



Záměr: Z/2025/71137
Řízení: R/2025/141543
Č.j.: **R/2025/141543/3**
PID: SR00X00ZILE2
Úřad:

Dne: 29.07.2025

Magistrát města Olomouce

Adresát:
Rozdělovník

Hynaisova 34/10
77900 Olomouc

kazbzri

Vyřizuje: **Ing. Janka Očenášková**
Tel: 588488191

ROZHODNUTÍ

Magistrát města Olomouce, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), jako věcně a místně příslušný stavební úřad dle ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a), § 34a odst. 1 a § 330 odst. 4 věta první 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 a dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení stavby nebo zařízení posoudil podle § 211 a §212 ve spojení s § 193 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru , kterou dne 10.7.2025 podal stavebník Santis Property s.r.o., IČO: 09295861, se sídlem Na Mrázovce 55/6, Velká Chuchle, 159 00 Praha-Velká Chuchle v zastoupení Design4function s.r.o., IČO: 28365186, se sídlem Ohradní 1443/24b, Michle, 140 00 Praha 4 (dále také jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení rozhodl takto:

Podle § 211 a § 212 odst. 5 ve spojení s §197 a § 195 stavebního zákona se povoluje stavba nebo zařízení stavby pod názvem „Stavební úpravy budovy č.p.83“ obec Olomouc, Olomouc - město č.p. 83, Kateřinská 10, parc.č. 496/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc - město.

Popis stavby:

Stavební úpravy se budou dotýkat dispozičních úprav zejména ve 2.NP a 3.NP. Hlavní objem bouracích prací představuje vybourání novodobých dělicích stěn a příček, dodatečně zazděných otvorů, vybourání otvoru v nosné stěně, v provedení dozdívek z cihel plných a příček ze sádrokartonu. Vstup do prostor školy bude ze vstupního zádveří v traktu přiléhajícím ke kostelu. V 1.NP bude pro školu sloužit pouze vstupní chodba a schodiště do 2 a 3.NP. Před dveře do sálu bude vybudována SDK příčka. Ve 2.NP budou pro potřeby školy vyhrazeny dvě místnosti přiléhající ke kostelu a sál ve spojovacím traktu, kde budou nově tyto prostory využívány jako šatny , jídelna, šatna+denní místnost, jídelna výdejna a WC s předsíňkou.

Ve 3.NP budou umístěny učebny v počtu 9ks , kabinet, kancelář, sborovna, foto komora, sklad knih, sklad vybavení družiny, hygienické zázemí pro žáky, hygienické zázemí pro učitele včetně sprchy a šatna, úklidová místnost, kuchyňka, WC pro imobilní, hala a chodba.

Vytápění prostor i napojení na inž.sítě zůstává beze změn.

Přístup do objektu pro imobilní osoby bude pomocí mobilního zařízení , jelikož na schodiště není možno umístit plošinu kvůli požadavkům PBŘ a vzhledem k tomu, že se jedná o památkově chráněnou budovu.

Podmínky pro provedení záměru:

Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru „Stavební úpravy budovy č.p.83“, zpracovanou v 03/2025, architektonicko stavební řešení autorizovaným architektem Mgr. Vendulou Hladíkovou, ČKA 03451, požárně bezpečnostní řešení autorizovaným inženýrem v oboru požární bezpečnost staveb Ing. Lukášem Kuklíkem, ČKAIT 0015307, statická část autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb Ing. Karlem Mikešem, Ph.D, ČKAIT 0010290, 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.

Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby.

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 páslech).

Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlé komunikaci a případné znečištění této komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.

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.

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.

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.

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.

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.

Stavebník zajistí minimalizaci hlučnosti vhodnými opatřeními, např. vhodným rozmístěním mechanizace a zařízení na staveništi, optimálním časovým nasazením strojů a kontrolou jejich technického stavu.

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

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 bouracích prací
- po dokončení stavby.

Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby za účelem provedení stanovených kontrolních prohlídek nejméně 14 dnů předem

Při provádění stavebních prací je nutno respektovat požadavky obsažené ve stanovisku

V závazném stanovisku Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/333878/2025/OPP/Ham ze dne 8.7.2025

Orgánu státní památkové péče bude předložen k posouzení v samostatném správním řízení konkrétní návrh konstrukční sanace poškozeného stropu a

podlahy v místnosti č. 3.04, vycházející z objektivního stavebně-technického průzkumu předmětných konstrukcí.

Vlastník objektu písemně oznámí správnímu orgánu zahájení prací, a to ve lhůtě 15 dnů před jejich zahájením, a na základě toho správní orgán stanoví datum 1. kontrolního dne a frekvenci dalších kontrolních dnů.

V závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/15723/2025/OC/HDM ze dne 17. 6. 2025

S odkazem na § 2 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb. ve spojení s § 45a odst. 4 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., a § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 14 odst. 7 vyhlášky č. 160/2024 Sb., bude na KHS stavebníkem předložen k žádosti o vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby protokol s výsledky měření elektrického osvětlení se zhodnocením parametrů elektrického osvětlení na všech pracovních místech posuzované stavby a v učebnách školy, včetně protokolů s výsledky měření elektrického osvětlení, dokladující dodržení normových hodnot ČSN EN 12464–1 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovišť - Část 1: Vnitřní pracoviště, provedených akreditovanou laboratoří.

S odkazem na Kapitulu II čl. 4 odst. 2 Přílohu II, Kapitulu I odst. 4 nařízení ES č. 852/2004 k žádosti o vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby stavebník zajistí, aby jídelna pro strážníky (m.č.2.04) byla vybavena umyvadlem na mytí rukou s příívodem tekoucí studené pitné a teplé vody.

Účastníci podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou: Santis Property s.r.o., IČO: 09295861, se sídlem Na Mrázovce 55/6, Velká Chuchle, 159 00 Praha-Velká Chuchle v zastoupení Design4function s.r.o., IČO: 28365186, se sídlem Ohradní 1443/24b, Michle, 140 00 Praha 4 .

Odůvodnění:

Podání žádosti:

Stavebníci Santis Property s.r.o., IČO: 09295861, se sídlem Na Mrázovce 55/6, Velká Chuchle, 159 00 Praha-Velká Chuchle v zastoupení Design4function s.r.o., IČO: 28365186, se sídlem Ohradní 1443/24b, Michle, 140 00 Praha 4 , podali dne

10.7.2025 žádost ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. § 184 a § 211 stavebního zákona o povolení stavebních úprav, pod názvem „Stavební úpravy budovy č.p.83“ obec Olomouc, Olomouc - město č.p. 83, Kateřinská 10, parc.č. 496/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc - město. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

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

Jelikož stavebníci doložili souhlas obce (kanceláře architekta města Olomouce) se zrychleným řízením, stavební úřad vydal podle § 212 odst.1 povolení jako první úkon v řízení.

V rámci řízení stavebník doložil souhlas účastníka řízení a to obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn a to Statutárního města Olomouce, odboru kanceláře architekta města a dále závazná stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje a Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje a projektovou dokumentaci zpracovanou v 03/2025, architektonicko stavební řešení autorizovaným architektem MgR. Vendulou Hladíkovou, ČKA 03451, požárně bezpečnostní řešení autorizovaným inženýrem v oboru požární bezpečnost staveb Ing. Lukášem Kuklíkem, ČKAIT 0015307, statickou část autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb Ing. Karlem Mikešem, Ph.D, ČKAIT 0010290.

V průběhu řízení stavební úřad posoudil předloženou žádost z hledisek uvedených v § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona a posoudil shromážděná závazná stanoviska a připomínky. Zpracování projektové dokumentace pro změnu záměru bylo provedeno 03/2025. Projektová dokumentace splňuje obecné požadavky na výstavbu stanovené vyhláškou č. 146/2024 Sb.

Účastníci řízení byli určeni dle § 182 stavebního zákona. Stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky jsou

Stavebník a vlastník objektu Santis Property s.r.o., IČO: 09295861, se sídlem Na Mrázovce 55/6, Velká Chuchle, 159 00 Praha-Velká Chuchle v zastoupení Design4function s.r.o., IČO: 28365186, se sídlem Ohradní 1443/24b, Michle, 140 00 Praha 4.

obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn - Statutární město Olomouc, Horní nám. 583, zastoupeno kanceláří architekta města, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9,

osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru dotčeno a nejsou jimi vlastníci dalších okolních pozemků a staveb v sousedství, jelikož se jejich práv zamýšlená a tímto rozhodnutím umístěná a povolená stavba nedotkne. Stavební úřad dospěl k závěru, že dalšími účastníky tohoto řízení (mimo ty, se kterými bylo v tomto stavebním řízení takto jednáno), nejsou další vlastníci jiných okolních pozemků a staveb v sousedství. Navrhovaná změna stavby svým charakterem, polohou a umístěním na pozemcích a svojí vzdáleností od hranic pozemků, se jejich věcných práv nedotkne. Možnost přímého dotčení práv pak stavební úřad odvozoval zejména od vlastní stavební činnosti a s ní souvisejících imisí, kdy stavební práce budou probíhat v blízkosti společných hranic pozemků. Dotčenost lze dovodit i od účelu budoucího využití, který by mohl mít potenciální dopad na kvalitu prostředí, kdy dojde k realizaci stavby, která je spojena se zvýšením dopravního provozu, hluku, atd. Stavební úřad dospěl k závěru, že další osoby, než shora jmenované, nejsou účastníky tohoto stavebního řízení, neboť není dána potencionální možnost dotčení jejich práv. Navrhovaný záměr vlastníkům či uživatelům dalších okolních pozemků v sousedství nebude bránit ve výkonu jejich vlastnického či jiného věcného práva.

Z předložených podkladů, závazných stanovisek dotčených orgánů Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/15723/2025/OC/HDM ze dne 17. 6. 2025 a Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/232845/2025/OZP/Svo ze dne 13.5.2025, Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/333878/2025/OPP/Ham ze dne 8.7.2025, Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje č.j. HSOL-1903-4/2025 ze dne 20.5.2025, stavební úřad dospěl k závěru, že povolením záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Objekt dotčený stavebními úpravami - budova kláštera č. p. 83, ul. Kateřinská č. o. 10, na pozemku parc. č. st. 496/1 v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc je nemovitou kulturní památkou zapsanou pod č. rej. 13629/8-3626 ÚSKP ČR a současně se nachází na území městské památkové rezervace Olomouc, která

byla vyhlášena výnosem Ministerstva kultury ČSR dne 21.12.1987 pod č. j. 16417/87- VI/1, evidována pod identifikačním číslem 1987701 a rejstříkovým číslem 1031. Jedná se o komplex staveb č. p. 83 je areálem původního kláštera dominikánek, později voršilek, situovaného na jihovýchodním okraji historického jádra města. Křídla jsou většinou jednopatrová, pouze kolem vstupního nádvoří dvoupatrová – v souladu se školským posláním řádu voršilek, které vystřídaly dominikánky po zrušení jejich řeholní komunity v Olomouci, došlo v 19. století k doplnění traktů okolo vstupního nádvoří o druhé patro s prostory učeben a ložnic internátní školy. Budovy byly využívány jako škola a internát i po roce 1950 po zrušení kláštera. 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 v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení změny záměru před dokončením, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Poučení účastníků:

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

Upozornění na zákonné povinnosti nad rámec povolení:

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.

Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu prokazatelným způsobem termín zahájení provádění stavby.

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.

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.

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.

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.

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

Povolení lze změnit na základě žádosti stavebníka.

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

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.

Stavebník je dle § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, povinen písemně ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby, nejpozději však s předstihem 30 dnů před započítím Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Praha, v. v. i., a umožnit jemu nebo

oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území, a to před zahájením prací i v jejich průběhu.

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:

Účastníci řízení:

stavebník a vlastník objektu :

Santis Property s.r.o., IČO: 09295861, se sídlem Na Mrázovce 55/6, Velká Chuchle, 159 00 Praha-Velká Chuchle v zastoupení Design4function s.r.o., IČO: 28365186, se sídlem Ohradní 1443/24b, Michle, 140 00 Praha 4

obec:

Statutární město Olomouc, Horní nám. 583, zastoupeno kanceláří architekta města, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9,

Dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje

Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje

Na vědomí:

Magistrát města Olomouce - vývěska

Podepsáno dle data v el. podpisu.

.....

Rozdělovník:

stavebník

Design4function s.r.o., Ohradní 1443/24, Michle, 14000 Praha

obec

Statutární město Olomouc, č.p. 583, 77911

dotčené orgány

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

HZS Olomouckého kraje, č.p. 524, 77900

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

vývěska

Magistrát města Olomouce - vývěska, Horní náměstí 583, 77900
Olomouc