a konkrétních podkladů nelze spolehlivě určit, zda a v jakém rozsahu může být jejich vlastnické a užívací právo územním rozhodnutím přímo dotčeno. Nestačí přitom obecný popis stavby nebo izolované technické údaje; nutné je zjištění skutečného dopadu záměru vůči konkrétním sousedním nemovitostem.

Správní orgán je přitom povinen opatřit dostatečné podklady pro rozhodnutí a zjištění skutkového stavu v rozsahu potřebném pro řádné posouzení věci, jak vyplývá z § 50 správního řádu a § 52 správního řádu. Účastníkům musí být podle § 36 správního řádu rovněž před vydáním rozhodnutí dána reálná možnost se s těmito podklady seznámit a vyjádřit se k nim. Pokud podklady, na jejichž základě má být rozhodnuto, neumožňují přezkoumatelně vyhodnotit přímé dopady na sousední nemovitosti, nelze mít skutkový stav za dostatečně zjištěný.

Bez úplného posouzení záměru jako funkčního celku a bez zohlednění všech jeho souhrnných účinků na okolní zástavbu nelze odpovědně rozhodnout, zda je záměr přípustný.

Účastníci proto navrhuji, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí doplnil dokazování zejména o:

- situaci záměru se zákresem vůči domu účastníků, včetně přesných odstupů, polohy komunikací, sjezdů, ramp a technických zařízení,
- dopravní studii, která vyhodnotí skutečné dopravní zatížení vyvolané záměrem a jeho dopad na okolní obytnou zástavbu,
- hlukové posouzení provozu záměru, včetně provozu komunikací, sjezdů do podzemních garáží, technických zařízení a související obsluhy,
- posouzení denního osvětlení a oslunění dotčeného domu,
- posouzení pohledových vztahů a zásahu do soukromí obyvatel sousedních bytových domů,

- *vodohospodářské a hydrogeologické posouzení dopadů na odtokové a vlhkostní poměry a bezpečnost sousedních nemovitostí,*
- *vyhodnocení návazných a podmiňujících staveb v souhrnu s nyní projednávaným záměrem,*
- *a případně místní šetření nebo ohledání na místě, které umožní ověřit skutečné poměry v území a vztah navrhované stavby ke stávající zástavbě.*

Bez doplnění těchto podkladů nelze řádně vyhodnotit, zda může být nemovitost účastníků územním rozhodnutím přímo dotčena a v jakém rozsahu. Za této situace by rozhodnutí o umístění stavby bylo předčasné a opřené o nedostatečně zjištěný skutkový stav.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že stavební úřad neměl pro vydání rozhodnutí dostatečně zjištěný skutkový stav a že podklady založené ve správním spise neumožňují spolehlivě posoudit všechny dopady navrhovaného souboru staveb na okolní území a práva vlastníků sousedních nemovitostí. Podle jejich názoru nebyly dostatečně posouzeny zejména souhrnné dopady navrhovaného záměru na dopravní poměry, hlukovou zátěž, hospodaření se srážkovými vodami, podmínky bydlení ani kumulativní účinky jednotlivých stavebních objektů.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Podle ust. § 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a v souladu s ust. § 50 odst. 3 správního řádu přihlíží ke všemu, co v řízení vyšlo najevo, včetně skutečností svědčících ve prospěch i neprospěch účastníků řízení.

V projednávané věci stavební úřad vycházel z projektové dokumentace zpracované oprávněnými osobami, odborných podkladů, závazných stanovisek dotčených orgánů, stanovisek správců veřejné infrastruktury a dalších podkladů založených ve správním spise. Současně zohlednil závěry územní studie pořízené podle ust. § 30 stavebního zákona v rozsahu, v jakém představuje územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě těchto podkladů stavební úřad posoudil soulad navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací, požadavky stavebního zákona a zvláštních právních předpisů i jeho dopady na okolní území a práva účastníků řízení.

Jednotlivými okruhy námitek účastníků řízení se stavební úřad podrobně zabýval v předchozích částech odůvodnění. Posoudil zejména otázky dopravního řešení, hlukových poměrů, ochrany podmínek bydlení, hospodaření se srážkovými vodami, urbanistického řešení, návaznosti na veřejnou infrastrukturu i vzájemných souvislostí jednotlivých stavebních objektů. Na tato vypořádání v této části v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad současně neshledal důvod pro doplnění dokazování dalšími odbornými podklady. Podklady založené ve správním spise nevykazovaly vzájemné rozpory nebo jiné nedostatky, které by vyvolávaly důvodné pochybnosti o skutkovém stavu věci. Stejně tak závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů byla vydána na základě odborných podkladů odpovídajících jejich zákonné působnosti.

Účastníci řízení v průběhu řízení neuvedli žádné konkrétní skutečnosti ani nepředložili takové odborné podklady, které by zakládaly důvodné pochybnosti o správnosti závěrů vyplývajících z projektové dokumentace, odborných studií nebo závazných stanovisek dotčených orgánů. Jejich námitky představují převážně odlišné hodnocení očekávaných dopadů navrhovaného záměru, nikoliv skutečnosti prokazující neúplnost nebo nesprávnost skutkových zjištění, z nichž stavební úřad při rozhodování vycházel.

Povinnost správního orgánu zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, nelze vykládat jako povinnost odstranit veškeré hypotetické pochybnosti nebo předjímat všechny možné budoucí situace. Rozhodující je, zda skutkový stav byl zjištěn v rozsahu potřebném pro posouzení projednávaného záměru podle stavebního zákona a správního řádu. Takový závěr stavební úřad po vyhodnocení všech podkladů učinil.

Po provedeném dokazování stavební úřad dospěl k závěru, že skutkový stav byl zjištěn v rozsahu nezbytném pro vydání rozhodnutí, podklady založené ve správním spise tvoří ucelený, vzájemně souladný a dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru a nebyly zjištěny důvody pro další doplnění dokazování.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Stavební úřad k návrhu účastníků řízení na doplnění podkladů a dokazování uvádí:

Účastníci řízení v závěru svých námitek navrhli, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí doplnil řízení o jimi navrhované podklady a důkazy a teprve následně posoudil možnost umístění záměru, případně za současného stanovení podmínek k ochraně sousedních nemovitostí.

Stavební úřad se tímto návrhem zabýval. Po vyhodnocení všech podkladů založených ve správním spise dospěl k závěru, že skutkový stav byl zjištěn v rozsahu, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a že provedené dokazování poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru podle ust. § 90 stavebního zákona. Navrhované doplnění dokazování proto stavební úřad nepovažoval za nezbytné.

Současně stavební úřad uvádí, že v případě vydání rozhodnutí o umístění stavby stanovil podmínky, které považuje za nezbytné k zajištění souladu záměru s požadavky stavebního zákona, zvláštních právních předpisů a k ochraně veřejných zájmů i práv účastníků řízení. Další podmínky nad tento rámec neshledal potřebnými.

➤ **Námítky: Marek Srpoň, Barbora Sankotová, Lukáš Pavelka, Pavla Rašková, Ing. Vendula Debnár, Marcela Mikošková, MUDr. Petr Dušek**

Výše uvedení prostřednictvím svého zástupce, kterým je Mgr. Tomáš Kočíčka, dne 7.4.2026 učinili do datové schránky SMZ podání (stavební úřad obdržel dne 8.4.2026 a zaevidoval pod č.j. MMZL 096184/2026), z jehož obsahu je zřejmé, že výše uvedené osoby uplatnily tímto podáním své námítky.

Stavební úřad ověřil, že uvedené osoby, jsou účastníky řízení, a že jejich námítka byla uplatněny ve lhůtě uvedené v oznámení o zahájení řízení (oznámení bylo všem uvedeným doručeno prostřednictvím veřejné vyhlášky dne 24.3.2026).

Citace námítka:

A/ Nedostatečné posouzení přímých dopadů záměru na sousední nemovitosti

Z Oznámení plyne, že má být v lokalitě umístěno pět bytových domů o celkem 273 bytech, se 274 parkovacími místy v podzemních garážích, s dalšími 27 podélnými parkovacími stáními podél nové komunikace a s dalšími 8 náhradními podélnými stáními při úpravě ul. Boněcký rybník. Jde tedy o záměr mimořádného rozsahu, který bude mít významné dopady na okolní zástavbu. Již při velmi konzervativním odhadu počtu obyvatel, které se do oblasti přistěhují, tak lze při 2 osobách na byt důvodně očekávat příchod přibližně 546 nových obyvatel. Vzhledem ke struktuře bytů, v níž převažují byty vhodné pro vícečlenné domácnosti, je však realistické uvažovat spíše o min. 700 a více nových obyvatelích. Tomu bude odpovídat i rozsah automobilové dopravy, pěšího pohybu, svozu odpadu, návštěvníckého provozu a celkové provozní zátěže území.

Podklady popsané v Oznámení však neprokazují, jakým konkrétním způsobem se záměr projeví vůči sousední stavbě ve vlastnictví účastníků, zejména z hlediska:

- hluku z dopravy vyvolané záměrem,
- hluku a emisí z provozu sjezdů do podzemních garáží,
- světelného obtěžování od vozidel, veřejného osvětlení a provozu areálu,
- ztráty soukromí a zvýšených pohledových vztahů z oken a teras nových objektů,
- zhoršení denního osvětlení a oslunění,
- vlivů na bezpečnost a plynulost dopravy v bezprostředním okolí,
- změny odtokových poměrů a rizik souvisejících s dešťovými vodami a protipovodňovým řešením území.

Oznámení sice popisuje technické řešení jednotlivých objektů a sítí, ale neobsahuje konkrétní vyhodnocení přímých dopadů takto rozsáhlého budoucího užívání stavby na sousední Bytový dům. Není z něj zřejmé, zda a jak byly vůči sousedním nemovitostem posouzeny výše uvedené parametry, a tedy zejm. hlukové poměry, intenzita dopravy, světelné obtěžování, stínění, pohledové poměry, zásah do soukromí nebo změny odvodnění území.

Stavební úřad přitom může záměr umístit pouze tehdy, pokud je spolehlivě prokázán jeho soulad s požadavky § 90 stavebního zákona, tedy i s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s obecnými požadavky na využívání území, a pokud současně z podkladů plyne, že umístěním a budoucím užíváním stavby nebude nepřípustně zasaženo do práv sousedů.

Účastníci proto namítají, že dosavadní podklady jsou ve vztahu k dopadům na sousední bytové domy nedostatečné, neboť neumožňují odpovědně posouzení, jak se záměr s potenciálem přivést do území přibližně 600 nových obyvatel promítne do kvality bydlení obyvatel sousedních Bytového domu.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že vzhledem k rozsahu navrhovaného souboru staveb nebyly dostatečně posouzeny jeho přímé dopady na jejich bytový dům a jejich vlastnická práva, zejména z hlediska hlukových poměrů, dopravního zatížení, světelných poměrů, pohledových vztahů, ochrany soukromí, odvodnění území a dalších provozních účinků. Dále poukazují na předpokládaný nárůst počtu obyvatel lokality a dovozují, že podklady správního spisu neumožňují odpovědně posoudit vliv navrhovaného záměru na kvalitu bydlení ve stávající obytné zástavbě.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Stavební úřad nepochybně, že realizací navrhovaného souboru staveb dojde ke změně dosavadních poměrů v území, včetně zvýšení počtu jeho budoucích obyvatel a intenzity jeho užívání. Tyto skutečnosti však samy o sobě neznamenají, že navrhovaný záměr odporuje požadavkům stavebního zákona nebo nepřipustně zasahuje do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Právě s ohledem na rozsah navrhovaného záměru stavební úřad posuzoval jeho dopady na okolní území v rozsahu požadovaném § 90 stavebního zákona. Vycházel přitom z projektové dokumentace zpracované oprávněnými osobami, odborných podkladů, závazných stanovisek dotčených orgánů, stanovisek správců veřejné infrastruktury i dalších podkladů založených ve správním spise.

Námitkou tvrzené okruhy možných dopadů nebyly posuzovány izolovaně, ale každý podle své povahy příslušnými odbornými podklady. Otázky dopravního řešení, hlukových poměrů, ochrany podmínek bydlení, vodního režimu území, hospodaření se srážkovými vodami i prostorového uspořádání zástavby byly v řízení samostatně prověřeny a stavební úřad jejich závěry vyhodnotil ve vzájemných souvislostech.

Pokud účastníci namítají, že záměr přivede do území významný počet nových obyvatel, stavební úřad konstatuje, že tato okolnost představuje přirozený důsledek využití zastavitelné plochy určené územním plánem pro bydlení. Rozhodující není samotný počet budoucích obyvatel, ale to, zda navržené řešení při této kapacitě splňuje požadavky právních předpisů na dopravní obsluhu, technickou infrastrukturu, ochranu veřejných zájmů a ochranu práv vlastníků sousedních nemovitostí. Takový závěr stavební úřad na základě provedeného posouzení učinil.

Jednotlivými účastníky tvrzenými vlivy na hlukové poměry, dopravu, světelné podmínky, pohledové vztahy, soukromí, odvodnění území a další provozní účinky se stavební úřad podrobně zabývá ve vypořádání navazujících námitek tohoto rozhodnutí. Na tato vypořádání v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námitek:

B/ Nedostatečné posouzení odstupů, pohledových poměrů, soukromí a světelných podmínek

Navržené objekty Rezidence Boněcký rybník mají pět nadzemních podlaží nad společným podzemním podlažím, celkovou výšku přibližně 15,35 m a značný půdorysný rozsah. Již z těchto základních parametrů je zřejmé, že půjde o objemově výraznou novou zástavbu, která se nevyhnutelně projeví v prostorových, pohledových a světelných poměrech okolního území.

U objektů o pěti nadzemních podlažích je přitom zcela reálné, že z jejich oken, lodžií, balkonů a dalších pobytových částí budou vznikat přímé pohledové vztahy do oken, na balkony a do soukromých částí bytů ve stávajícím Bytovém domě. Tato okolnost se neprojevuje jen v rovině estetické či urbanistické, ale přímo v rovině ochrany soukromí a pokojného užívání bytů jejich vlastníky a obyvateli.

Současně nelze přehlédnout ani možný dopad na světelné podmínky ve stávajících bytech. Vzhledem k výšce a hmotě navrhovaných objektů, jejich umístění vůči stávající zástavbě a relativně omezeným odstupům je zřejmé, že může dojít ke zhoršení denního osvětlení, oslunění i celkové kvality bydlení ve stávajících domech. Bez odborného posouzení nelze spolehlivě vyloučit ani to, že nová zástavba bude působit vůči stávajícím domům nadměrně uzavírajícím a stínícím dojmem.

Odstupy vůči bytovému domu č.p. 605

Z Oznámení výslovně plyne, že u objektu SO 05 má být plánovaná vzdálenost východní fasády bytového domu SO 05 od západní fasády bytového domu č.p. 605 pouze 23,3 m. Již tento údaj sám o sobě vyvolává závažné pochybnosti o tom, zda byly dopady takto objemné a výškově výrazné stavby na stávající bytový dům č.p. 605 dostatečně posouzeny. V poměrech obytného území totiž nejde o zanedbatelný odstup,

zejména uváží-li se, že SO 05 má pět nadzemních podlaží nad společným podzemním podlažím, a značný půdorysný rozsah.

Takto omezený odstup může mít přímý dopad zejména na soukromí obyvatel domu č.p. 605, pohledové poměry mezi stávající a navrhovanou zástavbou, denní osvětlení a oslunění bytů, ale i na celkovou vizuální pohodu bydlení a pocit prostorového uzavření. Z podkladů však nevyplývá, že by tyto dopady byly vůči domu č.p. 605 konkrétně a odborně vyhodnoceny.

Za zvlášť problematickou pak považují účastníci řízení skutečnost, že příjezd ke stáním v 1. PP bytového domu SO 05 který je řešen z komunikace na pozemku parc. č. 1645/2 (ul. Boněcký rybník), je navržen v bezprostřední blízkosti bytového domu č.p. 605, a to ve vzdálenosti pouze přibližně 6 m (přesná vzdálenost není v projektu zaznačena) od tohoto domu. Jedná se tak o řešení zcela mimořádně zatěžující nejbližší obytnou zástavbu. Účastníci řízení jsou pak obyvateli Bytového domu, přímo zasaženi příjezdem ke stáním v 1. PP bytového domu SO 05, když terasy bytových jednotek účastníků řízení jsou umístěny v bezprostřední blízkosti, téměř přímo nad plánovaným příjezdem.

Takto umístěný nájezd do podzemních garáží totiž nebude představovat jen technický doplněk stavby, ale intenzivně užívaný dopravní prvek soustředěný do bezprostřední blízkosti stávajícího bytového domu, který bude generovat zvýšený pohyb vozidel přímo u stávající obytné zástavby, což s sebou přinese zejména hluk z najíždění, vyjíždění, brzdění a rozjíždění vozidel, hluk z provozu rampy a případných vrat či technického zařízení, světelné obtěžování od světlometů vozidel (hlavně v podvečerních a nočních hodinách), emise a pachové zatížení spojené s provozem vozidel, zvýšenou prašnost, zhoršení klidového režimu v okolí domu, a celkové zhoršení podmínek pro pokojné bydlení v domě č.p. 605. Nejstěžejnější dopad pak umístění tohoto příjezdu představuje pro bytovou jednotku, umístěnou v jeho bezprostřední blízkosti, která má přímo u příjezdu umístěnou terasu.

Účastníci řízení mají za to, že právě kombinace malé vzdálenosti samotného objektu SO 05 od domu č.p. 605 a současně umístění nájezdu do podzemního parkoviště v bezprostřední blízkosti tohoto domu představuje jeden z nejzávažnějších zásahů do jejich práv. Nejde tedy jen o otázku odstupu stavby jako takového, ale o souběh hmotového působení nové stavby, pohledových vztahů, zásahu do soukromí a zároveň koncentrace dopravního provozu těsně u stávajícího bytového domu.

Z podkladů přitom opět nevyplývá, že by byly vůči domu č.p. 605 samostatně a odborně posouzeny dopady odstupu objektu SO 05 na soukromí a pohledové poměry, denní osvětlení a oslunění, ani dopady provozu nájezdu do 1. PP na hlukovou a světelnou zátěž této nemovitosti.

Z podkladů dále neplyne, zda stavební úřad v dostatečné míře zkoumal zejména zda sjezd a návazné komunikační řešení nevytváří v souhrnu s ostatními stavbami nepřiměřené bezpečnostní riziko. Práva sousedů přitom mohou být dotčena kumulací těchto zásahů. Jinými slovy, i když by jednotlivé dílčí stavby nebo opatření mohly být samy o sobě hodnoceny jako přijatelné, jejich souběžný provoz a vzájemné působení může ve výsledku znamenat podstatně vyšší zásah do práv vlastníků sousedních bytových domů. To se týká zejména dopravní zátěže, hluku, bezpečnosti provozu, odvodnění území a celkové intenzity užívání lokality.

Účastníci řízení dále namítají, že pokud je některá část funkce záměru podmíněna jiným rozhodnutím nebo jinou stavbou, nelze nyní projednávaný záměr řádně posoudit bez ověření, že tato návazná řešení jsou skutečně provozně, kapacitně a bezpečnostně způsobilá zajistit fungování celého souboru staveb. Není-li toto postaveno najisto, nelze spolehlivě uzavřít, že záměr je v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona, zejména z hlediska veřejné dopravní a technické infrastruktury a ochrany práv sousedů.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že umístění objektu SO 05 vůči bytovému domu č. p. 605, jakož i umístění nájezdu do podzemních garáží tohoto objektu, nepřiměřeně zasáhne do jejich vlastnických práv. Namítají zejména zhoršení pohledových poměrů, omezení soukromí, zhoršení denního osvětlení a oslunění, zvýšenou hlukovou, světelnou a emisní zátěž související s provozem nájezdu do podzemních garáží a dále kumulaci těchto účinků.

Stavební úřad se touto námitkou zabýval a posoudil ji následovně:

Stavební úřad při posouzení této námítky vycházel z projektové dokumentace, která vymezuje vzájemnou polohu navrhovaných staveb, jejich výškové i prostorové uspořádání, způsob napojení objektu SO 05 i řešení navazující dopravní infrastruktury.

V řízení bylo posouzeno, zda navržené umístění objektu SO 05 odpovídá požadavkům právních předpisů upravujících využívání území a zda nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků sousedních

nemovitostí. Stavební úřad dospěl k závěru, že navržené odstupy staveb, jejich vzájemné prostorové uspořádání i umístění objektu SO 05 odpovídají charakteru řešeného území a respektují urbanistickou koncepci prověřenou územní studií.

Stavební úřad nepochybně, že realizací nové obytné zástavby dojde ke vzniku nových pohledových vztahů a ke změně dosavadních podmínek v území. Taková změna je však běžným důsledkem využití zastavitelných ploch určených pro bydlení. Předmětem ochrany v územním řízení není zachování dosavadního výhledu nebo stávající míry soukromí v nezměněné podobě, nýbrž ochrana před nepřiměřenými zásahy do práv vlastníků sousedních nemovitostí. Takový nepřiměřený zásah stavební úřad v projednávané věci neshledal.

Obdobně stavební úřad posoudil i námitky vztahující se k nájezdu do podzemních garáží objektu SO 05. Nájezd představuje běžnou součást dopravního řešení bytového domu tohoto charakteru. Jeho umístění vychází z celkového řešení dopravní obsluhy lokality a bylo posouzeno v rámci projektové dokumentace i příslušných odborných podkladů. Ze správního spisu nevyplývá, že by jeho provoz představoval nepřipustný zásah do práv účastníků řízení.

Pokud účastníci namítají zvýšenou hlukovou, světelnou nebo emisní zátěž, stavební úřad odkazuje na vypořádání námitek týkajících se hlukových poměrů, dopravního řešení a ochrany podmínek bydlení, v nichž byly tyto otázky podrobně posouzeny na základě odborných podkladů.

Rovněž námitky týkající se bezpečnosti dopravy, kumulativních účinků navrhovaného souboru staveb a jeho návaznosti na další stavby byly samostatně posouzeny při vypořádání příslušných námitek tohoto rozhodnutí. Ani z těchto podkladů nevyplývá, že by navržené řešení odporovalo požadavkům § 90 stavebního zákona nebo nepřipustně zasahovalo do práv účastníků řízení.

Skutečnost, že účastníci vlastní bytové jednotky a užívají terasy orientované směrem k navrhované zástavbě, stavební úřad při posouzení jejich námitek zohlednil. Ani tato okolnost však sama o sobě nevede k závěru, že navržené umístění stavby nebo její budoucí provoz překročí míru zásahu, kterou lze v území určeném k obytné zástavbě považovat za nepřipustnou.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

➤ **Námitky: Zuzana Orságová, Pavel Hradský, Václav Raška**

Výše uvedení prostřednictvím svého zástupce, kterým je Mgr. Tomáš Kočička, dne 7.4.2026 učinili do datové schránky SMZ podání (stavební úřad obdržel dne 8.4.2026 a zaevidoval pod č.j. MMZL 096183/2026), z jehož obsahu je zřejmé, že výše uvedené osoby uplatnily tímto podáním své námitky.

Stavební úřad ověřil, že uvedené osoby, jsou účastníky řízení, a že jejich námitky byla uplatněny ve lhůtě uvedené v oznámení o zahájení řízení (oznámení bylo všem uvedeným doručeno prostřednictvím veřejné vyhlášky dne 24.3.2026).

Citace námitek:

A/ Nedostatečné posouzení přímých dopadů záměru na sousední nemovitosti

Z Oznámení plyne, že má být v lokalitě umístěno pět bytových domů o celkem 273 bytech, se 274 parkovacími místy v podzemních garážích, s dalšími 27 podélnými parkovacími stáními podél nové komunikace a s dalšími 8 náhradními podélnými stáními při úpravě ul. Boněcký rybník. Jde tedy o záměr mimořádného rozsahu, který bude mít významné dopady na okolní zástavbu. Již při velmi konzervativním odhadu počtu obyvatel, které se do oblasti přistěhují, tak lze při 2 osobách na byt důvodně očekávat příchod přibližně 546 nových obyvatel. Vzhledem ke struktuře bytů, v níž převažují byty vhodné pro vícečlenné domácnosti, je však realistické uvažovat spíše o min. 700 a více nových obyvatelích. Tomu bude odpovídat i rozsah automobilové dopravy, pěšího pohybu, svozu odpadu, návštěvníckého provozu a celkové provozní zátěže území.

Podklady popsané v Oznámení však neprokazují, jakým konkrétním způsobem se záměr projeví vůči sousední stavbě ve vlastnictví účastníků, zejména z hlediska:

- hluku z dopravy vyvolané záměrem,*
- hluku a emisí z provozu sjezdů do podzemních garáží,*
- světelného obtěžování od vozidel, veřejného osvětlení a provozu areálu,*
- ztráty soukromí a zvýšených pohledových vztahů z oken a teras nových objektů,*
- zhoršení denního osvětlení a oslunění,*
- vlivů na bezpečnost a plynulost dopravy v bezprostředním okolí,*
- změny odtokových poměrů a rizik souvisejících s dešťovými vodami a protipovodňovým*

řešením území.

Oznámení sice popisuje technické řešení jednotlivých objektů a sítí, ale neobsahuje konkrétní vyhodnocení přímých dopadů takto rozsáhlého budoucího užívání stavby na sousední Bytové domy. Není z něj zřejmé, zda a jak byly vůči sousedním nemovitostem posouzeny výše uvedené parametry, a tedy zejm. hlukové poměry, intenzita dopravy, světelné obtěžování, stínění, pohledové poměry, zásah do soukromí nebo změny odvodnění území.

Stavební úřad přitom může záměr umístit pouze tehdy, pokud je spolehlivě prokázán jeho soulad s požadavky § 90 stavebního zákona, tedy i s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s obecnými požadavky na využívání území, a pokud současně z podkladů plyne, že umístěním a budoucím užíváním stavby nebude nepřípustně zasááno do práv sousedů.

Účastníci proto namítají, že dosavadní podklady jsou ve vztahu k dopadům na sousední bytové domy nedostatečné, neboť neumožňují odpovědné posouzení, jak se záměr s potenciálem přivést do území přibližně 600 nových obyvatel promítne do kvality bydlení obyvatel sousedních Bytových domů.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že stavební úřad nedostatečně posoudil přímé dopady navrhovaného souboru staveb na sousední nemovitosti, zejména z hlediska hlukových poměrů, dopravy, světelných podmínek, ochrany soukromí, odvodnění území a dalších provozních účinků. Současně poukazují na rozsah navrhovaného záměru a předpokládaný nárůst počtu jeho budoucích obyvatel.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově shodná s námitkou A uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

K tomu stavební úřad pouze doplňuje, že ani skutečnost, že účastníci v této námitce zdůrazňují předpokládaný počet budoucích obyvatel řešeného území, nemění závěr stavebního úřadu. Zvýšení počtu obyvatel představuje očekávaný důsledek využití zastavitelné plochy určené územním plánem pro bydlení a samo o sobě neznamena rozpor navrhovaného záměru s požadavky § 90 stavebního zákona. Rozhodující je, zda byly posouzeny konkrétní dopady této kapacity na okolní území, což stavební úřad na základě projektové dokumentace, odborných podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů ověřil.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

B/ Dopady nárůstu množství vozidel, dopravního napojení a provozu na užívání

Vzhledem k výše uvedenému počtu bytů lze očekávat, že se v dané lokalitě výrazně navýší počet obyvatel, což s sebou přináší také závažný dopad na dopravní napojení a jeho vytíženost. Takto rozsáhlý rezidenční soubor nepochybně vyvolá významný nárůst dopravní obsluhy, a to nejen individuální automobilovou dopravou rezidentů, ale rovněž dopravou návštěv, svozu komunálního odpadu, doručovacích služeb, technické obsluhy a dalších provozních návazností.

Jak již bylo výše zmíněno, z Oznámení vyplývá, že záměr předpokládá:

- 274 parkovacích míst v podzemních garážích,
- 27 podélných parkovacích stání podél nové obslužné komunikace,
- dalších 8 podélných stání při úpravě komunikace na ul. Boněcký rybník,
- nové dopravní napojení na ul. Broučkova a návaznost na komunikaci směrem k ul. Dřevnická.

Takto stanovený počet parkovacích míst jednoznačně svědčí o tom, že záměr přivede do lokality významný nárůst množství vozidel rezidentů, a současně i další provoz vozidel návštěvníků, doručovacích služeb, svozu odpadu, technické obsluhy a dalších forem obslužné dopravy. Již samotná kapacita podzemních garáží ukazuje, že záměr je dimenzován na pravidelný pohyb nejméně cca 274 vozidel rezidentů, přičemž venkovní parkovací stání budou generovat další dopravní pohyby vozidel krátkodobého a návštěvníckého charakteru. Současně však účastníci řízení namítají, že z pouhého počtu navržených stání neplyne, že parkovací kapacita bude v reálném provozu dostačující a že nedojde k přelivu parkování do okolních komunikací a ke zvýšení tlaku na již nyní zatížené parkovací možnosti v území. Záměr je dimenzován na jedno parkovací místo pro každou bytovou jednotku, nicméně v dnešní době je již standardem, že každá domácnost má spíše 2 a více vozidel. Reálná dopravní zátěž území tak nebude odpovídat pouze počtu parkovacích míst, ale bude ještě vyšší v důsledku opakovaných příjezdů a odjezdů během dne.

Nutno podotknout, že již stávající dopravní situace v lokalitě je nedostatečná, komunikace jsou kapacitně napjaté a v běžném provozu dochází k tomu, že se vozidla musí vzájemně vyhýbat, což samo o sobě snižuje plynulost i bezpečnost provozu. Za tohoto stavu není bez dalšího přijatelné umístit do území záměr, který do něj přivede další výraznou dopravní zátěž, aniž by bylo přesvědčivě doloženo, že stávající komunikační síť takovou zátěž bezpečně a kapacitně unese.

Tento provoz se přitom bezprostředně promítne do práv vlastníků jednotek v sousedních bytových domech, zejména zvýšeným hlukem a světelným obtěžováním z projíždějících a manévrujících vozidel, zvýšenými emisemi a prašností, zhoršením bezpečnosti pěšího pohybu v okolí domu, včetně pohybu dětí, seniorů a osob se sníženou schopností pohybu, a komplikacemi při příjezdu k domu, výjezdu od domu a užívání stávajících parkovacích míst.

Z podkladů obsažených v Oznámení však není zřejmé, zda byla zpracována řádná dopravní studie, která by hodnotila skutečné dopady na dopravní zatížení vyvolané záměrem a případně variantní řešení dopravního napojení. Stejně tak není zřejmé, zda bylo zpracováno odpovídající hlukové posouzení, které by hodnotilo skutečný provozní dopad celého souboru na okolní obytnou zástavbu, a nikoli pouze na samotný areál investora. Stavební úřad má podle § 90 stavebního zákona v územním řízení posuzovat, zda je záměr v souladu mimo jiné s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu a s obecnými požadavky na využívání území.

Účastníci proto namítají, že bez řádného dopravního a hlukového posouzení nelze uzavřít, že je záměr v souladu s požadavky na ochranu sousedních nemovitostí a na veřejnou dopravní infrastrukturu. Současné podklady neprokazují, že navržené dopravní napojení je kapacitně, bezpečnostně a urbanisticky vhodné, ani že nebude nepřiměřeně zasahovat do práv vlastníků jednotek v sousedních Bytových domech.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navrhovaný soubor staveb vyvolá významný nárůst automobilové dopravy a zvýšené nároky na dopravu v klidu, přičemž podle jejich názoru nebyla dostatečně posouzena kapacita stávající komunikační sítě ani možnost přelévání parkování do okolních ulic.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou B uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by tato skupina účastníků uplatnila jakékoli nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky směřující proti kapacitě komunikační sítě, intenzitě dopravy, dopravě v klidu, očekávanému počtu vozidel i možnému přelévání parkování do okolních ulic byly již podrobně posouzeny na základě projektové dokumentace, příslušných stanovisek dotčených orgánů a dalších podkladů založených ve správním spise.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

C/ Plánované dopravní napojení na ul. Broučková a návaznost na komunikaci směrem k ul. Dřevnická

Současně záměr počítá s novou obslužnou komunikací, která má zajišťovat propojení ulic Broučková a Dřevnická (dále jen „Nová komunikace“). Nová komunikace má dle Oznámení procházet těžištěm lokality, přičemž má být napojena na stávající dopravní infrastrukturu (místní komunikaci) novým sjezdem na pozemku parc. č. 1645/33, a to v místě trolejbusové točny v ulici Broučková. Z místa sjezdu má být Nová komunikace vedena jihovýchodním směrem souběžně s jihozápadní hranicí staveniště, tj. podél pozemků parc. č. 1463/29, 1463/13, 1463/22 a 1463/10, přičemž nový bytový dům SO 05 a stávající dům č.p. 605, ul. Boněcký rybník, Příluky, Zlín, se mají nacházet severně od Nové komunikace. Na pozemku parc. č. 1645/27 (přibližně na úrovni východní fasády domu č.p. 605) má komunikace změnit směr a pokračovat severovýchodním směrem. V severní části staveniště, konkrétně na pozemcích parc. č. 1635/5 a 1636/1, se má Nová komunikace napojit na veřejnou komunikaci, pro kterou již bylo vydáno územní rozhodnutí (spis. zn. MMZL-SÚ-138562/2024/Mi, č.j. MMZL 221179/2025), čímž má dojít k propojení lokality s ul. Dřevnická. Bytové domy SO 01, 02, 03 a 04 pak mají být situovány podél východní strany Nové komunikace, a každý z nich k ní má být připojen samostatně pomocí sjezdu do 1.PP, ve kterém se mají nacházet parkovací stání jednotlivých domů. Součástí tohoto objektu, tj. IO 01, pak mají být také chodníky, které mají být provedeny jednostranně podél celé délky obslužné veřejné komunikace a mají také zajišťovat propojení ulic Broučková a Dřevnická pro pěší. Délka Nové komunikace má činit 543 m, šířka 6–7 m a příčný sklon 2,5%. Celková zastavěná plocha parkovacích stání pak má činit 385 m² a chodníků 1.318 m².

Záměr tedy neřeší jen samotné umístění bytových domů, ale vytváří zcela nový a intenzivně využívaný dopravní koridor uvnitř území, který bude mít přímý provozní vliv na sousední obytnou zástavbu. Účastníci řízení však mají za to, že navržené umístění Nové komunikace je nevhodné, neboť je vedeno v místě, které dnes plní a v budoucnu může plnit funkci klidového prostoru obytného území. Navržená trasa podle jejich názoru zbytečně přivádí intenzivní dopravní provoz do prostoru, který by měl sloužit především klidnému bydlení, pěšímu pohybu, zeleni a pobytovým funkcím území. Takové řešení podle nich narušuje charakter lokality jako obytného prostoru a zhoršuje kvalitu bydlení v okolních domech.

Navržené dopravní řešení tak omezuje možnost využití území pro zeleň, pobytové plochy a dětská hřiště, která by naopak v území s takto významným nárůstem obyvatel byla logická a potřebná. Tento aspekt sice nelze chápat jen jako obecný urbanistický požadavek, ale i jako okolnost přímo související s kvalitou bydlení v sousedství: místo přirozeného zeleného a odstupového pásu vzniká dopravně zatížený prostor se zvýšeným hlukem, emisemi, pohybem vozidel a světelným zatížením. Tím se bezprostředně zhoršují podmínky užívání sousedních bytových domů. Nelze také opomenout skutečnost, že navržené umístění Nové komunikace zavádí automobilový provoz do prostoru, kde lze důvodně očekávat zvýšený pěší pohyb, a je proto je nevhodné a rizikové také z hlediska bezpečnosti, a to zejména s ohledem na předpokládaný pohyb chodců, dětí a dalších obyvatel v území. Je zřejmé, že v prostoru mezi stávající a navrhovanou bytovou zástavbou nebude probíhat pouze automobilový provoz, ale též každodenní pěší pohyb rezidentů, dětí, rodičů s kočárky, seniorů a návštěv. Právě v obytném území tohoto typu je přitom třeba klást zvýšený důraz na bezpečnost a oddělení klidových pobytových ploch od intenzivnější dopravní obsluhy.

Navržené vedení Nové komunikace tím vytváří kolizní situace mezi vozidly a chodci. Riziko je zvýšeno i tím, že celý záměr zahrnuje značný počet bytů, vysoký počet parkovacích míst a s tím spojenou každodenní intenzitu příjezdů a odjezdů. V takovém prostředí nelze bezpečnost posuzovat jen z hlediska technické průjezdnosti komunikace, ale i z hlediska skutečného způsobu užívání území obyvateli. Z uvedeného důvodu může navržené umístění Nové komunikace vést ke zhoršení bezpečnosti, a to zejména pro děti pohybující se v okolí domu, při cestě ke vstupům, parkovacím místům, chodníkům a dalším běžně užívaným částem území.

Účastníci řízení dále namítají, že Nová komunikace může vzhledem ke své poloze v bezprostřední blízkosti Krajské nemocnice Tomáše Bati sloužit i jako spojnice pro pacienty, návštěvníky a další osoby pohybující se mezi nemocnicí a okolním územím. Na straně účastníků řízení proto existuje důvodná obava, že Nová komunikace bude reálně užívána ve větším rozsahu, než předpokládá samotný záměr, což povede ke zvýšenému pohybu vozidel, ke zhoršení bezpečnosti provozu a k dalšímu zatížení okolí sousedních Bytových domů.

Z podkladů přitom není zřejmé, zda byla reálně posouzena bezpečnost pěšího provozu, zejména ve vztahu ke každodennímu pohybu dětí a dalších zranitelných osob v obytném území, ani zda byly zvažovány jiné varianty trasování komunikace, které by méně zatěžovaly klidovou část lokality a lépe oddělily obytné a dopravní funkce území.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navržené dopravní řešení není dostatečně bezpečné ani kapacitně vyhovující, zejména s ohledem na předpokládaný nárůst dopravy, pohyb chodců, blízkost obytné zástavby a dalších staveb občanské vybavenosti. Současně zpochybňují vhodnost navrženého vedení obslužné komunikace a namítají, že nebyly dostatečně prověřeny jiné možné varianty jejího trasování.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou C uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky týkající se bezpečnosti a kapacity navrženého dopravního řešení, vedení nové obslužné komunikace, jejího vztahu ke stávající zástavbě, pohybu chodců, dopravní obslužnosti území i požadavku na prověření jiných variant byly již podrobně posouzeny na základě projektové dokumentace, závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů, stanovisek správců veřejné infrastruktury a dalších podkladů založených ve správním spise.

Stavební úřad současně připomíná, že samotná koncepce dopravního řešení řešeného území byla prověřena již v procesu územního plánování a následně rozpracována v územní studii pořízené podle ust. § 30 stavebního zákona, jejíž závěry předložená projektová dokumentace respektuje. V navazujícím územním řízení proto stavební úřad neposuzuje znovu vhodnost zvolené urbanistické koncepce ani

nevyhledává její alternativní řešení, ale ověřuje, zda konkrétní navržené řešení splňuje požadavky ust. § 90 stavebního zákona a dalších právních předpisů. Takový soulad byl v projednávané věci prokázán.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

D/ Nedostatečné posouzení hlukových a imisních dopadů z provozu záměru

Jak již bylo zmíněno výše, záměr zahrnuje rozsáhlé podzemní garáže, nové komunikace, sjezdy, parkovací stání, veřejné osvětlení, trafostanice, přeložky sítí a další související technickou infrastrukturu. Už samotný provoz vozidel do a z podzemních garáží, včetně provozu v ranních, večerních a nočních hodinách, může představovat významný zásah do pokojného užívání sousedních nemovitostí. To platí tím spíše, že záměr počítá s vysokým počtem parkovacích míst, a tedy i s pravidelným a opakovaným pohybem značného množství vozidel v bezprostřední blízkosti obytné zástavby.

Nejde přitom pouze o jednotlivé dílčí vlivy posuzované izolovaně, ale o jejich souhrnný a kumulativní účinek. V obytném území se totiž provoz nových komunikací, parkovacích stání, sjezdů do garáží, veřejného osvětlení a technického zázemí promítá do každodenního užívání okolních bytových domů jako celek. Zvýšená intenzita dopravy a obsluhy území se projeví nejen nárůstem hluku a emisí, ale i častějším pohybem vozidel v blízkosti oken, vstupů do domů, chodníků a dalších částí území užívaných rezidenty.

Podklady popsané v oznámení však neprokazují, zda a jak byly tyto dopady odborně a konkrétně posouzeny vůči jednotlivým sousedním nemovitostem. Z oznámení není zřejmé, zda bylo zpracováno odpovídající hlukové posouzení, které by hodnotilo nejen hluk z dopravy po nové komunikaci, ale též hluk vyvolaný provozem podzemních garáží, manévrováním vozidel, vjezdy a výjezdy, případně dalšími technickými zařízeními záměru. Stejně tak není zřejmé, zda bylo vůči sousedním bytovým domům posouzeno světelné obtěžování vyvolané automobilovým provozem a venkovním osvětlením areálu. Bez řádného odborného posouzení zmiňovaných dopadů záměru vůči konkrétním sousedním bytovým domům nelze záměr považovat za dostatečně prověřený a nelze učinit spolehlivý závěr o jeho přípustnosti.

Účastníci řízení přitom namítají, že právě tyto provozní vlivy mohou bezprostředně zasáhnout do jejich práv k sousedním bytovým domům, zejména do práva na pokojné bydlení, nerušené užívání bytů, ochranu soukromí a přiměřené podmínky bydlení.

Účastníci řízení současně namítají, že záměr může významně zasáhnout do jejich práv také v průběhu samotné výstavby, a to zejména hlukem ze stavebních prací, pohybem těžké techniky, zvýšenou prašností, emisemi, vibracemi a dočasným omezením přístupu či bezpečného pohybu v okolí sousedních bytových domů. Vzhledem k rozsahu záměru, nelze tyto dopady považovat za zanedbatelné. Ačkoli se jedná o dopady dočasné, mohou po významnou dobu podstatně zasahovat do pokojného užívání sousedních nemovitostí. Účastníci proto namítají, že i tyto předvídatelné dopady realizace záměru mají být v řízení zohledněny a v případě vydání územního rozhodnutí mají být odpovídajícím způsobem promítnuty do podmínek pro přípravu a realizaci stavby, ve smyslu § 92 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že v řízení nebyly dostatečně posouzeny negativní vlivy spojené s realizací navrhovaného souboru staveb, zejména zvýšená hluková a prašná zátěž, vibrace, zvýšený pohyb stavebních mechanismů, omezení dopravy a další dočasné účinky stavební činnosti, které mohou nepříznivě zasáhnout do užívání okolních nemovitostí.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou D uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky vztahující se k dočasným vlivům provádění stavby byly již podrobně posouzeny na základě projektové dokumentace, závazných stanovisek dotčených orgánů a dalších podkladů založených ve správním spise.

Stavební úřad současně připomíná, že předmětem územního řízení je především posouzení přípustnosti umístění stavby podle ust. § 90 stavebního zákona. Samotná organizace výstavby, způsob provádění stavebních prací, časový harmonogram stavby, pohyb stavební techniky nebo opatření k omezení prašnosti a hluku jsou především otázkami realizace stavby, které budou řešeny v navazujících fázích přípravy a provádění stavby v souladu s podmínkami příslušných správních rozhodnutí a obecně závaznými právními předpisy.

To však neznamená, že by stavební úřad tyto námitky pominul. Posoudil, zda lze již v této fázi řízení dovodit, že samotné umístění navrhovaného souboru staveb vyvolá nepříjemné důsledky pro okolní území. Na základě podkladů založených ve správním spise k takovému závěru nedospěl.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

E/ Nedostatečné posouzení odstupů, pohledových poměrů, soukromí a světelných podmínek

Navržené objekty mají pět nadzemních podlaží nad společným podzemním podlažím, celkovou výšku přibližně 15,35 m a značný půdorysný rozsah. Již z těchto základních parametrů je zřejmé, že půjde o objemově výraznou novou zástavbu, která se nevyhnutelně projeví v prostorových, pohledových a světelných poměrech okolního území.

U objektů o pěti nadzemních podlažích je přitom zcela reálné, že z jejich oken, lodžii, balkonů a dalších pobytových částí budou vznikat přímé pohledové vztahy do oken, na balkony a do soukromých částí bytů ve stávajících Bytových domech. Tato okolnost se neprojevuje jen v rovině estetické či urbanistické, ale přímo v rovině ochrany soukromí a pokojného užívání bytů jejich vlastníky a obyvateli.

Současně nelze přehlédnout ani možný dopad na světelné podmínky ve stávajících bytech. Vzhledem k výšce a hmotě navrhovaných objektů, jejich umístění vůči stávající zástavbě a relativně omezeným odstupům je zřejmé, že může dojít ke zhoršení denního osvětlení, oslunění i celkové kvality bydlení ve stávajících domech. Bez odborného posouzení nelze spolehlivě vyloučit ani to, že nová zástavba bude působit vůči stávajícím domům nadměrně uzavírajícím a stínícím dojmem.

Odstupy vůči bytovému domu č.p. 605

Z Oznámení výslovně plyne, že u objektu SO 05 má být plánovaná vzdálenost východní fasády bytového domu SO 05 od západní fasády bytového domu č.p. 605 pouze 23,3 m. Již tento údaj sám o sobě vyvolává závažné pochybnosti o tom, zda byly dopady takto objemné a výškově výrazné stavby na stávající bytový dům č.p. 605 dostatečně posouzeny. V poměrech obytného území totiž nejde o zanedbatelný odstup, zejména uvaží-li se, že SO 05 má pět nadzemních podlaží nad společným podzemním podlažím, a značný půdorysný rozsah.

Takto omezený odstup může mít přímý dopad zejména na soukromí obyvatel domu č.p. 605, pohledové poměry mezi stávající a navrhovanou zástavbou, denní osvětlení a oslunění bytů, ale i na celkovou vizuální pohodu bydlení a pocit prostorového uzavření. Z podkladů však nevyplyvá, že by tyto dopady byly vůči domu č.p. 605 konkrétně a odborně vyhodnoceny.

*Za zvlášť problematickou pak považují účastníci řízení skutečnost, že **příjezd ke stánům v 1. PP bytového domu SO 05** který je řešen z komunikace na pozemku parc. č. 1645/2 (ul. Boněcký rybník), je navržen v **bezprostřední blízkosti bytového domu č.p. 605**, a to ve vzdálenosti pouze přibližně 6 m (přesná vzdálenost není v projektu zaznačena) od tohoto domu. Jedná se tak o řešení zcela mimořádně zatěžující nejbližší obytnou zástavbu.*

Takto umístěný nájezd do podzemních garáží totiž nebude představovat jen technický doplněk stavby, ale intenzivně užívaný dopravní prvek soustředěný do bezprostřední blízkosti stávajícího bytového domu, který bude generovat zvýšený pohyb vozidel přímo u stávající obytné zástavby, což s sebou přinese zejména hluk z najíždění, vyjíždění, brzdění a rozjíždění vozidel, hluk z provozu rampy a případných vrat či technického zařízení, světelné obtěžování od světlometů vozidel (hlavně v podvečerních a nočních hodinách), emise a pachové zatížení spojené s provozem vozidel, zvýšenou prašnost, zhoršení klidového režimu v okolí domu, a celkové zhoršení podmínek pro pokojné bydlení v domě č.p. 605. Nejstěžejnější dopad pak umístění tohoto příjezdu představuje pro bytovou jednotku, umístěnou v jeho bezprostřední blízkosti, která má přímo u příjezdu umístěnou terasu.

Účastníci řízení mají za to, že právě kombinace malé vzdálenosti samotného objektu SO 05 od domu č.p. 605 a současně umístění nájezdu do podzemního parkoviště v bezprostřední blízkosti tohoto domu představuje jeden z nejzávažnějších zásahů do jejich práv. Nejde tedy jen o otázku odstupu stavby jako takového, ale o souběh hmotového působení nové stavby, pohledových vztahů, zásahu do soukromí a zároveň koncentrace dopravního provozu těsně u stávajícího bytového domu.

Z podkladů přitom opět nevyplyvá, že by byly vůči domu č.p. 605 samostatně a odborně posouzeny dopady odstupu objektu SO 05 na soukromí a pohledové poměry, denní osvětlení a oslunění, ani dopady provozu nájezdu do 1. PP na hlukovou a světelnou zátěž této nemovitosti.

Odstupy vůči bytovému domu č.p. 604

U bytového domu č.p. 604, který je v oznámení rovněž označen jako sousední stavba, Oznámení konkrétní údaj o odstupu vůči nové zástavbě neobsahuje, což jen potvrzuje nedostatečnost podkladů z hlediska posouzení dopadů na okolní bytové domy. Jak již bylo uvedeno výše, uspořádání může mít přímý dopad zejména na míru soukromí v bytech a na lodžích či balkonech stávajících domů č.p. 604 a č.p. 605, denní osvětlení a oslunění stávajících bytů, vizuální pohodu bydlení, hlukové zatížení, a celkový pocit uzavření prostoru mezi stávající a navrhovanou zástavbou.

Z Oznámení však není zřejmé, zda byla vůči domům č.p. 604 a č.p. 605 provedena konkrétní odborná posouzení výše uvedených aspektů.

Bez takového posouzení nelze odpovědně uzavřít, že záměr respektuje požadavky § 90 stavebního zákona, tedy zejména obecné požadavky na využívání území a ochranu práv sousedů. Účastníci řízení proto namítají, že dosavadní podklady jsou nedostatečné, neboť neumožňují spolehlivě posoudit dopady navržených objektů a souvisejícího dopravního řešení.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navržené umístění bytových domů, zejména objektu SO 05, nebylo dostatečně posouzeno z hlediska odstupů staveb, vzájemných pohledových poměrů, ochrany soukromí, denního osvětlení a oslunění okolní obytné zástavby. Dále namítají, že umístění nájezdu do podzemních garáží v blízkosti stávající obytné zástavby povede ke zvýšené hlukové, světelné a provozní zátěži a že uvedené účinky je třeba posuzovat v jejich vzájemných souvislostech.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově v podstatných částech totožná s námitkou E uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky vztahující se k odstupům staveb, jejich hmotovému působení, vzájemným pohledovým vztahům, ochraně soukromí, dennímu osvětlení a oslunění, jakož i k umístění nájezdu do podzemních garáží a jeho provozním účinkům byly již podrobně posouzeny na základě projektové dokumentace, odborných podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů.

Stavební úřad současně připomíná, že realizací nové obytné zástavby nepochybně dojde ke změně dosavadních poměrů v území, včetně vzniku nových pohledových vztahů a změny prostorového uspořádání území. Tyto skutečnosti jsou však přirozeným důsledkem využití zastavitelné plochy určené územním plánem k obytné zástavbě a samy o sobě nepředstavují nepřípustný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí. Rozhodující je, zda konkrétní řešení splňuje požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a obecných požadavků na využívání území. Na základě podkladů založených ve správním spise stavební úřad dospěl k závěru, že tyto požadavky jsou v projednávané věci splněny.

Pokud účastníci namítají kumulaci účinků vyvolaných umístěním objektů, provozem nájezdu do podzemních garáží, dopravním zatížením nebo dalšími provozními vlivy, stavební úřad odkazuje rovněž na vypořádání námitek týkajících se dopravního řešení, hlukových poměrů, návazných staveb a dalších provozních účinků, v nichž byly tyto otázky podrobně posouzeny ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

F/ Rizika spojená s odvodněním území, dešťovými vodami a protipovodňovým řešením

Předmětný záměr zahrnuje řadu velmi podstatných zásahů do vodních a odtokových poměrů území, a to zejména:

- nový systém dešťové kanalizace,
- odvodnění ramp podzemních garáží pomocí lokálních čerpacích stanic,
- zatrubnění vypouštěcího zařízení suchého poldru,
- ochranu teploty náhonu,
- přeložku vodovodního přivaděče a sběrače jednotné kanalizace,
- a rozsáhlé terénní úpravy o výměře cca 18 000 m².

Již z tohoto souhrnu je zřejmé, že nejde o běžný stavební zásah, ale o záměr, který může významně změnit stávající odtokové, retenční i hydrogeologické poměry v území. Takové řešení proto vyžaduje přesvědčivé doložení, že realizací záměru nedojde ke zvýšení rizika zaplavování, zhoršení vsakování, změně proudění podzemní vody, zhoršení vlhkostních poměrů nebo jiným vodohospodářským závadám ve vztahu k sousedním nemovitostem.

Tato obava je v daném případě o to závažnější, že podle dlouhodobé zkušenosti účastníků jde o území, které bylo v minulosti spojeno s vodní plochou, resp. bývalým rybníkem, a které se i v současnosti vyznačuje významnou vlhkostí. Účastníci řízení v této souvislosti poukazují na skutečnost, že již dnes se u stávajících Bytových domů projevují vlhkostní problémy ve sklepních prostorách, které vlhnou a plesniví. Tato okolnost podle nich nasvědčuje tomu, že území je z hlediska vodního režimu citlivé a že jakýkoli zásah do terénu, odvodnění a podzemních konstrukcí může stávající nepříznivý stav dále zhoršit.

Právě s ohledem na tyto místní poměry považují účastníci za zvlášť problematické, že záměr počítá s rozsáhlými podzemními podlažími, novými zpevněnými plochami, novým systémem dešťového odvodnění a se zásahy do stávajících vodních a kanalizačních poměrů v území. Nelze totiž vyloučit, že kombinace plánovaných stavebních zásahů povede ke změně režimu srážkových a podzemních vod, a tím i ke zhoršení podmínek u sousedních staveb, zejména v jejich suterénních a základových částech.

Za zvláštní pozornost stojí i skutečnost, že odvodnění ramp podzemních garáží má být řešeno pomocí lokálních čerpacích stanic. Takové řešení je samo o sobě citlivé a je závislé na řádném technickém fungování a provozní spolehlivosti. Není-li přesvědčivě doloženo, jak bude systém fungovat při přívalových srážkách, při souběhu vyšších průtoků v území nebo při poruše zařízení, nelze bez dalšího uzavřít, že nebude docházet k místnímu hromadění vody nebo ke zvýšenému riziku zatížení okolních staveb.

Stejně tak je významné, že dešťová kanalizace má být napojena na další systém řešený v návazném rozhodování, včetně retenčního objektu. I z tohoto důvodu je třeba vodní poměry posuzovat v celém funkčním a provozním souhrnu, nikoli izolovaně po jednotlivých stavebních objektech.

Účastníci řízení namítají, že z podkladů nevyplývá, zda bylo ve vztahu k sousedním bytovým domům provedeno dostatečně konkrétní hydrogeologické posouzení, posouzení vlivu záměru na stávající vlhkostní poměry, posouzení dopadů na suterény a základy sousedních staveb, zejm. pak Bytových domů ani vyhodnocení rizik spojených se změnou odtoku a akumulace dešťových vod v území.

Bez jednoznačného doložení bezpečnosti navrženého řešení a bez úplného vyhodnocení dopadů na sousední stavby nelze podle názoru účastníků učinit odpovědný závěr o souladu záměru s požadavky § 90 stavebního zákona a o tom, že sousední nemovitosti nebudou záměrem nepřímo ohroženy.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že v řízení nebyly dostatečně posouzeny hydrogeologické poměry řešeného území ani vliv navrhovaného způsobu odvodnění na okolní nemovitosti. Zpochybňují zejména dostatečnost navrženého hospodaření se srážkovými vodami, funkčnost retenčních opatření a možnost negativního ovlivnění vodního režimu území, včetně možného zvýšení vlhkosti či zaplavování okolních pozemků a staveb.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou F uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky vztahující se k hydrogeologickým poměrům území, hospodaření se srážkovými vodami, retenčním opatřením, vsakování, odvodnění lokality i možným dopadům na okolní nemovitosti byly již podrobně posouzeny na základě projektové dokumentace, inženýrskogeologického průzkumu obsahujícího hydrogeologické posouzení území, stanovisek příslušných správců technické infrastruktury a závazných stanovisek dotčených orgánů.

Stavební úřad současně připomíná, že projektová dokumentace řeší odvodnění navrhovaného souboru staveb komplexně a v návaznosti na hydrogeologické poměry území. Na základě podkladů založených ve správním spise nebylo zjištěno, že by navržený způsob hospodaření se srážkovými vodami nebo jiné vodohospodářské řešení záměru představovalo nepřipustný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí nebo bylo v rozporu s požadavky stavebního zákona či zvláštních právních předpisů.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Cítace námítky:

G/ Nedostatečné posouzení dopadů záměru na občanskou vybavenost, veřejná prostranství a kvalitu bydlení v území

Jak již bylo výše zmíněno, záměr představuje mimořádně intenzivní bytovou výstavbu, a tedy záměr způsobit přivést do lokality minimálně 600 nových obyvatel. Takový nárůst je sám o sobě natolik významný, že nelze území posuzovat jen optikou umístění bytových domů a parkovacích míst, ale i z

hlediska toho, zda území unese takto výrazné zvýšení počtu uživatelů při zachování přijatelných podmínek bydlení.

Podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3 stavebního zákona je občanské vybavení součástí veřejné infrastruktury a zahrnuje mimo jiné stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny či zdravotní služby. Podle § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je třeba při posuzování změn v území hodnotit jejich vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání; podle § 19 odst. 1 písm. i) je úkolem územního plánování vytvářet podmínky pro kvalitní bydlení.

Účastníci namítají, že pokud má do území přibýt přibližně 600 nových obyvatel, aniž by bylo doloženo, že tomu odpovídá kapacitní a provozní připravenost okolních škol, školek, obchodů a dalších služeb, nelze bez dalšího uzavřít, že je záměr z hlediska fungování území přiměřený. Takto výrazné zatížení se totiž nutně promítne i do každodenního života stávajících obyvatel, a to ve formě vyššího pohybu osob a vozidel, většího zatížení veřejného prostoru, zvýšeného tlaku na okolní služby a celkového zhoršení komfortu užívání lokality.

Tato okolnost se přitom neprojevuje pouze v rovině obecného veřejného zájmu, ale i přímo v kvalitě bydlení stávajících obyvatel sousedních bytových domů. Pokud do lokality přibude takto významný počet nových obyvatel bez odpovídajícího zázemí občanské vybavenosti, projeví se to zvýšeným tlakem na stávající okolní infrastrukturu, vyšší intenzitou pohybu osob a vozidel, větším zatížením veřejného prostoru a celkovým zhoršením každodenního fungování lokality. To vše se bezprostředně promítá i do podmínek bydlení účastníků.

Účastníci proto namítají, že bez řádného vyhodnocení dopadů záměru na občanskou vybavenost území nelze odpovědně uzavřít, že záměr odpovídá požadavkům na kvalitní a udržitelné obytné prostředí a že nebude nepřiměřeně zhoršovat podmínky bydlení ve stávajících sousedních bytových domech.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že navrhovaný soubor staveb přinese významný nárůst počtu obyvatel řešeného území, aniž by bylo dostatečně prokázáno, že stávající občanská vybavenost a veřejná infrastruktura jsou schopny takový rozvoj odpovídajícím způsobem zajistit. Podle jejich názoru proto nebyly dostatečně posouzeny dopady záměru na kapacitu území a kvalitu života jeho stávajících obyvatel.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou G uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky týkající se předpokládaného nárůstu počtu obyvatel, kapacity veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a celkové únosnosti navrhovaného rozvoje území byly již podrobně posouzeny při vypořádání obsahově shodné námítky.

Stavební úřad současně připomíná, že otázka rozsahu budoucí obytné zástavby, předpokládaného rozvoje území a s tím souvisejících nároků na veřejnou infrastrukturu byla posuzována již v procesu pořizování územně plánovací dokumentace a následně byla dále prověřena územní studií pořízenou podle § ust. 30 stavebního zákona. V navazujícím územním řízení stavební úřad nepřehodnocuje správnost této koncepce, ale posuzuje, zda konkrétní navrhovaný záměr je s ní v souladu a splňuje požadavky § ust. 90 stavebního zákona. Jak bylo podrobně odůvodněno výše, stavební úřad dospěl k závěru, že tyto podmínky jsou v projednávané věci splněny.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:

H/ Nepřezkoumatelnost podkladů ve vztahu k návazným a podmiňujícím stavbám

Oznámení opakovaně odkazuje na jiné již povolené nebo samostatně rozhodované stavby, zejména:

- napojení komunikace na stavbu řešenou v jiném územním rozhodnutí,*
- samostatné rozhodnutí ke sjezdu na ul. Broučková,*
- napojení dešťové kanalizace do systému s retenčním objektem řešeným v jiném řízení.*

Již z tohoto popisu je zřejmé, že nyní projednávaný záměr není v území samostatně fungující izolovanou stavbou, ale je funkčně i provozně závislý na dalších navazujících stavbách a rozhodnutích. Bez jejich existence, kapacity a řádného fungování by záměr nemohl plnit svůj účel v navrženém rozsahu, ať již jde o dopravní obsluhu území, napojení na veřejnou infrastrukturu nebo odvodnění lokality.

Podle § 2 odst. 8 stavebního zákona se souborem staveb rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem. Účastníci mají za to, že právě o takovou situaci se v daném případě jedná. Jednotlivé části dopravního, kanalizačního a technického řešení na sebe zjevně navazují a teprve v souhrnu vytvářejí funkční předpoklad pro realizaci a užívání celého obytného souboru.

Není však zřejmé, zda byly všechny tyto podmiňující a navazující stavby a jejich kapacitní, provozní, bezpečnostní a kumulativní souvislosti skutečně vyhodnoceny společně s nyní projednávaným záměrem. Z podkladů oznámení neplyne, zda stavební úřad v dostatečné míře zkoumal zejména:

- zda je navazující dopravní řešení skutečně kapacitně dostačující pro provoz celého souboru,*
- zda sjezd a návazné komunikační řešení nevytváří v souhrnu s ostatními stavbami nepřiměřené bezpečnostní riziko,*
- zda je systém odvodnění a retenčního řešení včetně návazných staveb schopen bezpečně pojmout zvýšené množství dešťových vod,*
- a zda souběh všech těchto zásahů nevede ke zvýšenému zatížení sousedních nemovitostí hlukem, světlem, dopravou nebo změnou vodních poměrů.*

Práva sousedů přitom mohou být dotčena kumulací těchto zásahů. Jinými slovy, i když by jednotlivé dílčí stavby nebo opatření mohly být samy o sobě hodnoceny jako přijatelné, jejich souběžný provoz a vzájemné působení může ve výsledku znamenat podstatně vyšší zásah do práv vlastníků sousedních bytových domů. To se týká zejména dopravní zátěže, hluku, bezpečnosti provozu, odvodnění území a celkové intenzity užívání lokality.

Účastníci řízení dále namítají, že pokud je některá část funkce záměru podmíněna jiným rozhodnutím nebo jinou stavbou, nelze nyní projednávaný záměr řádně posoudit bez ověření, že tato návazná řešení jsou skutečně provozně, kapacitně a bezpečnostně způsobilá zajistit fungování celého souboru staveb. Není-li toto postaveno najisto, nelze spolehlivě uzavřít, že záměr je v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona, zejména z hlediska veřejné dopravní a technické infrastruktury a ochrany práv sousedů.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že projednávaný soubor staveb je funkčně závislý na dalších navazujících stavbách a správních rozhodnutích, zejména na navazujícím dopravním řešení, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a vodohospodářských stavbách. Podle jejich názoru nebyly dostatečně posouzeny kapacitní, provozní a bezpečnostní souvislosti těchto návazných staveb ani jejich kumulativní vlivy na okolní území a práva vlastníků sousedních nemovitostí.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou H uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Námitky vztahující se k návazným stavbám, jejich vzájemným funkčním vazbám, kapacitě veřejné dopravní a technické infrastruktury i tvrzeným kumulativním účinkům byly již podrobně posouzeny na základě projektové dokumentace, odborných podkladů, závazných stanovisek dotčených orgánů a dalších podkladů založených ve správním spise.

Stavební úřad současně připomíná, že předmětem tohoto územního řízení je posouzení navrhovaného souboru staveb v rozsahu stanoveném stavebním zákonem. Skutečnost, že záměr navazuje na další existující nebo samostatně povolované stavby veřejné infrastruktury, sama o sobě nezakládá nepřezkoumatelnost řízení ani neznamená, že by záměr nemohl být posouzen z hledisek uvedených v ust. § 90 stavebního zákona. Stavební úřad ověřil, že navržené řešení umožňuje řádné napojení záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a že příslušné dotčené orgány ani správci veřejné infrastruktury nevznesli proti navrženému řešení námitky, které by bránily umístění stavby.

Pokud účastníci namítají kumulativní účinky navrhovaného záměru a návazných staveb, stavební úřad odkazuje rovněž na vypořádání námitek týkajících se dopravního řešení, hlukových poměrů, hospodaření se srážkovými vodami a dalších technických aspektů záměru, v nichž byly tyto otázky posouzeny podle jejich povahy na základě příslušných odborných podkladů.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

Citace námítky:***I/ Nedostatečné zjištění skutkového stavu a potřeba doplnění dokazování***

Podle dosavadních podkladů není skutkový stav zjištěn v rozsahu potřebném pro odpovědné posouzení přímých dopadů záměru na Bytové domy a pozemky účastníků.

Účastníci řízení mají za to, že v dosavadním stavu řízení nejsou spolehlivě doloženy zejména skutečnosti, které jsou rozhodné pro posouzení:

- *dopravní zátěže lokality a jejího přenosu k sousedním bytovým domům,*
- *variantního dopravního řešení,*
- *hlukových, světelných a imisních dopadů provozu záměru,*
- *bezpečnosti pěšího provozu včetně vazby na vstupy do okolních domů, parkování a každodenní pohyb obyvatel,*
- *vlivu navržených objektů na denní osvětlení, oslunění a pohledové poměry,*
- *zásahu do soukromí obyvatel sousedních domů,*
- *vlivu záměru na odtokové, vlhkostní a vodohospodářské poměry v území,*
- *a konečně souhrnného účinku všech navazujících a podmiňujících staveb, bez nichž záměr nemůže v navržené podobě fungovat.*

Účastníci mají za to, že bez těchto odborných a konkrétních podkladů nelze spolehlivě určit, zda a v jakém rozsahu může být jejich vlastnické a užívací právo územním rozhodnutím přímo dotčeno. Nestačí přitom obecný popis stavby nebo izolované technické údaje; nutné je zjištění skutečného dopadu záměru vůči konkrétním sousedním nemovitostem.

Správní orgán je přitom povinen opatřit dostatečné podklady pro rozhodnutí a zjistit skutkový stav v rozsahu potřebném pro řádné posouzení věci, jak vyplývá z § 50 správního řádu a § 52 správního řádu. Účastníkům musí být podle § 36 správního řádu rovněž před vydáním rozhodnutí dána reálná možnost se s těmito podklady seznámit a vyjádřit se k nim. Pokud podklady, na jejichž základě má být rozhodnuto, neumožňují přezkoumatelně vyhodnotit přímé dopady na sousední nemovitosti, nelze mít skutkový stav za dostatečně zjištěný.

Bez úplného posouzení záměru jako funkčního celku a bez zohlednění všech jeho souhrnných účinků na okolní zástavbu nelze odpovědně rozhodnout, zda je záměr přípustný.

Účastníci proto navrhuji, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí doplnil dokazování zejména o:

- *situaci záměru se zákresem vůči domu účastníků, včetně přesných odstupů, polohy komunikací, sjezdů, ramp a technických zařízení,*
- *dopravní studii, která vyhodnotí skutečné dopravní zatížení vyvolané záměrem a jeho dopad na okolní obytnou zástavbu,*
- *hlukové posouzení provozu záměru, včetně provozu komunikací, sjezdů do podzemních garáží, technických zařízení a související obsluhy,*
- *posouzení denního osvětlení a oslunění dotčeného domu,*
- *posouzení pohledových vztahů a zásahu do soukromí obyvatel sousedních bytových domů,*
- *vodohospodářské a hydrogeologické posouzení dopadů na odtokové a vlhkostní poměry a bezpečnost sousedních nemovitostí,*
- *vyhodnocení návazných a podmiňujících staveb v souhrnu s nyní projednávaným záměrem,*
- *a případně místní šetření nebo ohledání na místě, které umožní ověřit skutečné poměry v území a vztah navrhované stavby ke stávající zástavbě.*

Bez doplnění těchto podkladů nelze řádně vyhodnotit, zda může být nemovitost účastníků územním rozhodnutím přímo dotčena a v jakém rozsahu. Za této situace by rozhodnutí o umístění stavby bylo předčasné a opřené o nedostatečně zjištěný skutkový stav.

Stavební úřad k námitce uvádí:

Účastníci řízení namítají, že skutkový stav nebyl zjištěn v rozsahu nezbytném pro vydání rozhodnutí, neboť podle jejich názoru správní spis neobsahuje dostatečné podklady pro posouzení všech vlivů navrhovaného souboru staveb na okolní území a práva vlastníků sousedních nemovitostí. Současně navrhuji, aby stavební úřad před vydáním rozhodnutí doplnil řízení o další podklady a důkazy.

Stavební úřad konstatuje, že tato námitka je obsahově totožná s námitkou I uplatněnou další skupinou účastníků řízení (tj. SVJ pro dům č.p. 604, SVJ pro dům č.p. 605), s níž se podrobně vypořádal výše. Na tam uvedené skutkové i právní závěry proto v plném rozsahu odkazuje.

Stavební úřad neshledal, že by účastníci v této námitce uplatnili nové skutkové nebo právní skutečnosti, které by odůvodňovaly odlišné posouzení věci. Otázkou dostatečnosti podkladů pro rozhodnutí, rozsahem provedeného dokazování i návrhy na jeho doplnění se stavební úřad již podrobně zabýval při vypořádání obsahově shodné námítky.

Po vyhodnocení všech podkladů založených ve správním spise stavební úřad i nadále dospívá k závěru, že skutkový stav byl zjištěn v rozsahu, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a že provedené podklady poskytují dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru podle § 90 stavebního zákona. Navrhované doplnění dokazování proto stavební úřad nepovažoval za nezbytné.

Skutečnost, že účastníci nesouhlasí se závěry vyplývajících z projektové dokumentace, odborných podkladů nebo závazných stanovisek dotčených orgánů, sama o sobě neznamena, že skutkový stav nebyl dostatečně zjištěn nebo že je třeba správní řízení dále doplňovat.

Stavební úřad proto tuto námitku zamítl jako nedůvodnou.

K uvedeným námitkám stavební úřad závěrem doplňuje, že je uplatnili vlastníci jednotek v bytových domech č. p. 604 a 605 v ulici Boněcký rybník, Příluky, Zlín (dále jen „stávající bytové domy“), popřípadě společenství vlastníků jednotek těchto domů. Užívání stávajících bytových domů bylo povoleno kolaudačními souhlasy vydanými dne 24.5.2021 a dne 21.12.2021.

Aniž by stavební úřad jakkoli zlehčoval obsah uplatněných námitek nebo účastníky tvrzené dotčení jejich práv, považuje za potřebné zasadit je do širšího kontextu dosavadního územního rozvoje lokality. Již Územní plán Zlína účinný od 31.12.2011 vymezoval převážnou část ploch dotčených nyní posuzovaným záměrem jako plochy bydlení hromadného (BH). Z veřejně dohledatelných zdrojů (např. webové stránky statutárního města Zlína) nebyl rozsah těchto ploch ani následnými změnami územního plánu nikdy zmenšen. Také územní studie „*Územní studie Boněcký rybník – BH 242*“, vložená do evidence územně plánovací činnosti dne 14.4.2015, ověřila možnost další výstavby staveb hromadného bydlení v této lokalitě. Uvedená územní studie byla nadto jedním z podkladů společného územního a stavebního řízení vedeného ve věci stávajících bytových domů.

Z těchto skutečností vyplývá, že další výstavba staveb hromadného bydlení v dané lokalitě nebyla z hlediska jejího dlouhodobého územně plánovacího vývoje nepředvídatelná. Tato skutečnost sama o sobě neznamena, že každý konkrétní stavební záměr musí být bez dalšího přípustný, ani nezabývá stavební úřad povinností řádně posoudit jeho soulad s právními předpisy, územně plánovací dokumentací a požadavky na ochranu práv účastníků řízení. Je však významná při posouzení charakteru území a míry, v níž lze po vlastních nemovitostech v této lokalitě spravedlivě požadovat, aby snášeli vlivy odpovídající jejímu územním plánem předpokládanému způsobu využití.

Podle ustálené judikatury nemají vlastníci nemovitostí subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v území, v němž se jejich nemovitosti nacházejí, zůstaly trvale zachovány a nemohly se měnit. Změny ve využití území, včetně nové výstavby, jsou přirozenou součástí jeho vývoje. Zejména v urbanizovaném území proto nelze vyloučit určitý vliv nových staveb na okolní pozemky a stavby. Rozhodující je, zda konkrétní záměr respektuje požadavky právních předpisů a zda jeho vlivy nepřekračují míru přiměřenou místním poměrům. Obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil například v rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010–145, podle něhož se zástavba v urbanizovaném území může postupně vyvíjet a měnit a účastníci nemají právo na trvalé zachování dosavadních poměrů. Současně však musí být v každém jednotlivém případě posouzeno, zda změna odpovídá poměrům v území a nepředstavuje nepřípustný zásah do práv dotčených osob.

Rovněž platí, že práva účastníků řízení a práva stavebníka musí být poměřována vzájemně. Samotná skutečnost, že stavba bude mít určitý vliv na své okolí, ještě neznamena, že nepřípustně snižuje kvalitu prostředí. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 4. 2018, č. j. 6 As 340/2017–39, prakticky každá stavba či provoz určitým způsobem ovlivňují své okolí; samotná existence takového vlivu proto nemůže bez posouzení jeho povahy a intenzity vést k vyloučení stavební činnosti. Podstatné je, zda záměr vyhovuje zákonným požadavkům a zda jeho konkrétní vlivy na okolí zůstávají v přípustných mezích.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Toto řízení bylo v souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona dokončeno podle dosavadních právních předpisů, tj. podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023.

Dle ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, citace: „*Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.*“

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Zlínského kraje, podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle ust. § 15 nebo § 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

V souladu s ust. § 330 odst. 6 nového stavebního zákona se **pravomocné územní rozhodnutí** o umístění stavby vydané v územním řízení **považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle nového stavebního zákona**, pokud jimi byl umístěn záměr vyžadující povolení podle nového stavebního zákona. **Dále se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení považuje za povolení podle nového stavebního zákona, pokud záměr nevyžadoval podle dosavadních právních předpisů stavební povolení nebo ohlášení.**

Pavel Michalica
technik oddělení stavebně správního 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 oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek se v souladu s § 8 odst. 1 písm. c) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, se nevyměřuje.

Obdrží:**žadatel v zastoupení (dodejky):**

Ing. arch. Pavel Chládek, IDDS: bsxrbuf

účastníci (dodejky):

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw

Rezidence Bartoška s.r.o., IDDS: g2fn8vh

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

Teplárna Zlín s.r.o., IDDS: wfgkgba

Teplo Zlín, a.s., IDDS: bqvgms2

Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., IDDS: r58gx4g

Egeria, z. s., IDDS: j344jtj

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4

účastníci podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (doručováno veřejnou vyhláškou):

Tito účastníci jsou pak v řízeních doručovaných veřejnou vyhláškou identifikováni v souladu s ust. § 87 odst. 3 stavebního zákona označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 1048, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1209, 1349/4, 1350, 1357, parc. č. 1463/8, 1463/10, 1463/13, 1463/14, 1463/22, 1463/29, 1560/4, 1636/2, 1636/3, 1636/6, 1645/3, 1645/6, 1645/10, 1645/29, 1645/47, 1645/48, 1645/49, 1645/58, 1645/59, 1645/60, 1645/61, 1645/76, 1800/1, 1800/2, 1800/3, 1800/4, 1800/5, 1800/6, 1800/7, 1801/1, 1801/2, 1801/3, 1801/4, 1801/5, 1801/6, 1801/7, 1645/7, 1463/11, 1645/78, vše v k.ú. Příluky u Zlína

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Zlín, Příluky č.p. 406, č.p. 604 a č.p. 605, stavby bez č.p. / č.e. na pozemcích st. p. 1048, st. p. 1073, st. p. 1074, st. p. 1075, st. p. 1076, st. p. 1077, st. p. 1078, st. p. 1079, stavba vodního díla (jez) na pozemku st. p. 1209, stavba vodního díla (hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni) na pozemku st. p. 1349/4, vše v k.ú. Příluky u Zlína

dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, IDDS: z3paa5u

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

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství, IDDS: scsbwku

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

na vědomí:

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

Odbor realizace investičních akcí Magistrátu města Zlína, Zarámí č.p. 4077, 760 01 Zlín 1

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

Poznámka:

Stavební úřad při posuzování žádosti stanovil okruh účastníků řízení a dospěl k závěru, že **se jedná o řízení s velkým počtem účastníků** podle ust. § 144 odst. 1 správního řádu.

Dle ust. § 144 odst. 1 správního řádu, citace: „*Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky.*“

V souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují postupem podle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle ust. § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle ust. § 85 odst. 1 písm. a) a odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

Dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, citace: „*V řízení s velkým počtem účastníků řízení lze doručovat písemnosti, včetně písemností uvedených v § 19 odst. 5, veřejnou vyhláškou. To se netýká účastníků řízení uvedených v § 27 odst. 1, kteří jsou správnímu orgánu známi; těmto účastníkům řízení se doručuje jednotlivě.*“

Doručení veřejnou vyhláškou se provede podle ust. § 25 odst. 2 správního řádu, citace: „*Doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé.*“

Pro stanovení lhůty je tedy rozhodující vyvěšení na úřední desce Magistrátu města Zlína - budova radnice, náměstí Míru 12, Zlín. **Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.**

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