

MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ
ODBOR STAVEBNÍHO ÚŘADU A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
767 01 Kroměříž, Velké náměstí 115

Č.j.	02/334/050116/1167/31/2024/Str	Kroměříž, dne 12.01.2026
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Strachvicová Gabriela	
Telefon:	573321102	
E-mail:	gabriela.strachvicova@mestokm.cz	

DEVELOPER GROUP s.r.o.
Záříčí 54
768 11 Záříčí

ROZHODNUTÍ
DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY V NOVÉM PROJEDNÁNÍ

Výroková část:

Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový stavební zákon"), ve spojení s § 330 odst. 3 věta první NSZ, v souladu s § 330 odst.1 NSZ posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon") ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 23.05.2024 podala

společnost **DEVELOPER GROUP s.r.o., IČO 26942836, Záříčí 54, 768 11 Záříčí**, kterou zastupuje **Ing. Josef Horák - INEX, IČO 10588531, Kazimíra Rudého 3809, 767 01 Kroměříž**

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

- I. Vydává** podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

d o d a t e č n é s t a v e b n í p o v o l e n í

na stavbu:

"Rekonstrukce domu č.p. 3282/3 v Kroměříži na bytový dům"
Kroměříž č.p. 3282, Vrchlického 3

(dále jen "stavba") na pozemcích st.p. 5342 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 101/4 (ostatní plocha), parc. č. 105/6 (ostatní plocha) a parc. č. 5186 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž.

Stavba obsahuje objekty:

SO 01 Bytový dům
SO 02 Nové garáže
SO 03 Oprava stávajících garáží
SO 04 Parkovací věž
SO 05 Zpevněné a odstavné plochy
SO 06 Venkovní rozvod NN
SO 07 Demolice strojovny VZT

Popis:

Jde o změnu dokončené stavby objektu občanské vybavenosti č.p. 3282, spočívající ve stavebních úpravách, které budou zasahovat do vzhledu stavby. Původní účel využití prostorů stavby byl provoz pro telekomunikační služby, nově je navrženo dotčené prostory částečně využít stále pro provoz telekomunikačních služeb a převážně dle nového investičního záměru na bytový dům s 39-ti bytovými jednotkami. Budova bytového domu má dvě části obdélníkových půdorysů, část A je čtyřpodlažní, podsklepená s rovnou střechou, část B je třípodlažní, podsklepená s rovnou střechou, kde je navržena nástavba 4-tého podlaží s rovnou střechou. Max. výšková hladina bytového domu po provedení nástavby je 19,3m, což je 0,60m výše než původní výška budovy.

Součástí nového záměru je také vybudování jednopodlažního objektu garáží pro dva osobní automobily, rekonstrukce stávajících garáží pro čtyři osobní automobily, vybudování parkovací věže pro 20 automobilů ve dvoře objektu o výšce 21,5m, vytvoření 30-ti parkovacích stání před objektem a plochy pro odpadové hospodářství.

- Stavební úpravy, které již byly provedeny spočívají ve vybudování nových dělicích příček tl. 150mm a 200mm, zbudování dělicích nosných stěn tl. 300mm mezi jednotlivými bytovými jednotkami v 1.-4.NP části A i B. Součástí stavebních úprav byly také částečné demoliční práce v objektu – vybourání nenosných konstrukcí, dělicích zdí a příček v 1.-4.NP části A i B. Byly demontovány hliníkové podhledy a rozvody vzduchotechniky v celé části B.
- Stavební úpravy, které se budou provádět: Na části B bude zbudována nová střešní nástavba nosné konstrukce z ocelového skeletu. Na části A nová skladba střechy ze stabilizovaného EPS, spádových klínů a střešní folie. Na stávající vodorovnou nosnou konstrukci bude zavěšen podhled ze SDK desek. Nově budou provedeny všechny podlahy, obklady, dveře se zárubněmi a výplně obvodových otvorů. Na fasádu se provede kontaktní zateplovací systém z minerální vaty tl. 150mm, ve dvorní části budou k fasádě nově připevněny dvě svislé řady lodžii z ŽB prefabrikátů na části A a pět řad na části B.

Součástí rekonstrukce budou nové vnitřní rozvody vody, splaškové kanalizace, plynu, vzduchotechniky, elektro (silnoprůd, slaboprůd - vč. domovního telefonu, datových kabelů, kamerového systému, rozvodu STA), vytápění, zdroje tepla a také výměna osobních výtahových kabin.

Technický popis SO 01 Bytový dům:**Nový stav část A**

Základy, nosný systém, stropní konstrukce a izolace proti zemní vlhkosti zůstávají beze změn. Nově se provedou dozdivky ve stávajícím nosném zdivu, mezibytové zdivo a přízdivky ke zdivu bytů sousedících se společnými prostory nebo mezi byty. Nové příčky budou provedeny z plynosilikátových tvárnic. Provede se nová skladba střechy ze stabilizovaného EPS, spádových klínů a střešní folie. Nově budou provedeny všechny podlahy, obklady, dveře se zárubněmi a výplně obvodových otvorů. Na fasády celé budovy se provede kontaktní zateplovací systém z minerální vaty tl. 150 mm. Ve dvorní části budou k fasádě připevněny dvě svislé řady lodžii z ŽB prefabrikátů.

Nový stav část B

Stávající ŽB nosné zdivo 1.PP bude beze změn, pouze se v tomto podlaží provede nový nosný sloup. Stávající ocelové konstrukce sloupů a stropů budou v místech se zvýšenou zátěží dodatečně zesíleny – viz. Část D.1.2 Stavebně konstrukční řešení. Nově se provede střešní nástavba, u které bude nosný systém tvořit ocelový skelet. Nově se provedou dozdivky ve stávajícím nosném zdivu, mezibytové zdivo a přízdivky ke zdivu bytů sousedících se společnými prostory nebo mezi byty. Nové příčky budou provedeny z plynosilikátových tvárnic. Provede se nová skladba střechy ze stabilizovaného EPS, spádových klínů a střešní folie. Nově budou provedeny všechny podlahy, obklady, dveře se zárubněmi a výplně obvodových otvorů. Na fasády celé budovy se provede kontaktní zateplovací systém z minerální vaty tl. 150 mm. Ve dvorní části budou k fasádě připevněno pět svislých řad lodžii z ŽB prefabrikátů.

SO 01 Bytový dům

- Zastavěná plocha (vč. přesahů)	1 323,0 m ²
- Užitná plocha 1.PP až 4.NP	5 318,0 m ²
- Užitná plocha bydlení	3 576,0 m ²
- Obestavěný prostor	27 614,0 m ³
- Výška objektu	19,3 m
- Počet podlaží	4
- Počet bytových jednotek	39
- Z toho – 1+KK	7
2+KK	15
3+KK	12
4+KK	5

Nosné svislé konstrukce

Doplnění nosného zdivá bude provedeno z broušených pórobetonových tvárnic PORFIX PREMIUM tl. 300 mm, zděné na celoplošné systémové lepidlo. Vyzdívky uvnitř části B mohou být zahájené až po statickém vyztužení stropů.

Do zdiva nelze provádět vodorovné drážky, svislé drážky jsou povoleny v nutném rozsahu.

Překlady okenních a dveřních otvorů v nosném zdivu budou provedeny za použití systémových nosných překladů PORFIX výšky 250 mm. Při provádění překladů dodržet montážní předpis výrobce.

Napojení vnitřních nosných stěn na stěnu obvodovou provést pomocí dvojice plochých stěnových kotev z korozivzdorné oceli (např. stěnovou kotvou FD KSF od firmy Fischer) umísťované do každé druhé ložné spáry.

Nosné vodorovné konstrukce

Stávající stropy v části A jsou beze změn. V části B bude v místech nového zatížení dodatečně vyztužena ocelová konstrukce stropu nad 1.NP, 2.NP a 3.NP. U bytů orientovaných do ulice bude alternativně vložen mezistrop ŽB monolitické desky tvořící ochoz v místnostech. Podrobnosti jsou v části D.1.2. Stavebně konstrukční řešení.

Nenosné vodorovné konstrukce

V části A nejsou navrženy žádné podhledy. V části B je ocelová konstrukce stropů chráněna SDK podhledem s požární odolností – specifikace je v D.1.3. Požárně bezpečnostní řešení. Pod tímto je druhý SDK podhled pro zmenšení světlé výšky místností bez požární odolnosti, v koupelnách voděodolný. Všechny podhledy jsou na ocelovém roštu zavěšeném ocelovými lankami do stropní konstrukce.

Vertikální komunikace

Železobetonové monolitické schodiště v části A zůstávají beze změn. V části B jsou dvě schodiště tvořená ocelovými schodnicemi s nabetonovanými stupni. Tato jsou beze změn a budou ve stejném konstrukčním systému prodloužena do 4.NP.

V části A je stávající osobní výtah s rozměry šachty 1500 x 1200 mm. Na tomto výtahu bude vyměněna technologie včetně kabiny. Výtah není určen pro invalidní vozíky. V části B jsou dva stávající výtahy. Výtahové šachty o rozměrech 1200 x 1500 mm a 2400 x 3175 mm budou, po odbourání strojoven na střeše, prodlouženy do nového 4.NP. Oba výtahy budou nově bez strojovny, stroj umístěn ve výtahové šachtě. Větší z výtahů je vhodný jako invalidní. Všechny tři výtahy budou lanové a nejsou evakuační.

Střešní konstrukce

Stávající střechy na části A i B jsou ve skladbě:

- 2x těžká lepenka IPA + 1x těžká lepenka SKLOBIT + ochranný nátěr
- dílce z pěnového polystyrenu POLSID
- spádový podsyp z kameniva 16-30 mm, tl. 30-160 mm

Po odstranění stávajících vrstev bude na střešních panelech provedeno zatření spár a na všech střeších budou provedeny nové ve skladbě:

- mechanicky kotvená folie z měkčeného PVC-P FATRAFOL 810/V tl. 1,5 mm
- separační vrstva z textilie FATRATEX 300g/m²
- spádové klíny z polystyrenu EPS 100S, sklon 2%
- tepelná izolace z polystyrenu EPS 100S v tl. 300 mm
- parozábrana z PE folie FATRAPAR tl. 0,2 mm
- stropní konstrukce ŽB deska (ŽB panel)

Hydroizolace

Izolace proti zemní vlhkosti zůstává stávající. Lokálně zvlhlá omítka vl.PP bude otlučena a nahrazena sanační omítkou.

V místnostech hygienického zázemí budou provedeny šterkové hydroizolace pod dlažby a obklady s bandáží rohů a koutů. Budou vytaženy 200 mm na zdi a do výšky 2000 mm ve sprchovém koutu.

Izolace tepelné

Na stávajícím i novém obvodovém zdivu bude provedena tepelná izolace z minerální vaty tl. 150 mm.

Tepelnou izolaci od základové desky tvoří první vrstva cihel POROTHERM 380 TS (s vloženou minerální vatou), ke kterým je přiložen pás EPS výšky 250 mm tloušťky 70 mm.

Na ŽB stropní desku nad nevytápěným 1.PP bude ze spodní strany mechanicky kotvena vrstva minerální vaty tl. 200 mm.

Navrženým opatřením jsou splněny veškeré požadavky na tepelně-technické vlastnosti budovy.

Vnější povrchy, omítky, nátěry

Vnější omítky kontaktního zateplovacího systému jsou navrženy v systému BAUMIT ve složení lepicí hmota se síťovinou, penetrační nátěr a pastovitá fasádní omítka v barvě sloní kost RAL 1014. Návaznosti omítek na okenní a dveřní rámy, nároží omítek atd. budou opatřeny příslušnými ochrannými, začistiřovacími a dilatačními omítkovými profily.

Sokl na obou částech bude z keramického obkladu 300/300 mm v barvě šedé.

Vnitřní povrchy, omítky, nátěry

Stávající vnitřní omítky budou v plném rozsahu otlučeny. Nové omítky budou vápenné ze suché směsi určené pro omítání cihelného zdiva z broušených tvárnic min. tl.10 mm. Návaznosti omítek na okenní a dveřní rámy, nároží omítek atd. budou opatřeny příslušnými ochrannými, začistiřovacími a dilatačními omítkovými profily. Pro výmalby bude použita interiérová barva v bílém odstínu.

Obklady v místnostech hygienického zázemí budou provedeny do výšky min. 2000 mm. Pro provedení rohů budou použity hliníkové profily.

Podlahy

Veškeré podlahy, které budou v objektu provedeny musí mít požadovanou protiskluznost a splňovat požadavky na údržbu a chemickou odolnost (dezinfekční prostředky). U podlah ve 2.NP bude vložena kročejová izolace. Podlahy ve všech místnostech bytů musí mít součinitel smykového tření min. 0,3 (úhel skluzu min.6%) a u společných prostor součinitel smykového tření min. 0,5 (úhel skluzu min.10%).

- Podlahy z dlaždic

Nášlapná vrstva podlah ve společných prostorech 1-4.NP je keramických dlaždic 300/300 mm, na stěnách bude sokl o výšce 100 mm ze stejné dlažby. Na schodištích je navržena keramická dlažba ze schodišťových tvarovek. V koupelnách, WC a v místnostech se sociálním zázemím, zádveří bude keramická dlažba určená do mokrého prostředí. Na venkovních terasách bude provedena dlažba do terčů.

- Podlahy povlakové

obytných místnostech a chodbách bude položena vinylová krytina v pásech, nebo dílcích na samonivelační podlahové stěrce. Podlaha bude doplněna soklem. V koupelnách a WC lze alternativně použít bezspárou krytinu z vinylu.

Konstrukce klempířské

Klempířské výrobky budou provedeny z lakovaného poplastovaného plechu v barvě azurová - RAL 5009. Jedná se o okapní žlaby a svody, oplechování vnějších okenních parapetů.

Konstrukce truhlářské

Veškeré vnitřní dveře budou voštinové hladké, otočné, plné, do ocelových zárubní. Alternativně lze použít dřevěné obložkové zárubně, popř. zasouvací dveře do pouzder. Požadavky na požární odolnost dveří a jejich umístění udává PBR.

Provedení oken bude z plastových profilových systémů, rohy svařované a frézované, sloupky a poutce šroubené nebo navařované. Součinitel prostupu tepla celého okna $U_w < 0,9 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$. Venkovní barva bude azurová - RAL 5009.

Navrhované řešení otvorových výplní musí vyhovovat požadavkům ČSN 730540-2:2011 na kritické povrchové teploty, včetně kritické povrchové teploty v ostění. Okna budou osazována dle směrnic pro montáž dodavatele profilového systému pro výrobu oken.

Profilový systém musí být schválen dle ČSN 730862.

Konstrukce zámečnické

objektu budou osazeny typové zámečnické výrobky. Vstupní dveře budou z hliníkových profilů se součinitelem prostupu celých dveří $U_d 1,2 \text{ W.nr}^2\text{K}^{-1}$. Barva bude azurová - RAL 5009

Zpevněné plochy

Řeší samostatný objekt SO 05 Zpevněné a odstavné plochy.

Vytápění objektu bude zajištěno z vlastní stávající kotelny v 1.PP s osazenými třemi plynovými kotly pro ohřev otopné vody pro soustavu vytápění (vč. expanzního zařízení, sdruženého rozdělovače, úpravny doplňování vody). Nainstalované kotle jsou dvoustupňové, typu BUDERUS LOGANO G 334X s dvoustupňovými atmosférickými hořáky s regulací výkonu. Kotle jsou osazeny kruhovými kouřovody z nerez plechu DN250, které jsou napojeny na stávající fasádní dvouplášťový nerez komín DN400 s izolací 5cm.

Otopná tělesa budou ocelová desková, v koupelnách trubková tělesa, v části A 4.NP podlahové konvektory s tříotáčkovým ventilátorem, v části B 4.NP plošné podlahové vytápění.

Ohřev teplé vody bude samostatně v každé byt. jednotce plynovým kotlem.

Rozsah bouracích prací

Pro zajištění nově navržených dispozic bude nutné, v části A, vybourat vybrané vnitřní příčky a v nosných zdech vytvořit nové otvory pro okna a dveře. Na podlahách budou odstraněny nášlapné vrstvy, vnitřní omítky (včetně obkladů) budou v celém rozsahu utlučeny, budou demontovány zařízeníové předměty, topení, rozvody silnoproudu a slaboproudu. Odstranit přijdou i všechny dveře včetně zárubní. Na fasádách budou vybourána všechna dřevěná okna a balkónové dveře. S otlučením venkovní omítky se nepočítá, odstraněna budou pouze zvětralá místa. Na střeše budou odstraněny všechny klempířské prvky, odstraněna asfaltová lepenka, desky POLSID a spádová vrstva z kameniva.

V části B, ve které je nosným systémem ocelová konstrukce, budou uvnitř budovy vybourány dělicí příčky (mimo prostor užívaných firmou CETIN, které budou v provozu po celou dobu rekonstrukce). Stejně jako v části A budou odstraněny nášlapné vrstvy podlah, vnitřní omítky, obklady, zařízeníové předměty, rozvody topení, vody, kanalizace, elektroinstalace a slaboproudu. Z obvodových zdí budou vybourány dřevěná a ocelová okna a dveře. U uliční fasády bude, v 1-3.NP, z části odbouráno cihelné zdivo z důvodu zřízení lodžii. N střeše bude demontována ocelová konstrukce nesoucí telekomunikační technologii. Obě strojovny výtahů budou odstraněny a v místě stávajících výtahových šachet bude odstraněna stropní konstrukce pro prodloužení výtahových šachet do 4.NP.

Technologický postup bouracích prací, které by mohly mít vliv na stabilitu vlastní konstrukce

Bourací práce nebudou mít vliv na stabilitu budovy. Před zahájením bourání otvorů v nosných zdech budou dodatečně osazeny překlady nebo ocelové profily.

Návrh postupu bouracích prací a vymezení ohroženého prostoru

Před započítáním demoličních prací zajistí stavebník ohrazení staveniště, aby nedošlo k úrazu nebo k poškození třetích osob. Ohrožený prostor je do vzdálenosti 5 m od obvodových zdí uliční fronty. Do dvorní části bude zamezen přístup třetích osob.

Postup bouracích prací:

- Vyklizení bouraného objektu
- Odstranění truhlářských výrobků a zámečnických výrobků, odstranění krytin a nášlapných vrstev podlah, demontáž zařízeníových předmětů a instalací uvnitř budov
- Vybourání otvorů v nosných zdech
- Vybourání venkovních oken a dveří
- Odbourání části obvodové stěny u části B
- Demontáž ocelové konstrukce na střeše části B
- Odstranění střešních vrstev

Zásady pro provádění bouracích a podchycovacích prací a zpevňovacích konstrukcí a prostupů

Před započítáním bouracích prací je nutno stavební konstrukce po jejich obnažení na stavbě zkontrolovat a překontrolovat jejich skutečný stav s projektovaným stavem. Při výskytu jakýchkoliv významných odlišností je nutno stavební práce přerušit a přivolat projektanta nebo technický dozor k vyjasnění problematiky.

Stavební suť, mimo materiály ze střechy, bude venkovními krytými shozy ukládána ve dvorní části na kontejnery, které budou průběžně odváženy. Ocelová konstrukce na střeše a materiály ze střešního pláště budou pomocí stabilního jeřábu, nebo pojízdného autojeřábu sneseny do dvorní části.

Při všech bouracích pracích je nutno dodržovat platné technologické předpisy a související normy, zákon 309/2006Sb a nařízení vlády 591/2006Sb., hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.

Nutné pomocné konstrukce a úpravy z hlediska technologie bouracích prací

Dle potřeb bude uvnitř objektu při rozebírání zdivá provedeno lehké stavební lešení. Před bouráním obvodového zdivá bude od uliční fasády provedeno těžké stavební lešení.

Rozsah a způsob odpojení technické infrastruktury a dalších zařízení ve stavbě před zahájením bouracích prací

Objekt zůstane, kvůli nepřetržitému provozu telekomunikačního zařízení, napojen na elektrickou energii, vodu i plyn. Rozvody silnoproudu pro telekomunikační zařízení jsou ze samostatného rozvaděče a jejich trasa musí být před zahájením bouracích prací řádně vyznačena.

Technický popis SO 02 Nové garáže:

Dva samostatné objekty jsou navrženy před budovou bytového domu a jedna z nich na hranici pozemku parc.č. 6767, u rodinného domu č.p. 734/3a na Vrchlického ulici v Kroměříži. Nové budovy mají obdélníkový půdorys a jsou jednopodlažní, nepodsklepené s plochou střechou. Půdorysné rozměry každého objektu jsou 4,00m x 8,00m. Mezi garážemi je navržena krytá plocha pro kontejnery na komunální odpad.

Dvě shodné garáže, jsou navrženy ve zděném konstrukčním systému s železobetonovými monolitickými stropy a plochými střechami. Mezi garážemi je navržena střecha z dřevěných trámů s plným bedněním a podlaha ze zámkové dlažby.

Před zahájením bude nutné odstranit část zděného oplocení u RD č.p.734/3a v délce 9 m. Také bude nutné vykácet 3ks dřevin – jedná se o opadavý keř hlohyně a 2ks cypřiše nepřesahující obvod kmene 80cm.

SO 02 Nové garáže:

- Zastavěná plocha	86,80 m ²
- Užitná plocha celkem	75,30 m ²
- Obestavěný prostor	286,50 m ³
- Výška objektu	2,87 (3,75m)
- Počet podlaží.....	1
- Počet garáží.....	2

Zemní a výkopové práce

Pozemek pro garáže je od ulice svažité k severovýchodu. Zemní práce budou sestávat z výkopových prací pro základové konstrukce objektu. Vytěžená zemina bude ukládána na staveništi a bude dále využita pro hutněný zásyp v objektu.

Základové konstrukce

Základové pasy jsou navrženy z betonových základových tvárnic šířky 300 a 250 mm prolitých prostým betonem B 25/30. Do svislých dutin a vodorovných spár budou vloženy pruty z oceli 10 216 D12. Mezi pasy sousedních garáží bude vložena jedna vrstva nepískované lepenky. Směrem od komunikace budou pasy výškově uskokovat ve čtyřech úrovních. Hloubka základů je v nezámrné hloubce - 1,2 m.

Nosné svislé konstrukce

Nosné zdivo je navrženo z broušených pórobetonových tvárnic PORFIX PREMIUM PR-400 tl.250 mm zděných na celoplošné systémové lepidlo.

Překlady okenních a dveřních otvorů v nosném zdivu budou provedeny za použití systémových nosných překladů PORFIX tl. 250mm.

Nosné vodorovné konstrukce

Stropy v objektu jsou navrženy jako železobetonové monolitické desky tl. 150 mm z betonu C25/30 XC1, výztuž desek z oceli B500B, krytí výztuže 25 mm.

Nad otvory se osadí nosné keramické systémové překlady.

Střešní konstrukce

Plochou střechu objektu tvoří spádové klíny z polystyrenu tl. 20-160 mm v jednostranném spádu 2°, na kterých je uchycena střešní folie.

Hydroizolace

Hydroizolace spodní stavby bude provedena z PVC-P fólie tl.1,0mm oboustranně chráněné separační geotextilií. Na tuto bude provedena konstrukce podlahy.

Střešní hydroizolace bude z mechanicky kotvené folie z měkčeného PVC-P FATRAFOL 810/V tl. 1,5mm.

Izolace tepelné

Objekt nebude vytápěn, proto nejsou navrženy žádné tepelné izolace.

Vnější povrchy, omítky, nátěry

Vnější omítky navrženy v systému BAIIMIT ve složení omítka + přednástrík, lepicí hmota se síťovinou, penetrační nátěr a pastovitá fasádní omítka. Celková tloušťka omítky je 20 mm. Návaznosti omítek na okenní a dveřní rámy, nároží omítek atd. budou opatřeny příslušnými ochrannými, začišťovacími a dilatačními omítkovými profily. Barva omítky slonová kost RAL 1014.

Vnitřní povrchy, omítky, nátěry

Vnitřní omítky budou tl. min 10 mm určené pro omítání cihelného zdivá z broušených tvárnic. Návaznosti omítek na okenní a dveřní rámy, nároží omítek atd. budou opatřeny příslušnými ochrannými, začišťovacími a dilatačními omítkovými profily. Pro výmalby bude použita interiérová barva v bílém odstínu.

Podlahy

Podlahu bude tvořit betonová mazanina se vsypem tl. 100 mm.

Konstrukce klempířské

Klempířské výrobky budou provedeny z poplastovaného plechu. Jedná se o okapní žlaby a svody, oplechování vnějších okenních parapetů. Barva azurová RAL 5009.

Výplně otvorů

Provedení oken bude z plastových profilových systémů s izolačním dvojsklem. Profilový systém musí být schválen dle ČSN 730862. Garážová vrata budou plastová, sekční. Všechny v barvě azur RAL 5009.

Konstrukce zámečnické

V objektu budou osazeny hliníkové průvětrníky rozměru 150/250 mm v barvě azurové RAL 5009.

Technický popis SO 03 Oprava stávajících garáží:

Řešená budova se nachází podél Vrchlického ulice mezi domy č.p. 3282/3 a č.p. 3281/1. Stávající budova má obdélníkový půdorys a je jednopodlažní, nepodsklepená s plochou střechou. Půdorysné rozměry jsou 10,25m x 7,00m. Vizualně je rozdělena na devět samostatných úseků. Tato projektová dokumentace řeší první čtyři samostatné části od domu č.p.3282/3. Současné využití řešených částí je garáž, průjezd do dvorní části, garáž a průjezd ke stávajícím garážím (pořadí je uvedeno od domu č.p.3282/3).

Nové využití zůstává stejné, s výjimkou průjezdu ke garážím, ze kterého vznikne garáž pro osobní auta. Ke garážím umístěným ve dvoře vedlejšího obytného domu bude zajištěn vjezd existujícím průjezdem.

SO 03 Oprava stávajících garáží:

- Zastavěná plocha	110,55 m ²
- Užitná plocha celkem	91,22 m ²
- Obestavěný prostor	453,50 m ³
- Výška objektu	4,10 m
- Počet podlaží.....	1
- Počet garáží.....	2

Nosnou konstrukci stávajícího objektu tvoří zdivo z plných pálených cihel tl. 300 mm. Pod nosnými zdmi jsou základy z prostého betonu s předpokládanou nezámraznou hloubkou 1,2 m pod terénem. Strop je tvořen předpjatými ŽB stropními panely SPIROL tl. 200 mm. Na těchto je provedena betonová mazanina ve spádu, na které jsou nalepeny vrstvy těžké lepenky. Zdivo nejeví známky statických poruch není vlhké. Střešní krytina z těžké lepenky již jeví známky porušení (zatím bez pronikání vody do objektu).

Ze stávajícího průjezdu ke garážím bude stavebními úpravami zřízena garáž pro osobní auto. Nově se provedou vnitřní nosné zdi vedle stávajících nosných zdí a jedna obvodová zeď. Na tyto budou osazeny nové ŽB stropní panely tl.150 mm.

Zemní a výkopové práce

Pro nové základy nosných zdí budou, po odbourání betonových konstrukcí podlah, ruční výkopy. Vytěžená zemina bude ukládána na staveništi a bude dále využita pro hutněný zásyp v objektu SO 02.

Veškeré práce je třeba provádět dle ČSN 73 3050 - Zemní práce a dle platných vyhlášek o bezpečnosti práce.

Základové konstrukce

Základové pasy jsou navrženy z betonových základových tvárnic šířky 300 mm prolitých prostým betonem B 25/30. Do svislých dutin a vodorovných spár budou vloženy pruty z oceli 10 216 D12. Mezi pasy sousední garáže (vlevo) bude vložena jedna vrstva nepískované lepenky. Hloubka základů je v nezámrzné hloubce -1,2 m, v žádném případě však nesmí být hlubší než stávající pasy.

Nosné svislé konstrukce

Nosné zdivo je navrženo z broušených pórobetonových tvárnic PORFIX PREMIUM PR-400 tl.250 mm zděných na celoplošné systémové lepidlo. Mezi stávající zeď a novou (vlevo) bude vložena jedna vrstva lepenky.

Nosné vodorovné konstrukce

Nový strop objektu je navržen z ŽB stropních panelů tl. 150 mm uložených na ŽB věnci.

Střešní konstrukce

Plochou střechu objektu tvoří spádové klíny z polystyrenu tl. 20-160 mm ve spádu 2°.

Hydroizolace

Hydroizolace spodní stavby bude provedena z PVC-P fólie tl.1,0mm oboustranně chráněné separační geotextilií. Na tuto bude provedena konstrukce podlahy.

Střešní hydroizolace bude z mechanicky kotvené folie z měkčeného PVC-P FATRAFOL 810/V tl. 1,5mm.

Izolace tepelné

Objekt nebude vytápěn, proto nejsou navrženy žádné tepelné izolace.

Vnější povrchy, omítky, nátěry

Stávající cementová omítka bude otlučena. Na očištěný podklad se provede nová vnější omítka navržená v systému BAUMIT ve složení omítka + přednástrík, lepicí hmota se síťovinou, penetrační nátěr a pastovitá fasádní omítka. Celková tloušťka omítky je 20 mm. Návaznosti omítek na okenní a dveřní rámy, nároží omítek atd. budou opatřeny příslušnými ochrannými, začistiřovými a dilatačními omítkovými profily. Stávající cementová omítka a nová omítka bude oddělena spárou, Barva omítky slonová kost RAL 1014.

Vnitřní povrchy, omítky, nátěry

Stávající vápenné omítky budou vyspraveny. Nové vnitřní omítky budou tl. min 10 mm určené pro omítání cihelného zdiva z broušených tvárnic. Návaznosti omítek na okenní a dveřní rámy, nároží omítek atd. budou opatřeny příslušnými ochrannými, začistiřovými a dilatačními omítkovými profily. Pro výmalbu bude použita interiérová barva v bílém odstínu.

Podlahy

Podlahu bude tvořit betonová mazanina se vsypem tl. 100 mm.

Konstrukce klempířské

Klempířské výrobky budou provedeny z poplastovaného plechu. Jedná se oplechování atiky. Barva azurová RAL 5009.

Výplně otvorů

Provedení oken bude z plastových profilových systémů s izolačním dvojsklem. Profilový systém musí být schválen dle ČSN 730862. Garážová vrata budou plastová, sekční. Všechny v barvě azur RAL 5009.

Konstrukce zámečnické

V objektu budou osazeny hliníkové průvětrníky rozměru 150/250 mm v barvě azurové RAL 5009.

Technický popis SO 04 Parkovací věž:

Parkovací věž bude umístěna do dvorní části řešeného bytového domu. Nová budova má obdélníkový půdorys a je jednopodlažní, nepodsklepená s plochou střechou. Půdorysné rozměry jsou 7,10 m x 5,90 m, výška 21,50 m.

Na nově navrhované základy bude postavena opláštěná ocelová konstrukce s automatickým systémem parkování 20 osobních automobilů. Objekt tvoří jeden dilatační celek.

Parkovací věž bude jako celek (nosná ocelová konstrukce, opláštění, technologie parkování, vjezdová vrata, vnitřní elektroinstalace, rozvod slaboproudu) dodána specializovanou odbornou firmou PARKINGTOWERS.

SO 04 Parkovací věž:

- Zastavěná plocha 41,89 m²

- Užitná plocha celkem	59,48 m ²
- Obestavěný prostor	900,60 m ³
- Výška objektu	21,50 m
- Počet garáží	20

Základové konstrukce

Vynesení ocelové konstrukce věže bude na ŽB pasech uložených na plošné ŽB základové desce. Podrobnosti viz. část S.1.4.2 Stavebně konstrukční řešení.

Svislé konstrukce

Nosnou konstrukci tvoří ocelové profily, které jsou součástí dodávky parkovací věže. Za jejich statické posouzení zodpovídá dodavatel věže.

Vodorovné konstrukce

Plošina pro jednotlivá osobní auta jsou součástí technologie parkování.

Vertikální komunikace

Vertikální pojezd karuselové konstrukce je součástí technologie parkování.

Střešní konstrukce

Plochá střecha bude součástí dodávky věže.

Vnější povrchy, omítky, nátěry

Vnější povrch bude ze tří stran tvořen panely KINGSPAN v barvě slonová kost, RAL 1014. Fasáda s vjezdem bude opatřena pletivem z žárového zinku v ocelových rámech. Rámy, stejně jako konstrukce nájezdových vrat, bude také opatřena žárovým zinkem.

Vnitřní povrchy, omítky, nátěry

Vnitřní povrch panelů bude v přírodní barvě.

Podlahy

Je řešena podlaha na úrovni ±0,000 z betonové mazaniny opatřené nátěrem.

Konstrukce zámečnické

objektu budou osazena atypická vrata z plastových profilů, barva azurová RAL 5009.

Provoz navržené stavby bude vytvářet hluk. Dle akustické studie nebude mít vliv na okolní stavby. Objekt bude na třech stranách obvodových stěn opatřen sendvičovými akustickými panely Kingspan tl.100mm s izolací z minerální vaty. Stavba nebude produkovat žádné škodliviny. Odvod dešťových vod je zajištěn dešťovou kanalizací do jednotné kanalizace. Splaškové vody v objektu nebudou. Stavba není vytápěna.

Technický popis SO 05 Zpevněné a odstavné plochy:

Předmětem tohoto objektu je obnova stávajících zpevněných ploch mezi řešeným objektem SO 01 (bývalá budova Telecom) a stávající místní komunikací v ulici Vrchlického, která v současnosti plní funkci vyhrazeného parkoviště. Tato funkce bude zachována. Stávající kryt z litého asfaltu vykazuje značné nerovnosti, prosedliny a praskliny, takže bude odstraněn a nahrazen novými konstrukčními vrstvami. Současně dojde k rozšíření kapacit na 19 míst pro osobní automobily. Vzhledem k nemožnosti umístit chodník za parkovací místa, je tento navržen mezi místní komunikací a parkovacími místy. Nájezd bude přes sklopený obrubník s příčným sklonem větším nebo rovno 1:2,5 (40%), tudíž se varovný pás za tímto obrubníkem nezřizuje. Na rozhraní chodníku a parkovacích míst bude umístěna umělá vodicí linie v šířce 400 mm ze speciální SLP dlažby. Dále budou obnoveny a upraveny všechny plochy ve vnitrobloku, který nebude veřejně možné využívat a budou ho využívat pouze vlastníci bytů. Vjezd do vnitrobloku bude přes závoru. Průjezd do vnitrobloku zůstane zachován. Kryt těchto ploch je navržen z asfaltového betonu a betonové dlažby. Součástí objektu je i nová opěrná zídka podél objektu SO 03 Parkovací věž, která je řešena samostatnou přílohou zpracovaná Ing. Jaroslavem Fojtů.

Minimální požadovaný počet odstavných a parkovacích stání pro řešený objekt je 50. Ve stávajících a nových garážích (objekt SO 02 a SO 03) je navrženo 6 míst. 1 místo je stávající a umístěno vedle stávající garáže G4. V parkovací věži (objekt SO 04) je navrženo 20 míst. Na venkovních plochách investora je navrženo 29 míst. Všechny místa jsou na pozemku investora a všechna místa budou vyhrazena dopravním značením pro konkrétního vlastníka bytu. Pro byty nad 100 m² jsou vyhrazeny stávající garáže G3, G4 a 1 stávající místo umístěné vedle garáže G4 a před nimi parkovací místa číslo 20 až 22. Vzhledem k tomu, že ani jedno místo nebude veřejně přístupné, tak není nutné vyhradit ani žádné místo pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Rozměry odstavných a parkovacích míst odpovídají požadavkům normy ČSN 73 6056. Základní rozměr kolmých míst je 2,5 x 5,5 m, krajní místa jsou rozšířena o 0,25 m. Povrch těchto míst (parkovací místo 1 až 22) je navržen s krytem z betonové dlažby drenážní (typ Hydroset). Rozměry odstavných a parkovacích míst ve vnitrobloku odpovídají požadavkům normy ČSN 73 6056. Základní rozměr kolmých míst je 2,5 x 5,3 m, krajní místa jsou vzhledem k pevné překážce (zeď) rozšířena o bezpečnostní odstup 0,40 m. Základní rozměr podélných míst je 5,75 x 2,4 m (2,0 m + 0,4 m bezpečnostní odstup), krajní místa jsou podélně rozšířena o 1,0 m.

SO 05 Zpevněné a odstavné plochy

Základní kapacity objektu:

Veřejně přístupné plochy:

Plochy:

Odstavné plochy - betonová drenážní dlažba 20/20, tl. 80 mm - šedá	323 m ²
- z toho 99 bm vyznačení jednotlivých míst – červená	
Sjezd - betonová zámková dlažba 20/20/8 - šedá	147 m ²
Sjezd - betonová SLP dlažba 20/10/8 - šedá	27 m ²
Chodník - betonová zámková dlažba 20/20/6 - šedá	54 m ²
Chodník - betonová SLP dlažba 20/10/6 - šedá	5 m ²
Plocha pro odpadové hospodářství - betonová zámková dlažba 20/20/6 - šedá	23 m ²

Ostatní:

Navýšení stávající betonové zídky, délka 7,3 m, výška 0,5 m + zábradlí	1 ks
Opěrná zídka, délka 7,5 m, výška 2,5 m	1 ks
Odpadové hospodářství - kontejnery na odpad	3 ks
Chráníčka pro optické kabely města Kroměříže	90 m
Ohumusování + zeleň	280 m ²
Svislé dopravní značení	soubor
Přechodné dopravní značení	soubor

Veřejně nepřístupné plochy:

Plochy:

Příjezdová komunikace a zpevněné plochy - asfaltobetonový kryt	460 m ²
Zpevněné plochy - betonová zámková dlažba 20/20/8 – šedá	223 m ²
- z toho 14,5 bm vyznačení jednotlivých míst - červená	

Odvodnění:

Uliční vpusti včetně přípojeky - přesun	3 ks
Liniový žlab polymerbetonový, délka 9,0 m	1 ks

Ostatní:

Ohumusování + zeleň	50 m ²
Svislé dopravní značení	soubor
Vodorovné dopravní značení	soubor
Svislé dopravní značení	soubor
Vodorovné dopravní značení	soubor

Výškové řešení

Nivelety zpevněných ploch jsou definovány stávajícím stavem a nemění stav oproti současnosti. Základní příčný sklon parkovacích míst před budovou SO 01 je 1,0 % a podélný sklon kopíruje stávající místní komunikaci v ulici Vrchlického. Příčný sklon chodníku musí být max. 2,0%. Podélný spád zpevněných ploch ve vnitrobloku se pohybuje v rozmezí 2,0% až 8,3%.

Konstrukce přístupových komunikací ve vnitrobloku:

Asfaltový beton střednězrněný	ACO 11+	ČSNEN13108-1	50mm
Spojovací postřik z kationaktivní asf. emulze 0,30 kg/m ² PS-EP	ČSN736129		
Obalované kamenivo	ACP 16+	ČSNEN13108-1	80mm
Spojovací postřik z kationaktivní asf. emulze 0,60 kg/m ² PS-EP	ČSN736129		
Kamenivo zpevněné cementem	SC 16/32 C ₈ /10	ČSNEN14227-1	150mm
Kamenivo drcené, frakce 0-63	ŠDA	ČSN736126-1	180mm
celkem			460 mm

Všechny spáry mezi novými a stávajícími asfaltovými plochami budou řádně zality pružnou asfaltovou záplivkou.

Konstrukce odstavňových ploch:

Betonová zámková dlažba - drenážní (Hydroset)	DL	ČSN 73 6131-1	80 mm
Otvory v dlažbě vysypat šterkem			
Geotextílie, min. 300 g/m ² - použití geotextílie po konzultaci s výrobcem konkrétního typu dlažby			
Lože z kam. drti frakce 4-8		ČSN 73 6126-1	40 mm
Kamenivo drcené, frakce 11-63	ŠD _A	ČSN 73 6126-1	170 mm
Kamenivo drcené, frakce 8-63	ŠD _A	ČSN 73 6126-1	170 mm
celkem			460 mm

Sjezd na parkovací místa bude proveden z betonového silničního obrubníku nájezdového o rozměrech 1000x150x150 mm s převýšením +20 mm a uložených do betonu C 16/20. Lemování parkovacích ploch bude dále provedeno ze silničního obrubníku o rozměrech 1000x150x250 mm s převýšením +80 mm.

Konstrukce sjezdů do garáží a zpevněných ploch:

Betonová zámková dlažba	DL	ČSN 73 6131-1	80mm
Lože z kam. drti frakce 4-8		ČSN 73 6126-1	40 mm
Kamenivo zpevněné cementem	SC 16/32 C ₈ /io	ČSN 73 6127-1	150mm
Kamenivo drcené, frakce 0-63	ŠD _A	ČSN 73 6126-1	180mm
celkem			450 mm

Sjezd z komunikace bude proveden přes sklopený obrubník s příčným sklonem větším nebo rovno 1:2,5 (40%) o rozměrech 600x195x300mm s převýšením +80 mm, tudíž se varovný pás za tímto obrubníkem nezřizuje. Na rozhraní chodníku a parkovacích míst bude umístěna umělá vodící linie v šířce 400 mm ze speciální SLP dlažby.

Obrubníky budou uloženy do betonu C16/20. Přechodové a ostatní silniční obrubníky podél místní komunikace budou tvořeny žulovými obrubníky šířky 300 mm s převýšením +100 mm.

Pro návrh konstrukcí byl podpůrně použit katalog vozovek pozemních komunikací TP 170. Minimální požadovaná hodnota modulu přetvárnosti podložní zeminy pod pojížděnými plochami je $E_{def2} = 45$ MPa. V případě nižších hodnot bude nutné provést sanaci podloží.

V projektu je zahrnuta sanace pláně. Na parapláň bude provedena vrstva z kameniva drceného fr. 0-125 v tloušťce 300 mm. Na parapláň bude pro separaci zeminy položena vrstva netkané geotextílie s funkcí separační, ochrannou a filtrační, min. 300 g/m². Na ni bude provedena vlastní sanace. Je doporučeno na takto položenou geotextílii použít sanační vrstvu z kameniva fr. 0/4mm, aby nedošlo k protržení geotextílie.

Pokud provedená statická zátěžová zkouška prokáže dostatečnou hodnotu modulu přetvárnosti podloží zeminy na pláni $E_{def2} = \min. 45$ MPa, nebude toto zlepšení provedeno.

Konstrukce chodníků:

Betonová zámková dlažba	DL	ČSN73 6131-1	60mm
Lože z kam. drti frakce 4-8		ČSN73 6126-1	40mm
Kamenivo zpevněné cementem	SC 16/32 C ₈ /IO	ČSN73 6127-1	80mm
Kamenivo drcené fr. 0-32	ŠD _A	ČSN73 6126-1	150mm
celkem			330 mm

Pro návrh konstrukcí byl podpůrně použit katalog vozovek pozemních komunikací TP 170. Minimální požadovaná hodnota modulu přetvárnosti podložní zeminy pod pochůzími plochami je $E_{def2} = 30$ MPa.

Odvodnění

Odvodnění zpevněných ploch výrazněji nemění stávající stav.

Odstavné plochy před řešenou budovou budou mít kryt z betonové dlažby drenážní a odvedení dešťových ploch je vsakování primárně přímo do vlastní konstrukce. V současném stavu je kryt z litého asfaltu, takže likvidace dešťových vod se oproti stávajícímu stavu zlepší.

Vnitřní plochy budou odvodněny stávajícím způsobem. Tři uliční vpusti budou obnoveny a doplněny liniovým žlabem.

Obnovované uliční vpusti (UV1-UV3) jsou navrženy betonové s usazovacím prostorem a zápachovým uzávěrem, osazené litinovými mřížemi. Budou použity mříže čtvercové vel. 500/500 mm min. tř. D400. Přípojky od uličních vpustí jsou navrženy z trub PVC DN 150. Zásyp rýh kanalizačních přípojek a zásyp šachet uličních vpustí bude nutné s ohledem na umístění v komunikaci provést z hutněného netříděného

šterku nebo jiného vhodného nesedavého materiálu, a to do úrovně pláně vozovky. Stávající uliční vpust', která je v prostoru zpevněné plochy bude výškově upravena do nové nivelety plochy.

Liniový žlab je navržen monolitický z polymerbetonu, délka 9,0 m se světlostí 200 mm, třída dopravního zatížení minimálně D400. Lemování liniového žlabu je možno provést ze silniční betonové přídlažby (500x250x100 mm) do lože z betonu C35/45 (alt. velká žulová kostka, případně dobetonováno nebo doasfaltováno přímo k žlabu). Konečné řešení si rozhodne investor po dohodě s výrobcem konkrétního dodávaného typu žlabu).

Opěrná zídka

Opěrná zídka podél objektu SO 03 Parkovací věž je řešena samostatnou přílohou, kterou zpracovat Ing. Jaroslav Fojtů.

Opěrná zídka podél rampy u schodiště

Navýšení stávající betonové zídky podél rampy u schodiště je nevrženo v celé své stávající délce 7,3 m a s navýšením o 0,5 m. Takto navýšená zídka bude opatřena certifikovaným zábradlím ve výšce 1,1 m nad úrovní rampy. Dále musí být osazena vodící linie (zarážka) pro nevidomé.

Křížení stávajících inženýrských sítí

Podle dostupných informací stavbu křížují stávající řady sdělovacích kabelů. Dále stavbu křížují stávající přípojky vodovodu, kanalizace, STL plynovodu, kabely NN a sdělovací kabely.

Poloha inženýrských sítí je zakreslena informativně dle předaných dokladů. Před zahájením zemních prací je zhotovitel povinen nechat vytýčit stávající sítě dle požadavků ve vyjádření správců jednotlivých sítí. Jejich polohu a krytí je nutné ověřit ručně kopanými sondami. Krytí podzemních sítí musí odpovídat ČSN a při provádění je nutno řídit se požadavky budoucích správců sítí.

Na základě smlouvy o realizaci stavby č. 03/2024 se stavebník zavazuje, že uloží souběžně s komunikací v hloubce min. 0,5 m chráničku na pozemku města p. č. 101/4 v k. ú. Kroměříž a to v celém rozsahu stavební úpravy. Bude použita buď chránička z trubky PE min. 110x6,3 mm nebo z potrubí KG min. průměr 110 mm s oboustrannou ucpávkou a přetažením min. 0,5 m. Tato chránička bude určena pro budoucí rozšíření metropolitní optické sítě města Kroměříž.

Demolice

Součástí demolice je odstranění stávajících zpevněných ploch pod nově navrženým stavebním řešením tohoto objektu. Jedná se zejména o konstrukční vrstvy betonových a asfaltobetonových krytů ve vnitrobloku, včetně jejich podkladních vrstev, obrubníků a uličních vpustí a část zděného oplocení. Před řešenou budovou (SO 01) budou v celé ploše odstraněny kryty z litého asfaltu a před novými garážemi (SO 02) stávající dlážděný chodník, včetně jejich podkladních vrstev a obrubníků.

Demolice:

Litý asfalt - zpevněné plochy před řešenou budovou	455 m ²
Litý asfalt - zpevněné plochy ve vnitrobloku	345 m ²
Betonová dlažba - zpevněné plochy ve vnitrobloku	120 m ²
Betonová dlažba - chodník	62 m ²
Beton - zpevněné plochy ve vnitrobloku	110 m ²
Železobetonová opěrná zídka, délka 16,4 m, výška 2,5 m	1 ks
Zděné oplocení, délka 9,0 m, výška 1,3 m	1 ks
Uliční vpusti včetně přípojky	3 ks

Kácení

Stávající 2 ks cypřiše s nepřesahujícím obvodem kmene 80cm jsou v kolizi s nově navrženými odstavnými plochami tohoto objektu, budou vykáceny. Jako náhrada za kácené stromy budou vysázeny nové stromy podle požadavků Města Kroměříže.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stromy s obvodem kmene do 80 cm ve výši 130 cm nad zemí, tak není nutné povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les (§ 8 zákona č.114/1992 Sb.a vyhláška č. 189/2013).

Úprava terénu

Prostory dotčené stavbou budou uvedeny do původního stavu. Zejména se jedná o plochy veřejného prostoru, které nejsou zpevněné a dále o plochy narušené stavebním provozem během výstavby. Na těchto místech bude provedeno srovnání terénu, ohumusování a osetí travním semenem.

Sadové úpravy.

Celková plocha ozelenění je 330 m².

Zemní práce, přesun hmot

Vzhledem ke stávající zastavěnosti řešeného území se nepředpokládají výkopy zeminy, ale pouze odstranění zpevněných ploch, které jsou součástí demolic. Jedná se o betonové a asfaltobetonové kryty včetně jejich podkladních vrstev.

Pouze při výkopech pro parkovací místa 1, 2, 17, 18 a 19 se předpokládá možnost zeminy, která bude rozprostřena mezi parkovacími místy 1 až 19 a řešeným objektem SO 01, na pozemku investora.

Těžitelnost zeminy přicházející v úvahu pro výkopové práce lze zařadit do 1. třídy rozpojitelnosti podle ČSN 73 6133.

DOPRAVNÍ ÚDAJE

Napojení území na stávající dopravní infrastrukturu

Vzhledem k nemožnosti umístit chodník za parkovací místa, je tento navržen mezi místní komunikací a parkovacími místy (stejně jako současné řešení). Napojení sjezdů a odstavných míst bude přes sklopený obrubník s převýšením +80mm s příčným sklonem větším nebo rovno 1:2,5 (40%), tudíž se varovný pás za tímto obrubníkem nezřizuje. Na rozhraní chodníku a parkovacích míst bude umístěna umělá vodicí linie v šířce 400 mm ze speciální SLP dlažby v barvě šedé a v šířce 400 mm.

Posouzení rozhledových poměrů

Napojení nových garáží číslo G1 a G2 na dopravní infrastrukturu je nově navrženými sjezdy na místní komunikaci na ulici „Vrchlického“ Dále byl posouzen i stávající sjezd do vnitrobloku.

Sjezdy do jednotlivých garáží jsou posouzeny jako samostatné sjezdy a sjezd do vnitrobloku je posouzen jako dopravně méně významný sjezd.

Odvěsny rozhledových trojúhelníků se uvažují v délce pro zastavení podle ČSN (při návrhové rychlosti 50 km/h) 35 m. Druhá odvěsna rozhledového trojúhelníku na sjezdu bude 2,0 m od okraje zpevněné plochy silnice.

Dopravní značení

Stávající svislé dopravní značení u vyhrazeného parkoviště před řešenou budovou bude přesunuto do zeleně. Rozšířením parkovacích míst vznikne požadavek na výměnu DZ 2 x E 8d s novým textem „45 m“. Ve vnitrobloku je u každého parkovacího místa navrženo svislé dopravní značení IP12 - „Vyhrazené parkoviště“, které bude doplněno dodatkovou tabulkou E 13 - „Text nebo symbol“ s číslem SPZ osobního automobilu vlastníka vyhrazeného stání.

SDZ musí být pevně ukotvena, odolná proti vývrátům.

Vodorovné dopravní značení obsahuje před vjezdem do vnitrobloku VDZ V15 s textem „VJEZD“ a vyznačení jednotlivých parkovacích míst. Na krytu z asfaltového betonu bude VZD provedeno nástřikem (V 10e) a na krytu z drenážní dlažby budou jednotlivá parkovacích místa vyznačeny pásy z dlažby v červené barvě.

Dopravní značení bude osazeno v souladu s ust. z. č. 361/2000 Sb. O provozu na pozemních komunikacích v platném znění, z vyhlášky Ministerstva dopravy č. 294/2015 Sb, kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích, TP 65 - Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 100 - Zásady pro orientační dopravní značení na pozemních komunikacích a TP 66 - Zásady pro přechodné dopravní značení na pozemních komunikacích s odkazem na ČSN EN 12899 - Stálé svislé dopravní značení.

Technický popis SO 06 Venkovní rozvod NN:

Projekt řeší návrh na provedení venkovních rozvodů NN pro rekonstrukci stávajícího objektu na bytový dům se 39 byty. Připojení objektu na distribuční rozvody NN je stávající a bude využito, uzemnění objektu a bleskosvod jsou také stávající a budou také využity.

SO 06 Venkovní rozvod NN

Mimo objekt bytového domu budou připojeny kabelovým vedením v zemi garáže, parkovací věž a rezervní kabely pro připojení nabíjecích stanic elektromobilů u parkovacích míst. Dle vyhlášky č.268/2009 Sb. § 48b je nutné u nové stavby pro bydlení a změny dokončené stavby pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, zřídit instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla - Venkovní rozvody NN.

Zařízení budou připojena z elektroměrového rozvaděče RE1 ze samostatných obchodních měření spotřeby. Pouze brána (vrata) v průjezdu budou připojena ze společné spotřeby.

Technický popis SO 07 Demolice strojovny VZT:

Dokumentace řeší kompletní demolici budovy bývalé strojovny VZT ve dvorní části budovy bývalého Telecomu v Kroměříži Vrchlického ulici, umístěné ve východní části pozemku parc.č. st.5342 v katastrálním území Kroměříž.

Důvodem demolice je zchátralý stav budovy, komplikovaná možnost nového využití a uvolnění pozemku pro stavbu nové parkovací věže pro osobní auta. V budově o půdorysných rozměrech 16,2 x 16,6 m bylo umístěno strojní vybavení vzduchotechniky pro hlavní budovu. V současné době je strojní zařízení demontováno.

Popis konstrukčního systému staveb

Jednopodlažní, nepodsklepená, zděná budova z plných cihel s plochou střechou je umístěna mezi stávající ŽB opěrné stěny. Materiál ani průběh základových konstrukcí nebyl zjištěn. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených. Vnitřní omítky jsou vápenné, venkovní cementové. Podlahy jsou z cementového potěru. Stropní konstrukci tvoří ŽB stropní panely osazené na ocelových U profilech. Střešní krytina je z těžkých asfaltových pásů. Klempířské výrobky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vrata jsou ocelová, okna tvoří skleněné kopilky osazené v ocelových rámech.

Ve stavbě nebyla zjištěna přítomnost výrobků z azbestu.

Objekt je napojen přípojkou na areálový rozvod dešťové kanalizace, přípojka NN je zrušena.

SO 07 Demolice strojovny VZT

Bude provedena demolice strojovny VZT ve dvorním traktu objektu.

- Zastavěná plocha	107,0 m ²
- Obestavěný prostor	364,0 m ³

Zhodnocení stavu nosných konstrukcí:

Všechny nosné konstrukce jsou zachovalé a úměrné svému stáří (cca 45 let). Jsou poznamenány pouze absencí běžné údržby.

Budova je ze tří stran přistavěna k ŽB monolitické opěrné zdi, která v přístupných částech nejeví známky poškození ani statických poruch. Jakost hlavních konstrukčních materiálů je vyhovující s výjimkou střešní krytiny z asfaltových pásů, která je značně poškozena.

Technologický postup bouracích prací, které by mohly mít vliv na stabilitu vlastní konstrukce

Demolice bude prováděna částečně ručním rozebíráním za použití drobné mechanizace (střešní krytina, výplně otvorů, zdivo) a částečně strojně (stropní panely). V případě zvýšené prašnosti bude zajištěno kropení.

Nejprve bude objekt vyklizen. Dále budou odstraněny veškeré klempířské, zámečnické a truhlářské výrobky a odstraněny střešní krytiny. Po odstranění těchto prvků je možno přistoupit k odstranění nosných konstrukcí střech (stropní panely). Následně je možno rozebrat zdivo.

Základy nebudou bourány.

Návrh postupu bouracích prací a vymezení ohroženého prostoru

Před započítím demoličních prací zajistí stavebník ohrazení staveniště, aby nedošlo k úrazu nebo k poškození třetích osob. Ohrožený prostor je do vzdálenosti 5 m od obvodových zdí.

Postup bouracích prací:

- Vyklizení bouraného objektu
- Odstranění klempířských a truhlářských výrobků, odstranění krytin a nášlapných vrstev podlah
- Rozebrání nosných konstrukcí střech
- Strhnutí zdivá

Zásady pro provádění bouracích a podchycovacích prací a zpevňovacích konstrukcí a prostupů

Před započítím bouracích prací je nutno stavební konstrukce po jejich obnažení na stavbě zkontrolovat a překontrolovat jejich skutečný stav s projektovaným stavem. Při výskytu jakýchkoliv významných odlišností je nutno stavební práce přerušit a přivolat projektanta nebo technický dozor k vyjasnění problematiky.

Při všech bouracích pracích je nutno dodržovat platné technologické předpisy a související normy, zákon 309/2006Sb a nařízení vlády 591/2006Sb., hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.

Nutné pomocné konstrukce a úpravy z hlediska technologie bouracích prací

Dle potřeb bude při rozebírání zdivá provedeno lehké stavební lešení.

Objekt již delší dobu neslouží svému účelu a byl proto odpojen od rozvodu NN. Napojení na dešťovou kanalizaci zůstane zachováno a bude sloužit k odvodnění budoucí parkovací věže. Jiné připojení objektu na technickou infrastrukturu není.

Kategorie, množství a způsob likvidace stavebního odpadu

Odstraňování odpadu ze stavby zajistí zhotovitel stavby. S odpady bude nakládáno v souladu s platnou legislativou (zákon č. 541/2020Sb. O odpadech).

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavby budou umístěny v souladu s výkresem C.3 – Koordinační situační výkres v měřítku 1:250 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Nové garáže SO 02 - jedná se o dva samostatné objekty, které budou umístěny před budovou bytového domu. Garáž G1 bude umístěna v jižním rohu pozemku parc.č. st.5342 a současně na hranici s pozemkem parc.č. st.6767 v k.ú. Kroměříž. Garáž G2 bude umístěna na pozemku parc.č. st.5342 v jižní části pozemku na hranici s pozemkem parc.č. 101/4 a současně ve vzdálenosti 2,85m od garáže G1 v k.ú. Kroměříž, souladu s grafickou přílohou rozhodnutí. Půdorysné rozměry každého objektu jsou 4,00m x 8,00m. Mezi garážemi je navržena krytá plocha pro kontejnery na komunální odpad.
3. Stávající garáže SO 03 – na místě současného průjezdu do dvorní části vznikne nové parkovací místo – umístění v severní části pozemku parc.č. st.5342 hraničící s pozemkem parc.č. 3672 a st.5341 v k.ú. Kroměříž, souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
4. Parkovací věž SO 04 bude umístěna ve dvorní části řešeného bytového domu na pozemku parc.č. st.5342 ve východní části, na místě dnešní strojovny VZT, která bude demolována. Parkovací věž bude mít půdorysné rozměry jsou 7,10 m x 5,90 m, výška 21,50 m, umístěná v hranici s pozemkem parc.č. 105/6 a současně 2m od hranice s pozemkem parc.č. 105/5, souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
5. Připojení na vedení NN – bude provedeno nové vnitroareálové kabelové vedení tažené v zemi na pozemku parc.č. st.5342 v k.ú. Kroměříž dle výkresové dokumentace Venkovní rozvody NN souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
6. Zpevněné plochy pro parkování budou umístěny na pozemku parc.č. st.5342 se sjezdy z účelové komunikace pozemku parc.č. 101/4, zpevněné plochy pro pojezd budou umístěny na pozemku parc.č. st.5342 vč. liniového žlabu ve dvorní části, zpevněné plochy pro pěší budou umístěny na pozemku parc.č. st.5342, 101/4 a 5186 v k.ú. Kroměříž. Zpevněné plochy pro pojezd, sjezdy a zpevněné plochy pro pěší budou v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
7. Vnitroareálový rozvod splaškové kanalizace vč. přípojky na pozemku parc.č. st.5342 dle výkresové dokumentace Technika prostředí staveb ZTI v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
8. Vnitroareálový rozvod dešťové kanalizace na pozemku parc.č. st.5342 dle výkresové dokumentace Technika prostředí staveb ZTI v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
9. Vnitroareálový rozvod vody vč. přípojky na pozemku parc.č. st.5342 dle výkresové dokumentace Technika prostředí staveb ZTI v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
10. Přípojka plynu na pozemku parc.č. st.5342 dle výkresové dokumentace Technika prostředí staveb Vnitřní plynovod v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí.
11. Vymezení území dotčeného vlivy stavby je dáno zákresem situace, který je přílohou rozhodnutí.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Josef Horák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1300888, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.

3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Hrubá stavba nástavby 4.NP
 - b) Stavba garáží
 - c) Montáž parkovací věže
 - d) Kompletní dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Před zahájením zemních prací je žadatel povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození, a dodrží podmínky jednotlivých správců sítí.
6. Při provádění stavby je nutno respektovat stávající vedení inženýrských sítí a jejich ochranná pásma a práce v těchto ochranných pásmech provádět v součinnosti s jejich správci a vlastníky.
7. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: právnickou osobou nebo fyzickou osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Doklad o oprávnění vybrané firmy a osobě stavbyvedoucího bude stavebnímu úřadu předložen před zahájením prací.
8. Při realizaci stavby bude veden stavební deník.
9. Budou respektovány hlukové limity dané Nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a obecně závazná vyhlášky Města Kroměříže o ochraně nočního klidu a regulaci hlučných činností.
10. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb. a Nařízení vlády č. 591/2006 Sb.
11. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která upravuje požadavky na provádění staveb, a příslušné technické normy.
12. Stavebník je povinen mít na stavbě k dispozici dokumentaci a všechny doklady týkající se provádění stavby. Na stavbě bude řádně veden stavební deník s předepsanými údaji.
13. Na viditelném místě u vstupu na staveniště bude umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do kolaudace stavby.
14. Při stavbě a jejím provozu bude nakládáno se vzniklým odpadem v souladu s předpisy na úseku odpadového hospodářství.
15. Stavba bude prováděna v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby.
16. V souladu s § 156 stavebního zákona budou pro stavbu použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
17. Všechny prostory stavby budou řádně odvětrány.
18. Budou dodrženy podmínky uvedené v koordinovaném závazném stanovisku Městského úřadu Kroměříž životního prostředí č.j.MeUKM/0234426/2024/0943/23 ze dne 08.03.2024, ve stanovisku KS č.0943/23 Městského úřadu Kroměříž, odbor služeb ze dne 10.01.2024, v závazném stanovisku Městského úřadu Kroměříž památkové péče č.j.MeUKM/030450/2024 ze dne 02.04.2024, Krajského ředitelství policie Zlínského kraje č.j. KRPZ-102139-9/ČJ-2023-150806-PRO ze dne 27.11.2023
19. Budou dodrženy podmínky uvedené v **Závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Zlínského kraje**, č.j. KHSZL 07044/2024 ze dne 01.03.2024:
 1. Před uvedením stavby do užívání budou předloženy doklady prokazující, že u vodovodních rozvodů pitné vody byly použity materiály určené pro trvalý styk s pitnou vodou a u vodovodních rozvodů teplé vody byly použity materiály určené pro styk s teplou vodou ve smyslu vyhlášky Ministerstva zdravotnictví ČR č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
 2. V průběhu realizace stavby budou veškeré demoliční a stavební činnosti prováděny a koordinovány tak, aby v chráněném venkovním prostoru okolních staveb nedocházelo k překračování hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku A pro hluk ze stavební činnosti stanovených v § 12 odst. 6 a v příloze č. 3, část B nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o

- ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Průběh hlukově významných stavebních činností bude organizací prací, personálním a technickým vybavením zkrácen na nezbytně nutnou dobu. Pro stavební práce budou používána pouze zařízení a nářadí v bezvadném technickém stavu.
3. Před vydáním kolaudačního souhlasu bude provedeno měření hluku z provozu nákladního výtahu a dieselaagregátu v chráněném vnitřním prostoru stavby bytů k prokázání, že v důsledku provozu nákladního výtahu a dieselaagregátu nebudou překračovány hygienické limity maximální hladiny akustického tlaku A stanovené v § 11 odst. 4 a v příloze č. 2 nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný vnitřní prostor staveb - obytné místnosti a pro denní a noční dobu. Měřicí místa budou před provedením tohoto měření hluku předem projednána s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně.
 4. Před vydáním kolaudačního souhlasu bude provedeno měření hluku z provozu stavby, konkrétně venkovních kogeneračních jednotek a parkovací věže řešeného objektu v okolním chráněném venkovním prostoru staveb, v měřicích místech, která budou určena po dohodě s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, k prokázání, že v důsledku provozu venkovních kogeneračních jednotek a parkovací věže nebudou překračovány hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A stanovené v § 12 odst.1, 3 a v příloze č. 3, část A) nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu.
 5. Měření hluku bude provedeno v souladu s § 32a) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace podle § 83c) shora citovaného zákona. Výsledky měření hluku budou předloženy Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně k posouzení.
 6. V případě, že měřením hluku bude doloženo překročení hygienických limitů hluku stanovených v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, chráněný venkovní prostor staveb, chráněný vnitřní prostor staveb a pro denní a noční dobu, budou provedena dodatečná protihluková opatření předem projednaná s Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně.
20. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanoviscích **správce sítí technické a dopravní infrastruktury**:
- EG.D, a.s. – vyjádření k souhlasu se stavbou ze dne 30.04.2024, zn.č. L4570-27114860
 - VaK, a.s. – stanovisko č. 18/2024 ze dne 18.01.2024
 - CETIN a.s. – vyjádření č.j. 355666/23 ze dne 05.01.2024
 - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko zn.č. 5002946610 ze dne 22.01.2024

IV. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Budou respektovány hlukové limity dané Nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, občanský zákoník a obecně závazná vyhláška Města Kroměříže o ochraně nočního klidu a regulaci hlučných činností.
2. Na stavbě budou drženy všechny předepsané právní předpisy, zejména: vyhl.č. 268/2009, o technických požadavcích na stavby, v platném znění.
3. Stavba může být užívána na základě kolaudačního rozhodnutí dle ust. § 230 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ("nový stavební zákon"), ke kterému stavebník předloží stavebnímu úřadu náležitosti dle ust. § 232 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ("nový stavební zákon"). Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení a opatří součástí žádosti dle § 232 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. nový stavební zákon.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

DEVELOPER GROUP s.r.o., Zářičí 54, 768 11 Zářičí
Město Kroměříž, Odbor investic, Velké náměstí 115, 767 01 Kroměříž

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716, 140 00 Praha
CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha
ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819, 130 00 Praha
itself s.r.o., Pálavské náměstí 4343, 628 00 Brno
UMABEL SE, Hodonínská 967, 141 00 Praha
AVONET, s.r.o., Krátká 219, 763 26 Luhačovice
EG.D, s.r.o., Lidická 1873, 602 00 Brno
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, 602 00 Brno
Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s., Kojetínská 3666, 767 01 Kroměříž
Vladimír Hanák, nar. 23.01.1962, Vrchlického 3281, 767 01 Kroměříž
Úřední deska MěÚ Kroměříž, úřední deska, Velké náměstí 115, 767 01 Kroměříž
HORTUS MORAVIAE z. s., Na Dřelech 156, 767 01 Kroměříž

Odůvodnění:

Dne 09.09.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 o zrušení napadeného rozhodnutí stavebního úřadu Kroměříž č.j. MeUKM/114581/2024 ze dne 11.11.2024 a věc **vrací k novému projednání** správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.

Dne 15.10.2025 vrátil Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad předmětný spis stavebnímu úřadu Kroměříž.

Dne 03.11.2025 vyzval stavební úřad žadatele, aby doložil nové závazné stanovisko silničního správního úřadu. Dne 04.11.2025 bylo doloženo rozhodnutí MěÚ Kroměříž Občansko-správních agend, oddělení dopravy a silničního hospodářství č.j. MeUKM 101551/2025 ze dne 05.08.2025 ve věci úpravy připojení sousední nemovitosti – parkoviště k místní komunikaci na ul. Vrchlického v Kroměříži.

Dne 19.11.2025 vypravil stavební úřad Kroměříž oznámení o pokračování řízení o dodatečném povolení stavby v novém projednání a pozvání k ústnímu jednání na den 18.12.2025 formou veřejné vyhlášky.

Dne 10.12.2025 se dostavil do kanceláře č.408 stavebního úřadu Kroměříž zástupce spolku HORTUS MORAVIAE z.s. MUDr. Richard Kreml s požadavkem o nahlížení do spisu. Účastník řízení si nafotil na vlastní zařízení koordinační situační výkres C.3.

Dne 10.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námítky účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc. bytem Lublaňská 146/46, 120 00 Praha 2, proti předmětnému řízení.

Dne 10.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námítky účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, bytem 1. máje 575/11, 767 01 Kroměříž, proti předmětnému řízení.

Dne 15.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námítky účastníků řízení manželů Karel a Hana Župkovi, proti předmětnému řízení.

Dne 17.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námítky účastníka řízení zástupce spolku HORTUS MORAVIAE z.s. MUDr. Richarda Kremla, vč. omluvy z ústního jednání svolaného na den 18.12.2025 na místě stavby.

Na místě stavby při ústním jednání dne 18.12.2025 zazněly stejné námítky účastníků řízení jako písemně podané ze dnů 10.12.2025 a 15.12.2025. Dále z ústního jednání vyplynula úvaha stavebníka o změně stavby před dokončením z důvodu vnitřního uspořádání pronajatých prostor pro technické vybavení společnosti CETIN, a.s., z důvodu změny vedení venkovní el. přípojky a upuštění od záměru výstavby parkovací věže z důvodu příznivější legislativní úpravy výpočtu potřeby parkovacích stání nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. dle ust. § 7 odst. 1 přílohy č. 1 k prováděcí vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. K tomu byl doložen srovnávací výpočet odstavných a parkovacích míst dle staré a nové legislativní úpravy. Parkování je možno snížit na počet 28 míst oproti původních 50 míst.

Stavební úřad se s podanými námítkami podrobně vypořádá v závěru odůvodnění rozhodnutí v části „Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků“.

Účastníci řízení:

Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení podle § 94k stavebního zákona přísluší vedle stavebníka, vlastníkům pozemků, na nichž má být stavba provedena, obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, dále pouze osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno. Vlastnická ani jiná práva k ostatním sousedním, ani dalším, vzdálenějším nemovitostem, nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 591/3, 591/4, 593/3, 594/1, 594/2, 1563, 1564, 1592, 1593, 1600, 1601, 1800, 1801, 2724, 2725, 4196, 5341, 5343, 5344, 6238, 6767, 8000, parc. č. 94/10, 100/4, 103/13, 103/16, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/7, 105/8, 105/9, 116/3, 3585, 3672, 5186 v katastrálním území Kroměříž

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kroměříž č.p. 699, č.p. 681, č.p. 3043, č.p. 682, č.p. 686, č.p. 708, č.p. 701, č.p. 710, č.p. 707, č.p. 743, č.p. 791, č.p. 2753, č.p. 2711, č.p. 2780, č.p. 3281, č.p. 3966, č.p. 734 a č.p. 283

Stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním řízení posoudil předloženou žádost dle § 94o odst. 1 stavebního zákona, zda je stavební záměr v souladu s požadavky:

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - Stavební záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými technickými požadavky na výstavbu, které jsou řešeny ve vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ve vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, v platném znění.
 - Stavba je umístěna, dle platného Územního plánu Města Kroměříže, účinným dne 22.2.2006, včetně změny 6A s účinností dne 6.12.2013, v zastavěném území obce, v ploše vedené jako BO – plochy všeobecného bydlení a v plochách ulic (sjezdy).
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
 - Projekt řeší změnu dokončené stavby objektu občanské vybavenosti č.p. 3282, spočívající ve stavebních úpravách, které budou zasahovat do vzhledu stavby. Objekt je napojen na plyn, el. energii, vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci. Stavební záměr je v souladu s požadavky na způsob a možnost napojení, případně s požadavky jednotlivých ochranných a bezpečnostních pásem.
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, případně s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Na stavbu se nevztahují požadavky zvláštních právních předpisů. Stavba je v souladu se závaznými stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů. Rozpory řešeny nebyly. Stavba je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad dále ověřil zejména zda:

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

ad a)

Podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, v platném znění, musí projektová dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, obsahovat tyto části:

A. Průvodní zpráva

B. Souhrnná technická zpráva

C. Situační výkresy

D. Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

Dokladovou část

Rozsah jednotlivých částí musí odpovídat druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.

Projektová dokumentace obsahuje části A-D a Dokladovou část. Rozsah a obsah jednotlivých částí je přizpůsoben druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.

Na základě výše uvedených skutečností stavební úřad dospěl k závěru, že předložená projektová dokumentace stavby je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou autorizovanou osobou a že jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad stanovil podmínky pro provedení stavby ve výrokové části III., týkající se provádění staveb a případného poškození nemovitosti.

ad.b)

Příjezd ke stavbě je zajištěn přes stávající zpevněnou komunikaci ul. Vrchlického. Objekt je napojen na infrastrukturu – el. energii, vodovod, plyn, dešťovou a splaškovou kanalizaci.

Rozhodnutí, stanoviska a vyjádření sdělili:

- MěÚ Kroměříž, odbor občansko-správních agend, oddělení dopravy a silničního hospodářství – rozhodnutí č.j. MeUKM 101551/2025 ze dne 05.08.2025 ve věci úpravy připojení sousední nemovitosti – parkoviště k místní komunikaci na ul. Vrchlického v Kroměříži
- závazná stanoviska dotčených orgánů potvrzená v přezkumném řízení nadřízených správních orgánů
- MěÚ Kroměříž, odbor životního prostředí – Koordinované závazné stanovisko ze dne č.j.MeUKM/0234426/2024/0943/23 ze dne 08.03.2024
- MěÚ Kroměříž, odbor služeb, stanovisko, KS č.0943/23 ze dne 10.01.2024
- MěÚ Kroměříž, oddělení státní památkové péče č.j.MeUKM/030450/2024 ze dne 02.04.2024
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, závazné stanovisko č.j. KHSZL 07044/2024 ze dne 01.03.2024
- Krajské ředitelství policie Zlínského kraje č.j. KRPZ-102139-9/ČJ-2023-150806-PRO ze dne 27.11.2023
- Smlouva o realizaci stavby č.03/2024 ze dne 04.03.2024 schválenou Radou města Kroměříže na 37. schůzi konané dne 16.02.2024 usn.č. RMK/23/37/1042
- Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, koordinované závazné stanovisko č.j. HSZL-1020-4/KM-2024 ze dne 26.04.2024
- EG.D, a.s. – vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy ze dne 19.12.2023, zn.č. H18502-26284314 a vyjádření k souhlasu se stavbou ze dne 30.04.2024, zn.č. L4570-27114860
- Vodovody a Kanalizace, a.s. – stanovisko č. 18/2024 ze dne 18.01.2024
- CETIN a.s., vyjádření č.j. 355666/23 ze dne 05.01.2024
- GasNet Služby, s.r.o., stanovisko zn.č. 5002946610 ze dne 22.01.2024
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, souhlasné vyjádření ke změně konfigurace základnové stanice č.j. KHSZL 28989/2023 ze dne 25.10.2023
- Souhlasy vlastníků dotčených pozemků dle § 184a stavebního zákona – vyznačené na výkrese situace

Předložená žádost a podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Dotčené orgány v průběhu řízení neuplatnily žádné požadavky na doplnění podkladů či projektové dokumentace.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad v souladu s ust. § 230 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb. stavební zákon ("nový stavební zákon"), stanovil ve výrokové části IV. podmínku č. 3, že stavba může být užívána na základě kolaudačního rozhodnutí, ke kterému stavebník předloží stavebnímu úřadu náležitosti dle ust. § 232 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ("nový stavební zákon"). Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení a opatří součástí žádosti dle ust. § 232 odst. 2 zákona č.283/2021 Sb. stavební zákon ("nový stavební zákon").

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků v novém projednání:

Stavební úřad posoudil uplatněné námitky účastníků řízení a došel k závěru, že spadají do kompetence stavebního úřadu, a proto je posoudil, jak je uvedeno dále.

V celém řízení stavební úřad postupoval v souladu se správním řádem a v součinnosti s dotčenými orgány, přičemž žádný z těchto orgánů se k záměru stavebníka nevyjádřil nesouhlasně.

Charakter námitek přípustných ve společném řízení a způsob, jak s nimi má stavební úřad naložit je upraven v ustanovení § 94n odst. 3 a 4 stavebního zákona. O námitkách soukromoprávního charakteru si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci, to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. Dále se stavební úřad v souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona vypořádá s uvedenými námitkami.

Dne 19.11.2025 stavební úřad oznámil pokračování řízení o dodatečném povolení stavby v novém projednání a současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě stavby na den 18.12.2025, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Dne 10.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námitky účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc. bytem Lublaňská 146/46, 120 00 Praha 2, vlastníka sousedního pozemku parc.č. 105/4 (zahradu – 840m², situovaného východně od předmětného pozemku parc.č. st. 5342) v k.ú. Kroměříž, proti předmětnému řízení.

Citace:

1. *Nesouhlasím s vyjádřením Stavebního úřadu v Kroměříži (Odbor stavebního úřadu a životního prostředí Městského úřadu Kroměříž), že není třeba dokládat studii zastínění objektu jak od jedno patro v projektu navyšované hlavní budovy, tak také od parkovací věže vysoké 21,50 m.*
2. *Prostrádám v Rozhodnutí Stavebního úřadu vyjádření k zákonem předepsané nutné ploše zeleně v okolí rekonstruovaného domu (zastavěná plocha hlavní stavby sice zůstane nezměněna, ale bude zde přístavba parkovací věže a garáží, které jsou dalšími stavbami) a navýšením objektu o jedno patro se zvětší celkový objem zastavěných částí na pozemku.*
3. *Proč je Stavebním úřadem porovnávána výška (a její i navýšení a výška nového objektu Parkovací věže) rekonstruované budovy s budovami v ulici l.máje a nikoliv s domy ve Vrchlického ulici.*
4. *Jaké jsou technické problémy spojené s nenavyšováním rekonstruovaného domu o jedno patro - Stavební úřad se k této možnosti, která by navíc snížila (potřeba menšího počtu garáží) celkovou a problematickou výšku Parkovací věže, nevyjádřil.*
5. *Hranice pozemku č. 591/3, KU Kroměříž, na kterém je garáž sousedního domu, jev plánu rekonstruované budovy patrně překročena v neprospěch pozemku č. 591/3 - viz geometrický plán na Katastru nemovitostí.*
6. *Argument potřeby nových bytů v Kroměříži je oslaben v posledních letech klesající populací v Kroměříži a zejména plánovanou výstavbou za Zacharem u hřbitova a dalšími.*

Dne 10.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námitky účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, bytem 1. máje 575/11, 767 01 Kroměříž, spoluvlastníků sousedních pozemků (situovaných u severního rohu předmětného pozemku parc.č. st. 5342) parc.č. st.591/3 (garáž- 22m²), 105/7 (ostatní plocha – 34m²), 105/8 (ostatní plocha – 8m²), 105/9 (zahrada – 5m²), 3585 (ostatní plocha – 46m²), vše v k.ú. Kroměříž, proti předmětnému řízení.

Citace:

1. Zvýšená hlučnost

Provoz parkovací věže a zvýšený počet vozidel v lokalitě zásadně navýší hluk v okolí. Již nyní je hluková zátěž výrazná a další navýšení je pro nás nepřijatelné, zejména s ohledem na klidné bydlení.

2. Zvýšené emise a prašnost (smog)

Intenzivnější provoz automobilů povede ke zhoršení kvality ovzduší. Obáváme se výrazného nárůstu smogu, který negativně ovlivní podmínky k bydlení i pobytu na zahradě.

3. Stínění bytu a zahrady

Navýšení objektu o jedno patro a výstavba parkovací věže zásadně změní oslunění pozemku i obytných místností. To povede ke zhoršení kvality bydlení a znemožní plnohodnotné využívání zahrádky.

4. Narušení našeho vlastnického práva

Podle dostupných informací se při plánování stavby nebere v potaz náš pozemek, a dokonce má být částečně využíván nebo dotčen stavební činností. To odmítáme, neboť jde o neoprávněný zásah do našeho vlastnického práva a užívání nemovitosti.

Žádost o přezkoumání a přehodnocení záměru

Žádám stavební úřad, aby:

- *zohlednil uvedené skutečnosti,*
- *nepovolil stavbu v navržené podobě,*
- *zajistil, aby nedocházelo k zásahu do našeho pozemku,*
- *před rozhodnutím nás řádně informoval a umožnil nám nahlížet do dokumentace.*

K těmto námitkám přiložili opět již podané námitky ze dne 29.01.2025.

Dne 15.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námitky účastníků řízení manželů Karel a Hana Župkovi, spoluvlastníků sousedního pozemku (situovaného východním směrem od předmětného pozemku parc.č. st. 5342) parc.č. 105/3 (zahrada – 824m²), v k.ú. Kroměříž, proti předmětnému řízení, které jsou přílohou protokolu.

Citace:

Činíme tak na základě toho, že pozemek p.č.st. 105/3 se nachází v bezprostřední blízkosti p.č.st. 5342 a prováděním stavby může být dotčeno naše vlastnické právo.

1) Námitka proti parkovací věži SOQ4

Navrhovaná parkovací věž SO 04 s kapacitou pro 20 osobních automobilů bude generovat hluk a emise prachu a dalších znečišťujících látek. Vzhledem k tomu, že se sousedé v okolí běžně pohybují v prostředí s maximálně několika auty ve dvou stávajících garážích na dvoře, lze očekávat, že provoz 20 vozidel v parkovací věži zvýší hluk a množství znečišťujících látek řádově (desetinásobně) oproti dosavadnímu stavu, zejména v nočních a ranních hodinách. Vzhledem k umístění věže v úrovni nižší, než okolní terén dochází k horšímu proudění vzduchu, což může zvyšovat koncentraci emisí a snižovat kvalitu ovzduší v okolí. Současně vzhledově a hmotově stavba negativně ovlivní charakter území, zejména přilehlé zahrady a obytné objekty, a tím podstatně snižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 10 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a § 1013 občanského zákoníku.

Plánovaná parkovací věž výrazně snižuje hodnotu mé nemovitosti a zhoršuje její užívání. Přítomnost vysoké technické stavby v přímém výhledu z obytných místností působí rušivě, zhoršuje estetickou kvalitu prostředí a negativně ovlivňuje atraktivitu domu a zahrady při budoucím prodeji či pronájmu. Tato stavba zásadním způsobem mění charakter bezprostředního okolí mé nemovitosti

v neprospěch vlastníka a představuje nepřiměřenou zátěž, která nebyla součástí původních podmínek v lokalitě.

2) Námítka proti nástavbě budovy č. p. 3282 - upozornění na snížení oblohové plochy a nesprávně uváděné navýšení budovy

V souladu s § 115 stavebního zákona podáváme námitku k projektu rekonstrukce a nástavby stávajícího objektu budovy č. p. 3282, kde má vzniknout 39 nových bytových jednotek.

Důvod námítky:

Nesprávně uváděné navýšení budovy

V souhrnné technické zprávě projektové dokumentace je uváděno, že nástavba zvýší budovu o 0,6m. Ve skutečnosti vyplývá z projektových údajů, že stávající atika budovy má výšku +218,400 m n. m., přičemž nástavba 4. NP bude ukončena plochou střechou s atikou v úrovni +222,120 m n. m., což odpovídá skutečnému navýšení o 3,72 m.

Možný dopad na oblohovou plochu a denní osvětlení

Takové navýšení může vést ke značnému snížení oblohové plochy a denního osvětlení obytných místností sousedních objektů, zejména našeho domu a tří obytných místností.

Tento dopad může ovlivnit komfort užívání těchto místností a naplnění doporučených hygienických parametrů podle ČSN 73 0580.

Dopad snížení osvětlení a oblohové plochy lze doporučit pro ověření prostřednictvím světelně-technického výpočtu nebo stínové studie, aby bylo možné objektivně posoudit vliv nástavby.

Žádám stavební úřad, aby při posuzování této nástavby zohlednil skutečné navýšení 3,72 m a jeho dopad na osvětlení sousedních bytů a přijal opatření k minimalizaci negativních účinků, případně vyžádal doplnění odborného posouzení od projektanta.

Dne 17.12.2025 obdržel stavební úřad Kroměříž podané námitky účastníka řízení zástupce spolku HORTUS MORAVIAE z.s. MUDr. Richarda Kremla, vč. omluvy z ústního jednání svolaného na den 18.12.2025 na místě stavby.

Citace:

- bereme na vědomí, že se změnilo dopravní řešení, nicméně to není předmětem námitek Hortus Moraviae
- nedošlo ke změně dalších podkladů a vznesené námitky nebyly dosud nijak zapracovány/vyřešeny, tudíž lze jen konstatovat, že zůstávají beze změny
- trvá nesoulad s UP

Při jednání na místě stavby dne 18.12.2025 byly uplatněny opět stejné námitky účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesca Adami a manželů Karla a Hany Župkových (viz. výše), které byly stručně formulovány do protokolu.

Stavební úřad k podaným námitkám uvádí:

K námitce č.1 účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc.

I. Nesouhlasím s vyjádřením Stavebního úřadu v Kroměříži (Odbor stavebního úřadu a životního prostředí Městského úřadu Kroměříž), že není třeba dokládat studii zastínění objektu jak od o jedno patro v projektu navyšované hlavní budovy, tak také od parkovací věže vysoké 21,50 m.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami ze dne 10.09.2024 a v podaném odvolání proti rozhodnutí spolku HORTUS MORAVIAE z.s. ze dne 30.12.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.13.

K námitce č.2 účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc.

2. Postrádám v Rozhodnutí Stavebního úřadu vyjádření k zákonem předepsané nutné ploše zeleně v okolí rekonstruovaného domu (zastavěná plocha hlavní stavby sice zůstane nezměněna, ale bude zde přístavba parkovací věže a garáží, které jsou dalšími stavbami) a navýšením objektu o jedno patro se zvětší celkový objem zastavěných částí na pozemku.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024 a v podaném odvolání proti rozhodnutí spolku HORTUS MORAVIAE z.s. ze dne 30.12.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku a odvolání vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.13 a 14.

K námitce č.3 účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc.

3. Proč je Stavebním úřadem porovnávána výška (a její i navýšení a výška nového objektu Parkovací věže) rekonstruované budovy s budovami v ulici l.máje a nikoliv s domy ve Vrchlického ulici.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami a manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.14.

K námitce č.4 účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc.

4. Jaké jsou technické problémy spojené s nenavýšováním rekonstruovaného domu o jedno patro - Stavební úřad se k této možnosti, která by navíc snížila (potřeba menšího počtu garáží) celkovou a problematickou výšku Parkovací věže, nevyjádřil.

Stavební úřad uvádí, že projednává podaný návrh stavebních úprav dle podané žádosti a projektové dokumentace. Nemůže vstupovat do návrhu a žádosti stavebníka.

K námitce č.5 účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc.

5. Hranice pozemku č. 591/3, KU Kroměříž, na kterém je garáž sousedního domu, jev plánu rekonstruované budovy patrně překročena v neprospěch pozemku č. 591/3 - viz geometrický plán na Katastru nemovitostí.

Stavební úřad uvádí, že projednává podaný návrh stavebních úprav dle podané žádosti a projektové dokumentace s ověřením dle platných údajů uvedených v Katastru nemovitostí. Tato námitka není v kompetenci účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., neboť není vlastníkem pozemku parc.č. 591/3 k.ú. Kroměříž.

K námitce č.6 účastníka řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc.

6. Argument potřeby nových bytů v Kroměříži je oslaben v posledních letech klesající populací v Kroměříži a zejména plánovanou výstavbou za Zacharem u hřbitova a dalšími.

Stavební úřad uvádí, že projednává podaný návrh stavebních úprav dle podané žádosti a projektové dokumentace. Nemůže vstupovat do návrhu a žádosti stavebníka.

K námitce č.1 účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami**1. Zvýšená hlučnost**

Provoz parkovací věže a zvýšený počet vozidel v lokalitě zásadně navýší hluk v okolí. Již nyní je hluková zátěž výrazná a další navýšení je pro nás nepřijatelné, zejména s ohledem na klidné bydlení.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.14 a 15.

K námitce č.2 účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami**2. Zvýšené emise a prašnost (smog)**

Intenzivnější provoz automobilů povede ke zhoršení kvality ovzduší. Obáváme se výrazného nárůstu smogu, který negativně ovlivní podmínky k bydlení i pobytu na zahradě.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad

výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.14 a 15.

Stavební úřad uvádí, že nelze předjímat výrazně negativní smogovou zátěž oproti stávajícímu stavu. Již dnes je na ul. Vrchlického čilý dopravní ruch zapříčiněný pronajatým parkováním osobních automobilů.

K námitce č.3 účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami

3.Stínění bytu a zahrady

Navýšení objektu o jedno patro a výstavba parkovací věže zásadně změní oslunění pozemku i obytných místností. To povede ke zhoršení kvality bydlení a znemožní plnohodnotné využívání zahrádky.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami ze dne 10.09.2024 a v podaném odvolání proti rozhodnutí spolku HORTUS MORAVIAE z.s. ze dne 30.12.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.13.

K námitce č.4 účastníků řízení manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami

4.Narušení našeho vlastnického práva

Podle dostupných informací se při plánování stavby nebere v potaz náš pozemek, a dokonce má být částečně využíván nebo dotčen stavební činností. To odmítáme, neboť jde o neoprávněný zásah do našeho vlastnického práva a užívání nemovitosti.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami a manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.17.

Pro upřesnění stavební úřad uvádí, že dle doloženého měřického náčrtu na vytýčení hranic pozemků č. 4038/32/2002 ze dne 20.5.2002 vyhotovený Ing. Bronislavem Dupalem, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem byl proveden zápis do Katastru nemovitostí. Dle portálu Katastru nemovitostí je stavba garáže ve vlastnictví manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami na předmětném pozemku parc.č. 591/3, který současně sousedí s pozemkem parc.č. 5342 ve vlastnictví stavebníka. Zamýšlenými stavebními úpravami není pozemek parc.č. 591/3 nijak ohrožen. Naopak současné zděné oplocení rozděluje pozemek parc.č. 105/7 ve vlastnictví manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami od pozemku parc.č. 5342 ve vlastnictví stavebníka, v současném provedení poskytuje manželům Mgr. Dagmar a Francesco Adami, ve skutečnosti větší prostor, než stanovuje stav vlastnictví dle Katastru nemovitostí.

K námitce č.1 účastníků řízení manželů Karla a Hany Župkových

1.Námitka proti parkovací věži SOQ4

Navrhovaná parkovací věž SO 04 s kapacitou pro 20 osobních automobilů bude generovat hluk a emise prachu a dalších znečišťujících látek. Vzhledem k tomu, že se sousedé v okolí běžně pohybují v prostředí s maximálně několika auty ve dvou stávajících garážích na dvoře, lze očekávat, že provoz 20 vozidel v parkovací věži zvýší hluk a množství znečišťujících látek řádově (desetinásobně) oproti dosavadnímu stavu, zejména v nočních a ranních hodinách. Vzhledem k umístění věže v úrovni nižší, než okolní terén dochází k horšímu proudění vzduchu, což může zvyšovat koncentraci emisí a snižovat kvalitu ovzduší v okolí. Současně vzhledově a hmotově stavba negativně ovlivní charakter území, zejména přilehlé zahrady a obytné objekty, a tím podstatně snižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 10 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a § 1013 občanského zákoníku.

Plánovaná parkovací věž výrazně snižuje hodnotu mé nemovitosti a zhoršuje její užívání. Přítomnost vysoké technické stavby v přímém výhledu z obytných místností působí rušivě, zhoršuje estetickou kvalitu prostředí a negativně ovlivňuje atraktivitu domu a zahrady při budoucím prodeji či pronájmu. Tato stavba zásadním způsobem mění charakter bezprostředního okolí mé nemovitosti v neprospěch vlastníka a představuje nepřiměřenou zátěž, která nebyla součástí původních podmínek v lokalitě.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.14 a 15.

K námitce č.2 účastníků řízení manželů Karla a Hany Župkových**2.Námitka proti nástavbě budovy č. p. 3282 - upozornění na snížení oblohové plochy a nesprávně uváděné navýšení budovy**

V souladu s § 115 stavebního zákona podáváme námitku k projektu rekonstrukce a nástavby stávajícího objektu budovy č. p. 3282, kde má vzniknout 39 nových bytových jednotek.

Důvod námítky:**Nesprávně uváděné navýšení budovy**

V souhrnné technické zprávě projektové dokumentace je uváděno, že nástavba zvýší budovu o 0,6m.

Ve skutečnosti vyplývá z projektových údajů, že stávající atika budovy má výšku +218,400 m n. m., přičemž nástavba 4. NP bude ukončena plochou střechou s atikou v úrovni +222,120 m n. m., což odpovídá skutečnému navýšení o 3,72 m.

Možný dopad na oblohovou plochu a denní osvětlení

Takové navýšení může vést ke značnému snížení oblohové plochy a denního osvětlení obytných místností sousedních objektů, zejména našeho domu a tří obytných místností.

Tento dopad může ovlivnit komfort užívání těchto místností a naplnění doporučených hygienických parametrů podle ČSN 73 0580.

Dopad snížení osvětlení a oblohové plochy lze doporučit pro ověření prostřednictvím světelně-technického výpočtu nebo stínové studie, aby bylo možné objektivně posoudit vliv nástavby.

Žádám stavební úřad, aby při posuzování této nástavby zohlednil skutečné navýšení 3,72 m a jeho dopad na osvětlení sousedních bytů a přijal opatření k minimalizaci negativních účinků, případně vyžádal doplnění odborného posouzení od projektanta.

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.13, 14 a 15 a také ve vypořádání se s podanými námitkami v rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11.11.2024 na straně č. 29, 30 a 31.

K bodu č.2 - Nástavba dalšího patra, 4. NP**K bodu č.3 - Parkovací věž v zadním traktu domu č.p.3282****K bodu č.4 - Zachování kvality prostředí****K námitkám** účastníka řízení spolku HORTUS MORAVIAE z.s.

- bereme na vědomí, že se změnilo dopravní řešení, nicméně to není předmětem námitek Hortus Moraviae
- nedošlo ke změně dalších podkladů a vznesené námitky nebyly dosud nijak zapracovány/vyřešeny, tudíž lze jen konstatovat, že zůstávají beze změny
- trvá nesoulad s UP

Stavební úřad uvádí, že tato námitka již byla zkonsumována v podaných námitkách účastníků řízení pana Ing. Jana Kozánka, CSc., manželů Mgr. Dagmar a Francesco Adami, manželů Karla a Hany Župkových ze dne 14.10.2024 a v podaném odvolání proti rozhodnutí spolku HORTUS MORAVIAE z.s. ze dne 30.12.2024. Nadřízený správní orgán Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad výše uvedenou námitku a odvolání vypořádal v rozhodnutí č.j. KUZL 75757/2025 ze dne 19.09.2025 viz. na straně č.13, 14, 15, 16 a 17.

Stavební úřad konstatuje, že ve výše podaných námitkách vedeného řízení o dodatečném povolení stavby v novém projednání nezazněly nové skutečnosti ani argumenty.

Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily dodatečnému povolení stavby.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru Krajský stavební úřad 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 nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci dodatečného povolení zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Ve stavebních pracích nesmí být pokračováno, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci. Po nabytí právní moci stavební úřad zastaví řízení o nařízení odstranění stavby.

otisk úředního razítka

Ing. Josef Koplík

vedoucí odboru stavebního úřadu a životního prostředí
Městského úřadu Kroměříž

Toto oznámení se doručuje účastníkům řízení uvedeným v § 94m odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou, která bude vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Kroměříž po dobu 15 dnů a bude zveřejněna též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmутí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. d) ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. d) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. d) ve výši 500 Kč, položky 18 odst. 1 písm. d) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 10000 Kč, celkem 43000 Kč byl zaplacen.

Příloha:

- Katastrální situační výkres C.2

Obdrží:

Účastníci (dodejky):

Ing. Josef Horák - INEX, IDDS: k2p4q3c

místo podnikání: Kazimíra Rudého č.p. 3809/95, 767 01 Kroměříž 1

zastoupení pro: DEVELOPER GROUP s.r.o., Zářící 54, 768 11 Zářící

Město Kroměříž, Odbor investic, IDDS: bg2bfur

sídlo: Velké náměstí č.p. 115/1, 767 01 Kroměříž 1

Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u

sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČD - Telematika a.s., IDDS: dgzjrp

sídlo: Pernerova č.p. 2819/2a, 130 00 Praha 3-Žižkov

itself s.r.o., Pálavské náměstí č.p. 4343/11, Židenice, 628 00 Brno 28

UMABEL SE, IDDS: w84wcp

sídlo: Hodonínská č.p. 967/13, Praha 4-Michle, 141 00 Praha 41

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

sídlo: Krátká č.p. 219, 763 26 Luhačovice

sídlo: Krátká č.p. 219, 763 26 Luhačovice

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxfki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s., IDDS: uk9gx2j

sídlo: Kojetínská č.p. 3666/64, 767 01 Kroměříž 1

HORTUS MORAVIAE z. s., IDDS: msn63je

sídlo: Na Dílech č.p. 156/3, Vážany, 767 01 Kroměříž 1

Vladimír Hanák, Vrchlického č.p. 3281/1, 767 01 Kroměříž 1

Účastníci řízení dle § 94m odst. 2 stavebního zákona, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 591/3, 591/4, 593/3, 594/1, 594/2, 1563, 1564, 1592, 1593, 1600, 1601, 1800, 1801, 2724, 5341, 5343, 5344, 6238, 6767, 8000, parc. č. 94/10, 100/4, 101/4, 103/13, 103/16, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/7, 105/8, 105/9, 116/3, 3585, 3672, 5186 v katastrálním území Kroměříž

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kroměříž č.p. 699, č.p. 681, č.p. 3043, č.p. 682, č.p. 686, č.p. 708, č.p. 701, č.p. 710, č.p. 707, č.p. 743, č.p. 791, č.p. 2753, č.p. 3281, č.p. 3966, č.p. 734 a č.p. 283

Dotčené orgány:

MěÚ Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, IDDS: bg2bfur

sídlo: Velké náměstí č.p. 115/1, 767 01 Kroměříž 1

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

sídlo: Havlíčkovy nábřeží č.p. 600, 760 01 Zlín 1

Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, Dopravní inspektorát Kroměříž, IDDS: w6thp3w

sídlo: Brezinova č.p. 2819/2, 767 01 Kroměříž 1

MěÚ Kroměříž, Odbor kultury, cestovního ruchu a památkové péče, oddělení SPP, IDDS: bg2bfur

sídlo: Velké náměstí č.p. 115/1, 767 01 Kroměříž 1

Ministerstvo vnitra, odbor správa majetku, IDDS: 6bnaawp

sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, 170 00 Praha 7-Holešovice

Dále obdrží:

Úřední deska MěÚ Kroměříž, úřední deska, IDDS: bg2bfur

sídlo: Velké náměstí č.p. 115/1, 767 01 Kroměříž 1