



Rozhodnutí - zrychlené řízení - Zateplení bytového domu - Zahradní 3,4,5, Samotíšky

MAGISTRÁT MĚSTA OLMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení stavebního úřadu II
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/398219/2025/OS/SUII/Sei
Spisová značka: S-SMOL/362829/2025/OS
Číslo záměru: Z/2025/154302
Číslo řízení: R/2025/121295
Uvádějte vždy v korespondenci

Spisový znak, podznak - **2.3**, skartační znak/skartační lhůta - **A/5**
V Olomouci 25. 08. 2025

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Iveta Sedláková, dveře č. 2.50
Telefon: 588 488 196
E-mail: iveta.sedlakova@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru ve zrychleném řízení

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu II (dále jen „stavební úřad“) jako stavební úřad věcně a místně příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s 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 (dále jen „správní řád“) v souladu s ust. § 47 odst. 1 správního řádu a § 188 stavebního zákona v řízení o žádosti stavebníka: **Společenství vlastníků pro dům Zahradní 3, 4, 5, Samotíšky**, IČO 18036503, Zahradní 368/5, Samotíšky, 779 00 Olomouc 9, který je na základě plné moci zastoupen: **SALIP PROJEKT s.r.o.**, IČO 28581164, V Lipkách 205/6, Samotíšky, 779 00 Olomouc 9, (dále jako „stavebník“) ze dne 24.07.2025 o vydání povolení stavby nebo zařízení „**Zateplení bytového domu – Zahradní 3,4,5, Samotíšky**“, na pozemku parc. č. **1058/5**, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. **Samotíšky**, v obci Samotíšky, posoudil ust. § 193 stavebního zákona předloženou žádost ve zrychleném řízení (§ 212 stavebního zákona) a na základě tohoto posouzení rozhodl takto:

I.

Podle ust. § 195, § 197 a § 211, § 212 stavebního zákona

se povoluje

změna dokončené stavby pod názvem:

Zateplení bytového domu – Zahradní 3,4,5, Samotíšky

na pozemku parc. č. **1058/5**, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. **Samotíšky**, v obci Samotíšky.

Popis záměru:

Jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu spočívající vesměs v zateplení vybraných konstrukcí a souvisejících stavebních prací. Drobná změna vzhledu vznikne zateplením fasády, výměnou střešní krytiny a realizací stříšek nad horními balkóny.

Sklepní okna budou vyměněna za okna plastová s izolačním dvojsklem. Původní dřevěné výplně otvorů v 1.–3.np (okna, balkonové dveře) a okna v kadeřnictví budou vyměněna za nová plastová s izolačním trojsklem. U všech bytových oken a balkonových dveří budou nad otvory osazeny plechové boxy pro venkovní žaluzie. U některých oken budou do těchto boxů osazeny venkovní hliníkové žaluzie. U oken, se kterými se v projektu neuvažuje se žaluziemi, bude tento box nachystán pro jejich možnou budoucí instalaci. Okno v bytu č. 1 bude vybouráno a otvor zazděn. U některých měněných balkonových dveří bude odbourán i parapet včetně vysekání drážky v podlaze až na strop (osazeno na stropní konstrukci). Provede se vyspravení svislé hydroizolace stěn (folie). Vnější povrchová úprava zdiva suterénu, od terénu po nadpraží sklepních oken, je navržena mozaikovou omítkou. Obvodové zdivo 1.-3.np (od nadpraží sklepních oken po okap) bude zatepleno kontaktním certifikovaným zateplovacím systémem (ETICS). V suterénu bude zateplen celý strop a obvodové stěny kadeřnictví. Dále dokumentace řeší rekonstrukci střechy s jejím přiteplením a nově provedené stříšky nad zadními dveřmi.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr bude provedený v souladu s dokumentací pro povolení záměru z 11/2024, kterou vypracoval Adam Zubatý a jejíž zodpovědný projektant je Ing. Roman Zubatý, ČKAIT 1201317.
2. Stavebníci oznámí stavebnímu úřadu před zahájením stavebních prací termín zahájení provádění stavby a jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor.
3. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek obsahující identifikační údaje o stavbě, který bude stavebníkům předán po nabytí právní moci povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby dokončení stavby.
4. Stavebníci jsou povinni strpět provedení kontrolních prohlídek vždy, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebníci při výstavbě postupují v souladu s povolením.
5. Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby uvedené v podmínce tohoto rozhodnutí a umožnit stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky v dané fázi výstavby. Kontrolní prohlídky budou provedeny v těchto fázích výstavby:
 - po dokončení stavby.
6. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby.
7. Stavební materiál nesmí být skladován na pozemních komunikacích nebo veřejném prostranství bez povolení obce Samotíšky.
8. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích a případné znečištění těchto komunikací musí stavebníci okamžitě odstranit na své náklady.
9. Po celou dobu realizace stavebníci 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.

10. 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.
11. Stavebníci 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 souvisejících s přesunem sypkých materiálů (např. zkrápění staveniště a zaplachtování sypkých hmot stavby). Veškerý stavební materiál bude v průběhu výstavby skladován tak, aby nemohlo docházet ke znečišťování okolí vlivem jeho rozfoukání i odplavování z pozemku působením povětrnostních a klimatických podmínek.
12. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a prováděcími předpisy vydanými na jeho základě (vyhláška MŽP č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). Bude uplatňována hierarchie odpadového hospodářství, podle kterého 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.
13. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí musí být podána na předepsaném formuláři a musí obsahovat náležitosti dané ustanovení § 232 stavebního zákona.

Účastníkem řízení podle §27 odst. 1 správního řádu je stavebník Společenství vlastníků pro dům Zahradní 3, 4, 5, Samotišky, IČO 18036503, Zahradní 368/5, Samotišky, 779 00 Olomouc 9, který je na základě plné moci zastoupen: SALIP PROJEKT s.r.o., IČO 28581164, V Lipkách 205/6, Samotišky, 779 00 Olomouc 9.

O d ů v o d n ě n í :

Stavebník, kterým je Společenství vlastníků pro dům Zahradní 3, 4, 5, Samotišky, IČO 18036503, Zahradní 368/5, Samotišky, 779 00 Olomouc 9, zastoupeném na základě plné moci zástupcem: SALIP PROJEKT s.r.o., IČO 28581164, V Lipkách 205/6, Samotišky, 779 00 Olomouc 9 podal dne 24.07.2025 žádost o vydání povolení stavby „Zateplení bytového domu – Zahradní 3,4,5, Samotišky“ na pozemku parc. č. 1058/5, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Samotišky, v obci Samotišky.

Žádost byla doložena dokumentací záměru, souhlasem vlastníka sousedního pozemku se záměrem vyznačeném na situačním výkrese dle §212 odst. 1 písm. e) a těmito stanovisky dotčených orgánů:

- Závazné stanovisko Magistrátu města Olomouc, odboru životního prostředí – souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 16. 07. 2025 pod č. záměru Z/2025/121295, č.j. SMOL/345847/2025/OZP/OOSSO/Hyb a číslem spisu S-SMOL/327605/2025/OZP.
- Závazné stanovisko Magistrátu města Olomouc, odboru památkové péče ze dne 10. 07. 2025 pod č. záměru Z/2025/121295, číslem řízení R/2025/124041, číslem jednacího SMOL/337730/2025/OPP/Ha a spisovou značkou S-SMOL/326274/2025/OPP
- Posouzení žádosti o vydání stanoviska Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 03.07.2025 pod sp. značkou KHSOC/25279/2025 a č.j. KHSOC/25655/2025/OC/HOK

Dne 19. 08. 2025 byla žádost doplněna o další podklady do řízení – konkrétně o platnou plnou moc k zastupování.

Stavební úřad posoudil stavební záměr z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona. Stavební záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů i se závaznými stanovisky dotčených orgánů vydanými podle zvláštních právních předpisů.

Z hlediska platného Územního plánu Samotišky vydaného jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 31. 10. 2024, ve znění pozdějších změn a úprav (dále jen ÚP Samotišky) je předmětná budova součástí plochy BH – plocha pro bydlení v bytových domech. Navrhované stavební úpravy nejsou v rozporu s ÚP Samotišky, neboť navrhovaným stavebním záměrem nedojde ke změně funkčního využití celého objektu. Stavební úpravy nemají vliv na celkové objemové ani architektonické řešení stavby ani na charakter okolního území a jeho hodnoty. Taktéž záměr nemění urbanistickou strukturu, zastavěnost ani zásadně nemění výšku stávajícího objektu – počet nadzemních podlaží zůstává stejný, objekt se zvýší pouze vlivem zateplení. Záměr je tudíž v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch a tedy i v souladu s územním plánem. Soulad navrhovaného záměru s cíli a úkoly územního plánování je stavební úřad povinen vyhodnotit tehdy, pokud nebyla vydaná územně plánovací dokumentace. Pokud byla územně plánovací dokumentace vydána, vychází stavební úřad primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť při vydávání územního plánu jsou zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území. Proto, je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Dokumentace pro povolení záměru je zpracována Adamem Zubatým a jejím zodpovědným projektantem je Ing. Roman Zubatý, ČKAIT 1201317. Dokumentace byla zpracována v rozsahu projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení v listopadu 2024. Dokumentace je úplná a přehledná, obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, požárně bezpečnostní řešení, výkresovou část) a jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Stavební úřad také ověřil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Účinky provádění stavby nijak nevybočují z limitů imisí spojených s jakoukoliv jinou stavební činností. Práva vlastníků okolních nemovitostí nebudou prováděním stavby dotčena. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí.

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

Při vymezování okruhu účastníků tohoto řízení vycházel stavební úřad z ust. §182 stavebního zákona ze kterého vyplývá, že účastníky řízení jsou podle písm. a) stavebník, podle písm. b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, podle písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, podle písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno a podle písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

Na základě výše uvedeného stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky řízení jsou:

Dle § 182 písm. a) stavebního zákona:

- **stavebník:** Společenství vlastníků pro dům Zahradní 3, 4, 5, Samotišky, IČO 18036503, Zahradní 368/5, Samotišky, 779 00 Olomouc 9, který je na základě plné moci zastoupen: SALIP PROJEKT s.r.o., IČO 28581164, V Lipkách 205/6, Samotišky, 779 00 Olomouc 9

Dle § 182 písm. b) stavebního zákona:

- **Obec:** Obec Samotišky, Vybíralova 4/8, Samotišky, 779 00 Olomouc 9.

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 a následným užíváním této stavby.

Stavební úřad po posouzení záměru zjistil, že jeho uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Všechna stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Jsou také splněné podmínky pro povolení ve zrychleném řízení dle § 212 stavebního zákona, a proto rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

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 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 jsou stavebníci povinni 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 současně s oznámením o ověření dokumentace záměru. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě stavby do vydání dokončení stavby.

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

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.

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 stavebníků podané pře jejím uplynutím.

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

Povolení lze změnit na základě žádosti stavebníka.

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 pozemních staveb. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor Krajský stavební úřad.

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí o povolení záměru nenabude právní moci. Rozhodnutí o povolení záměru pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

Po nabytí právní moci povolení bude stavebníkovi zasláno oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Ing. Michal Sedlák
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Toto rozhodnutí je doručováno účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě; současně se podle § 212 odst. 2 stavebního zákona toto rozhodnutí také zveřejní na úřední desce stavebního úřadu.

Rozdělovník (D = doručenka; p = příloha)

Doručí se:

Účastníci řízení:

Stavebník a vlastník stavby:

- 1) Společenství vlastníků pro dům Zahradní 3, 4, 5, Samotišky, Zahradní 368/5, Samotišky, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení: SALIP PROJEKT s.r.o., V Lipkách 205/6, Samotišky, 779 00 Olomouc 9, DS: 9aayxgv

Obec:

- 2) Obec Samotišky, Vybíralova 4/8, Samotišky, 779 00 Olomouc 9, DS: 7guazck

Dotčený orgán:

- 3) Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, DS: kazbzri
- 4) Magistrát města Olomouce, Odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Na vědomí:

- 5) Spis

Účastníci řízení veřejnou vyhláškou:

- 6) Úřední deska Magistrátu města Olomouce

Příloha: projektová dokumentace + štítek

(ověřená dokumentace se štítkem bude s doložkou nabytí právní moci zaslána žadateli)

Správní poplatek byl vyměřen podle sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položka č. 18 bodu 1 písm. a) na 5000 Kč, v souladu s ust. § 9 o 20 %, tzn. v konečné výši 4000 Kč a zaplacen převodem dne 25. 08. 2025

Toto rozhodnutí je oznamováno v souladu s ustanovením § 212 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou a musí tak být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce stavebního úřadu. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňující dálkový přístup na adrese www.olomouc.eu