



Záměr: Z/2025/111920
Řízení: R/2025/143264
Č.j.: **R/2025/143264/5**
PID: SR00X010TV3O
Úřad:

Dne: 11.08.2025

Magistrát města Olomouce

Adresát:
Rozdělovník

Hynaisova 34/10
77900 Olomouc

kazbzri

Vyřizuje: **Hana Suchánková**
Tel: 588488187

ROZHODNUTÍ

O POVOLENÍ ZÁMĚRU

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I (dále jen „stavební úřad“), jako věcně a místně příslušný stavební úřad na ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a), § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů ust. § 3 odst. 11 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů a ust. § 11 odst. 7 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, ve znění vyhlášky č. 389/2022 Sb. a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru podle ust. § 193 stavebního zákona posoudil žádost stavebníka **NC CITY Olomouc a.s., IČO: 24188166, Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno** zastoupeného na základě plné moci **WEIRA s.r.o., IČO: 01741101, Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha** (dále také jen „stavebník“), o povolení změny dokončené stavby pod názvem „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“ ze dne 27.06.2025, a rozhodl takto:

Výrok

Podle ust. § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona

se povoluje

záměr - změna dokončené stavby pod názvem

„Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“

č.p. 255, s adresním místem Pražská 41, na pozemku **parc. č. st. 548/1 (zastavěná plocha)**, vše v **k.ú. Řepčín**, obec Olomouc.

Bližší popis navrhovaného záměru:

Bude provedena vestavba provozovny Fittnes Form Factory do stávajícího prostoru OJ 127+128+133 OC Olomouc CITY. Budou provedeny interiérové klientské úpravy ve vymezeném prostoru obchodních jednotek. Hlavní vstup do provozovny je veden z pasáže 2.NP OC se vstupem do OJ 133 přes stávající dvoukřídlé dveře do vstupní turniketové části. Za turnikety je umístěna technická místnost a sklad. Na vstup navazuje blok se šatnami, umývárny, sociálním zařízením a sprchami. Prostory OJ 127 a 128 jsou propojeny veřejnou chodbou. Sociální zázemí a šatny jsou větrány a vytápěny samostatně novou VZT jednotkou zavěšenou pod stropem OJ 133. V podlaze pod dlažbou jsou umístěny elektrické topné rohože jako doplňkové vytápění. Prostory cvičebny a technických místností jsou větrány stávající centrální VZT. Vytápění/chlazení je zajištěno novými splitovými kazetovými jednotkami zavěšenými pod stropem. Kondenzační jednotky jsou umístěny na střeše. Součástí zázemí je technická místnost s výlevkou. V rámci provozu je uvažováno s hudební podkresovou produkcí. Osvětlení provozovny bude řešeno LED stropními liniovými svítidly. Nové příčky budou provedeny jako montované sádrokartonové. V místnosti sprch bude provedeno pódium z tvárnic Ytong pro spádování kanalizace od sprchových žlábků.

V podrobnostech je záměr upraven v *dokumentaci pro povolení záměru*: „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“, zpracované v 06.2025, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Jaroslavou Weishauptovou, ČKAIT 0007158.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“, zpracované v 06.2025 autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Jaroslavou Weishauptovou, ČKAIT 0007158., ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení. Změnu záměru před dokončením oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení záměru ověřené stavebním úřadem lze realizovat jen na základě povolení stavebního úřadu vydaného k žádosti stavebníka.
2. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby.
3. Stavební materiál nesmí být skladován na pozemních komunikacích nebo veřejném prostranství bez povolení Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení dopravních a technických staveb a úřadů v dopravě (na komunikacích, včetně chodníků), případně odboru městské zeleně a odpadového hospodářství (na zelených pásích).
4. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlé komunikaci a případné znečištění této komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.
5. Při stavbě bude omezován únik tuhých znečišťujících látek do okolí dostupnými technickými prostředky. Znečištění ropnými látkami a oleji bude zamezeno především používáním zařízení a strojů v dobrém technickém stavu, tedy v takovém stavu, aby nedocházelo k úkapům či dokonce úniku ropných látek do okolí. Prašnost bude při suchém a větrném počasí zmírněna kropením vodou. Veškerá mechanizace bude před výjezdem na veřejnou komunikaci řádně čištěna od případných zbytků a nánosů zeminy či stavebních materiálů, aby komunikace nebyly nadměrně znečišťovány.
6. Práce na staveništi, při kterých by hluk překračoval hranici stanovenou příslušným hygienickým předpisem, nesmí být prováděny v době od 22.00 do 6.00 hod.
7. Po celou dobu realizace stavby stavebník zajistí přístup a příjezd k okolním nemovitostem, k sítím technického vybavení a k požárním zařízením; stejně tak je nutno zachovat i přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany. Případnou uzavírku komunikace je navrhovatel

povinen ohlásit mj. i na adresu Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, P. O. box 128, Schweitzerova 91, 777 00 Olomouc.

8. Stavebník zajistí taková opatření, aby v rámci realizace stavby bylo v maximální možné míře eliminováno znečištění ovzduší. Jedná se zejména o zamezení šíření sekundární prašnosti z provozu mobilních zdrojů a stavebních mechanismů do okolí, a také šíření prašnosti související s přesunem sypkých materiálů (např. zkrápění staveniště a zaplachtování sypkých hmot a stavby). Veškerý stavební materiál bude v průběhu výstavby skladován tak, aby nemohlo docházet ke znečišťování okolí vlivem jeho rozfoukání či odplavování z pozemku působením povětrnostních a klimatických podmínek.

9. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech. Bude uplatňována hierarchie odpadového hospodářství, podle které je prioritou předcházení vzniku odpadu. Pokud nelze vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí se uplatní jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití, a není-li možné ani to, jeho odstranění. Doklady o předání odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpadem budou předloženy ke kolaudaci.

10. Zařízení staveniště a skládky budou nejpozději k datu dokončení stavby odstraněny.

11. V souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad stanovuje, že užívání stavby bude vydáno kolaudační rozhodnutí. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí je nutno podat na předepsaném formuláři.

12. Fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek

Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek vždy, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.

Stavební úřad stanoví plán kontrolních prohlídek zejména v těchto fázích výstavby:

- po dokončení stavby.

Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby za účelem provedení stanovených kontrolních prohlídek nejméně 14 dnů před dokončením dané fáze výstavby a umožnit stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky.

Odůvodnění

Dne 27.06.2025 stavební úřad obdržel žádost stavebníka ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. § 184 a § 211 stavebního zákona o povolení stavby pod názvem „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

Předmětem žádosti je povolení stavby pod názvem „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“ č.p. 255, s adresním místem Pražská 41, na pozemku **parc. č. st. 548/1 (zastavěná plocha)**, vše v **k.ú. Řepčín**, obec Olomouc.

Podle ust. § 171 stavebního zákona záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon.

Vzhledem k tomu, že záměr nespadá do kategorie drobných staveb, jak jsou striktně vymezeny v příloze č. 1 stavebního zákona, vyžaduje povolení.

V příloze k žádosti o povolení záměru stavebník doložil dokumentaci pro povolení záměru „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“, zpracované v 06.2025, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Jaroslavou Weishauptovou, ČKAIT 0007158, dále koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje ze dne 09.07.2025 č. j. HSOL-2883-3/2025, závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje v Olomouci ze dne 07.07.2025 č.j. KHSOC/24322/2025/OC/HOK, závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí ze dne 18.07.2025 č.j. SMOL/3479775/2025/OZP/OOSSO/Hyb.

Stavební úřad se v rámci probíhajícího řízení zabýval otázkou vymezení okruhu účastníků řízení ve smyslu ust. § 182 stavebního zákona. V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být přímo dotčena práva osob, která vyplývají z vlastnictví pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo těch, kdo mají jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě včetně obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn, v rozsahu její samostatné působnosti.

Dále bylo zkoumáno, zda rozhodnutím o povolení záměru mohou být přímo dotčena práva osob, která vyplývají z vlastnictví nebo jiného věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům, včetně osob, o kterých tak stanoví jiný zákon. Informace z katastru nemovitostí na dotčené pozemky stavbou si stavební úřad pořizoval a ověřoval sám dálkovým přístupem před oznámením řízení a s následnou kontrolou v průběhu řízení před vydáním rozhodnutí.

Účastníky řízení o povolení záměru jsou:

1) NC CITY Olomouc a.s., IČO: 24188166, Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno zastoupeného na základě plné moci WEIRA s.r.o., IČO: 01741101, Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha

2) podle § 182 písm b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Při vymezení okruhu účastníků stavebního řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s ohledem možného dotčení jejich práv, vycházel stavební úřad zejména z rozsahu povolované stavby v rozsahu povolovaných objektů, odstupů stavby od hranic pozemků a staveb na nich, možnostech a způsobu zásobování stavby materiálem, a možných negativních vlivů provádění stavby na sousední pozemky a stavby (např. prašnost, hluchnost, nutnost provedení stavby ze sousedního pozemku apod.), možných vlivů realizované stavby na sousední pozemky a stavby včetně dotčení sítí technické a dopravní infrastruktury.

Stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky řízení nejsou vlastníci dalších okolních pozemků a staveb v sousedství, jelikož se jejich práv zamýšlená a tímto rozhodnutím povolená stavba nedotkne. K tomuto závěru stavební úřad dospěl po zhodnocení polohy staveniště, charakteru povolované stavby, ani následným užíváním této stavby.

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc,

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc,

Magistrát města Olomouc, odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc,

Hlavním projektantem je Ing. Jaroslava Weishauptová, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0007158.

Stavební úřad přezkoumal obsah předložené žádosti, včetně jejích příloh. Při svém rozhodování se stavební úřad předně řídil legislativní úpravou na úseku stavebního řádu a při její aplikaci a při hodnocení podkladů rozhodnutí se opíral o následující úvahy.

Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona

- a) soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- b) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- c) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Vzhledem k tomu, že stavebník požádal o povolení stavby ve zrychleném řízení a splnil požadavky stanovené v ust. § 212 stavebního zákona, stavební úřad s odkazem na ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona nevedl správní řízení.

Protože stavební úřad neshledal důvody bránící povolení záměru, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona

a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Jedná se o stavbu interiéru obchodní jednotky, účel stavby se nemění, vzhled stavby se nemění.

b) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Při posuzování kritéria souladu záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vycházel stavební úřad především z předložené dokumentace pro povolení záměru „Form Factory Fittnes OC CITY Olomouc“, zpracované v 06.2025, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Jaroslavou Weishauptovou, ČKAIT 0007158.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v rozsahu projektové dokumentace pro povolení stavby.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnou osobou - autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Jaroslavou Weishauptovou, ČKAIT 0007158. Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části. Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 1 vyhlášky č. 131/202 Sb., o dokumentaci staveb, jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Záměr je navržen tak, že svými vlastnostmi, tj. velikostí, polohou, plošným i prostorovým uspořádáním umožňoval realizaci a užívání pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující bezprostředně přilehlou veřejně přístupnou (místní) pozemní komunikaci.

Nároky na statickou dopravu se navrhovaným záměrem nemění a zůstávají zachovány stávající.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb, což plyne z předloženého požárně bezpečnostního řešení, které je součástí dokumentace pro povolení záměru.

Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí.

c) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.

Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů (Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje; Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje v Olomouci, Magistrát města Olomouce,) stavební úřad

dospěl k závěru, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, když všechny dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřili kladně a bez podmínek, resp. s podmínkami, které byly zapracovány do výroku povolení.

d) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastruktury

e) Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Ke stavbě je zajištěn příjezd sjezdem na místní komunikaci, který bude upraven v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Napojení na inženýrské sítě je v podstatě stávající s tím, že budou využity (popř. upraveny) přípojky stávající stavby.

f) Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Účinky provádění stavby nijak nevybočují z limitů imisí spojených s jakoukoliv jinou stavební činností. Omezení práv vlastníků okolních nemovitostí prováděním stavby bude pouze dočasné a nepřekračuje mez hluku, prašnosti a vibrací spojenou s prováděním staveb. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí.

Závěr:

Stavební úřad v průběhu správního řízení o povolení záměru neshledal důvody bránící povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání. Odvolat lze podat ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy bylo oznámeno účastníkovi řízení. Odvolání se podává u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu I. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad.

Odvolání musí být podle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu podáno s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a každý účastník dostal jeden stejnopis.

Všechny části výroku rozhodnutí, včetně jejich vedlejších ustanovení, tvoří jeden nedílný celek. Žádná část výroku rozhodnutí nemůže nabýt právní moci samostatně.

Ing. Bc. Marcela Buiglová

Vedoucí oddělení stavebního úřadu I

v.z. Ing. Kamil Filip

Upozornění na zákonné povinnosti nad rámec povolení:

1. Stavebník je povinen před zahájením stavby vyžadující povolení podle stavebního zákona zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu. Tato dokumentace pro provádění stavby při jejím zahájení do 30.06.2027 pak může být zpracována jak podle vyhlášky č.499/2006 Sb. tak i podle vyhlášky č.131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
2. Před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
3. Změnu záměru před dokončením lze realizovat jen na základě povolení stavebního úřadu vydaného k žádosti stavebníka. Změnou záměru před dokončením se rozumí změna záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení záměru ověřené stavebním úřadem.
4. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu prokazatelným způsobem termín zahájení provádění stavby.
5. Stavebník zajistí provádění záměru stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění záměru stavbyvedoucím. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který

bude stavbu provádět. Změnu těchto údajů je stavebník povinen neprodleně oznámit prokazatelným způsobem stavebnímu úřadu.

6. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Záměr povolen“, který bude stavebníkovi zaslán po nabytí právní moci tohoto povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby vydání kolaudačního rozhodnutí.

7. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení záměru a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, včetně stavebního deníku.

8. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím.

9. O přechodu práv a povinností z povolení vyrozumí právní nástupce stavebníka stavební úřad.

10. Povolení lze změnit na základě žádosti stavebníka.

11. Stavby, které vyžadují povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí.

12. U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor nad prováděním stavby fyzickou osobou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro takovou stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

13. Stavebník zajistí, aby při provádění stavby byly dodrženy předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, a bude dbát na ochranu zdraví všech fyzických osob provádějících práce a účastníků silničního provozu v prostoru staveniště.

Rozdělovník

Doručí se:

· stavebník

1. NC CITY Olomouc a.s., IČO: 24188166, Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno

v zastoupení: WEIRA s.r.o., IČO: 01741101, Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha

· obec

2. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Dotčené orgány

3. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, Wolkerova 74/6, 779 00 Olomouc

4. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Olomouc – Povel, 779 00 Olomouc

5. Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc

Hlavní projektant

6. Ing. Jaroslava Weishauptová, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0007158.

Na vědomí:

7. spis

Podepsáno dle data v el. podpisu.

.....

Rozdělovník:

zástupce stavebníka

Weira s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha

obec

Statutární město Olomouc, č.p. 583, 77911

hlavní projektant

Jaroslava Weishauptová

dotčené orgány

Magistrát města Olomouce - DOSS, č.p. 583, 77900

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, č.p. 74, 77900

HZS Olomouckého kraje, č.p. 524, 77900