



MAGISTRÁT MĚSTA OLMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

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

Č. j. SMOL/427817/2025/OS/SUII/Obr
Spisová značka: S-SMOL/012806/2025/OS
Č. záměru: Z/2024/92740
Č. řízení R/2025/7465
Uvádějte vždy v korespondenci

Spisový znak, podznak - 2.3, skartační znak/skartační lhůta - A/5
V Olomouci 09.09.2025

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Magda Obručnicková, dveře č. 2.45
Telefon: 588 488 204
E-mail: magda.obrucnikova@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák

ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení oddělení stavebního úřadu II (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“), 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., dle § 104 odst. 2 písm. e) a § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 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 Dentální centrum LFDENT s.r.o., IČO: 06685463, tř. Svobody 1067/32, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení ARTERA ATELIER s.r.o., IČO: 10670602, Sokolská 586/7, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 (dále také jen „stavebník“), o povolení stavby pod názvem „Rezidence Rejskova 21“ ze dne 11.12.2024, a rozhodl takto:

Část výroku I.

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

se povoluje

záměr – stavba pod názvem

„Rezidence Rejskova 21“

ve městě Olomouci, v katastrálním území Hodolany, na pozemcích parc. č. st. 175 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 14/35 (ostatní plocha), parc. č. 806/1 (ostatní plocha).

Hlavní stavba (druh stavba a účel stavby):

novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. st. 175 (zastavěná plocha a nádvoří),

Popis záměru:

Jedná se o novostavbu bytového domu, ve tvaru písmene L, který bude kopírovat nároží ulic Rejskova a Želivského. Směrem do ulice Rejskova bude část, která bude nepodsklepená, třípodlažní, o

půdorysných rozměrech 22,9 x 9,9m se sedlovou střechou s maximální výškou 11,6m od +0,000 (úroveň + 0,000 = 214,600m n.m.). Směrem do ulice Želivského bude část, která bude nepodsklepená, přízemní, se sedlovou střechou s výškou hřebene 4,4m od +0,000.

Dispoziční řešení:

V 1.NP bytového domu bude umístěna garáž se 6 parkovacími místy s přístupem z ulice Želivského, 2 bytové jednotky 2+kk, technická místnost, sklepy a úklidová místnost. Ve 2. a 3. NP budou umístěny vždy 2 bytové jednotky 1+kk a 2 bytové jednotky 2+kk a sklepní prostor. Jednotlivá podlaží budou spojena schodištěm a výtahem. V domě bude celkem 10 bytových jednotek. Ve dvoře bude samostatný objekt o půdorysných rozměrech 7,3 x 5,4m obsahující sklepní kóje.

Konstrukční řešení:

Dům bude založen na betonových základových pasech, obvodové a nosné zdivo bude z vápenopískových tvárnic, obvodové stěny garáže budou z armovaného ztraceného bednění s betonovou zdělkou. Stropy bude tvořit monolitická betonová konstrukce. Střecha bytového domu i garáže bude tvořena dřevěnými příhradovými vazníky s plechovou falcovanou krytinou

Napojení na inženýrské sítě:

Objekt bude napojen krátkými přípojkami na rozvody NN, veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci.

Na střeše bytového domu budou instalovány fotovoltaické panely. Dešťová voda bude zadržována v akumulační jímce s bezpečnostním přepadem do zasakovacího objektu na pozemku stavby a dále do kanalizace. Akumulační nádrž bude sloužit pro závlahu zahrady pomocí čerpadla.

Větrání domu je řešeno systémem podtlakové odvodní ventilace. Vzduch je přiváděn do obytných místností přes větrací akustické štěrby instalované v rámech oken a odváděn z koupelen ventilátory. Garáže budou odvětrávány přirozeně větracími mřížkami. Digestoře v kuchyni budou řešeny bez odtahu (digestoře s uhlíkovým filtrem)

Jako zdroj tepla je navrženo tepelné čerpadlo vzduch voda, venkovní jednotka bude osazena na ploché střeše nad výtahovou šachtou.

Vedlejší stavba – vsakovací objekt - hospodaření s dešťovými vodami

Vsakovací objekt – velikost nádrže 3,6 x 4,8 x 0,825 m, celkový stavební objem 14,26 m³, retenční objem 13,58 m³, vsakovací plocha 17,28 m². Srážkové vody ze střechy budou odvedeny do akumulační nádrže 12 m³, odkud bude možné odebírat srážkovou vodu pro zalévání zahrady (vybavení čerpadlem). Nádrž bude doplněna o filtrační šachtu. Součástí nádrže bude přepad, který bude sveden přes revizní šachtu do vsakovací nádrže 13,58 m³, ze které bude napojen bezpečnostní přepad do jednotné kanalizace. Srážkové vody ze zpevněných ploch budou odvedeny volně na terén v zahradě stavebníka.

Záměr se nachází na pozemku parc.č. st. 175, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc, Olomoucký kraj, HGR 2220 Hornomoravský úval, č.h.p. 4-10-03-1130-0-00 Morava, orientační určení polohy (souřadnice X;Y: 1 121 705,5, 544 991,4), mimo ochranné pásmo vodních zdrojů (OPVZ), mimo záplavové území, mimo CHOPAV Kvartér řeky Moravy.

Vsakovací a retenční objekt byl navržen dle ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod na návrhový déšť s periodicitou n = 0,1. Koeficient vsaku zeminy se předpokládá 1 x 10⁻⁵ m/s. Dno nádrže je navrženo 1,525 m pod terénem, hladina podzemní vody se předpokládá na úrovni 3 m pod terénem. Retenční objem vsakovací nádrže 13,58 m³ se vyprázdní za cca 39:47 hod:min.

Údaje o předmětu rozhodnutí: vsakovací objekt - hospodaření s dešťovými vodami

Účel stavby (kód/název):

99|jiné

Vodní díla (kód/název):

562|stavby umožňující jiné využívání povrchových vod

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru: „Rezidence Rejskova 21“, kterou zpracoval Ing. Arch. Miroslav Strnad, autorizovaným architekt, ČKA 05129, v listopadu 2024.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru Rezidence Rejskova 21“, kterou zpracoval Ing. Arch. Miroslav Strnad, autorizovaným architekt, ČKA 05129, v listopadu 2024, 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. 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).
3. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlé komunikaci a případné znečištění této komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.
4. 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.
5. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle ověřené dokumentace orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou.
6. Před započítím zemních prací je nutno zajistit vytyčení veškerých stávajících dotčených inženýrských sítí jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu a v jejich blízkosti postupovat dle pokynů těchto vlastníků a provozovatelů při zvýšené opatrnosti. S tímto vytyčením včetně podmínek pro provádění prací v ochranném pásmu dotčených zařízení musí být prokazatelně seznámeni pracovníci stavebního podnikatele, kteří budou provádět stavební práce. O vytyčení bude proveden zápis do stavebního deníku nebo příslušný protokol, který bude doložen k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
7. Před záhozem podzemních vedení, zařízení a přeložek inženýrských sítí bude provedeno jejich zaměření situačními a výškovými kótami.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. Stavebník zajistí minimalizaci hlučnosti vhodnými opatřeními, např. vhodným rozmístěním mechanizace a zařízení na staveništi, optimálním časovým nasazením strojů a kontrolou jejich technického stavu.
12. V průběhu realizace stavby zajistí stavebník odpovídající podmínky pro řádné odvodnění staveniště. Provádění stavebních prací nesmí negativně ovlivnit odtokové poměry v dané lokalitě; v opačném případě zajistí stavebník nápravná opatření na svůj náklad. Přebytečná zemina bude skladována tak, aby nemohlo dojít k jejímu erozivnímu smyvu.
13. Provedení napojení na stávající kanalizační sběrač a vodovodní řad bude odsouhlaseno s vlastníkem a provozovatelem tohoto zařízení, dokladováno pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.
14. Před zahrnutím nově položených potrubí vodovodního řadu, bude provedena tlaková zkouška s přihlédnutím k ČSN 75 5911 za účasti budoucího provozovatele stavby. Protokol o průběhu a výsledcích tlakové zkoušky předloží stavebník pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.
15. Před provedením tlakové zkoušky vodovodního řadu proběhne proplach a desinfekce potrubí. Nad potrubím vodovodního řadu bude osazen identifikační vodič.
16. V souladu s ustanoveními zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, bude provedeno zaměření skutečného provedení stavby (směrově a výškově) odpovědným geodetem. Zaměření na okolní pevné body musí být pravouhlé, u větších vzdáleností je možné zaměření do trojúhelníku. Jedno vyhotovení geodetického zaměření stavby v systému S-JTSK zakreslené do katastrální mapy bude předloženo pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.
17. Budou splněny podmínky Závazného stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. R/2024/34482/4 ze dne 27.11.2024:
 - s odkazem na ustanovení §5 odst. 2 a odst. 11 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na §3 odst. 1 vyhlášky č. 409/2005 Sb., bude KHS stavebníkem ke kolaudačnímu rozhodnutí doloženo, že novým vodovodním potrubím a ostatními výrobky, které budou v přímém styku s pitnou vodou, nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody.
 - S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na §11 odst. 5 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., z důvodu zajištění ochrany veřejného zdraví před hlukem ze stavební činnosti bude stavební činnost probíhat pouze v pracovních dnech po dobu mezi 7:00 – 21:00 hod.
18. 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 provedení základových konstrukcí,
 - po provedení nosných konstrukcí stavby,
 - 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.
19. U kolaudace vodního díla bude předložen provozní řád vodního díla – vsakovacího objektu, zpracovaný podle vyhlášky MZE č.216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních a provozních řádů vodních děl.
20. Plocha, na které má být zřízeno vsakovací zařízení musí zůstat během celé stavební fáze volná a chráněná před poježděním vozidly stavby. V oblasti plánovaného vsakovacího zařízení nesmí být skladovány látky ohrožující vodu. Těžební práce v rámci stavby musí být provedeny tak, aby byla zachována propustnost. Vsakovací zařízení smí být uvedeno do provozu až po plném dokončení stavebních opatření na pozemku.

Část výroku II.

Povolení zrušení sjezdu a zřízení sjezdu na pozemní komunikaci

Podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona o pozemních komunikacích
se povoluje

1. zrušení stávajícího připojení sousední nemovitosti na pozemku parc. č. st. 175, v k.ú. Hodolany, obec Olomouc z místní komunikace v ul. Želivského na pozemku parc. č. 14/35, v k.ú. Hodolany, obec Olomouc, za účelem zrušení stávajícího sjezdu z důvodu realizace akce „Rezidence Rejskova 21“,

2. nové připojení sousední nemovitosti na pozemku parc. č. st. 175, v k.ú. Hodolany, obec Olomouc z místní komunikace v ul. Želivského na pozemku parc. č. 14/35, v k.ú. Hodolany, obec Olomouc, za účelem zřízení sjezdu do garážových stání z důvodu realizace akce „Rezidence Rejskova 21“, za těchto podmínek:

- Pozemek po zrušení stávajícího sjezdu bude upraven osazením silničních obrubníků a doplněním chodníku dlažbou použitou z místa nového sjezdu a obnovením zeleného pásu zatravněním.
- Sjezd bude proveden dle předložené dokumentace a dle podmínek stanovených v zák. č. 13/1997 Sb., resp. vyhl. č. 104/1997 Sb. Sjezd bude proveden z betonové zámkové dlažby 200/100/80 mm v přírodní šedé barvě. Napojení na místní komunikaci bude provedeno přes nově osazené betonové nájezdové obrubníky s převýšením + 20 mm nad úroveň vozovky. Křížení chodníku požadujeme provést bezbariérově, včetně umístění varovného pásu šířky 400 mm z betonové reliéfní dlažby 200/100/80 mm bílé barvy.
- Napojením sjezdu nesmějí být narušeny odtokové poměry na místní komunikaci a výšková úprava sjezdu musí být provedena tak, aby se zabránilo stékání srážkové vody na komunikaci a jejímu znečištění a nedocházelo tím k ohrožení bezpečnosti silničního provozu.
- Vybudováním sjezdu nesmí dojít k jakémukoliv poškození silničního tělesa místní komunikace ani případných dalších podzemních zařízení uložených v místě budoucího sjezdu.
- Uživatel sjezdu je povinen zajišťovat řádnou údržbu a čistotu sjezdu tak, aby nedocházelo ke znečišťování přilehlé komunikace.

Odůvodnění

Dne 11.12.2024 stavební úřad obdržel žádost stavebníka ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. § 184 a § 211 stavebního zákona o povolení souboru staveb, pod souhrnným názvem „Rezidence Rejskova 21“. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

Předmětem žádosti je povolení stavby hlavní, a to novostavba bytového domu ve městě Olomouci, v katastrálním území Hodolany, na pozemcích parc. č. st. 175 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 14/35 (ostatní plocha), parc. č. 806/1 (ostatní plocha).

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. Hlavní stavba spadá do kategorie staveb ostatních. Součástí záměru jsou i vedlejší stavby mající charakter jednoduché stavby. Tyto stavby však jsou součástí souboru staveb, a proto budou projednány v režimu stavby hlavní.

Protože stavebník požádal o vydání povolení záměru *ve zrychleném řízení* stavební úřad zkoumal, zda záměr splňuje ust. § 212 stavebního zákona a dospěl k závěru, že obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,

stavba splňuje požadavky uvedené v § 193, stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace, a proto je povolení záměru vydáno jako první úkon v řízení.

V příloze k žádosti o povolení záměru stavebník doložil dokumentaci pro povolení záměru pro povolení záměru: „Rezidence Rejskova 21“, kterou zpracoval Ing. Arch. Miroslav Strnad, autorizovaným architekt, ČKA 05129, v listopadu 2024.

Dále následující závazná stanoviska vyjádření:

- Plnou moc pro zástupce žadatele
- Souhlasné jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/480039/2024/OZP/Kom, č.řízení R/2024/33737 ze dne 4.11.2024
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. R/2024/34482/4 ze dne 27.11.2024
- Vyjádření vlastníka místních komunikací Statutárního města Olomouce, odboru dopravy, odd. majetkové správy a údržby komunikací č.j. SMOL/033177/2025/ODOP/MSU/Krc, sp.zn. S-SMOL/032060/2025/ODOP ze dne 20.1.2025
- Vyjádření Policie ČR dopravního inspektorátu Olomouc č.j. KRPM-140592-3/ČJ-2024-140506 ze dne 11.11.2024
- Vyjádření Statutárního města Olomouce, odboru kancelář architekta města č.j. SMOL/121591/2025/KAM/APP/Uhl, ze dne 22.4.2025
- Smlouva o udělení souhlasu s vybudováním stavby sjezdu a přípojek vody a kanalizace č. OMAJ-EM/PPS/001509/2025/Sle, uzavřená mezi žadatelem a statutárním městem Olomouc dne 30.4.2025
- Stanovisko k záměru od Povodí Moravy s.p. Brno zn. PM-46814/2024/5203/Mnov ze dne 6.11.2024
- Souhlas napojením na vodovod a kanalizaci od Moravské vodárenské a.s. Olomouc č.j. MOVOZADOC-091024-06 ze dne 22.1.2024
- Souhlas s přeložením stávajících přípojkové skříně od ČEZ Distribuce a.s. Dčín zn. 001159650462 ze dne 18.2.2025
- Vyjádření o existenci podzemních vedení od:
CETIN a.s. Praha č.j. 293657/24 ze dne 14.10.2024
T-Mobile Czech Republic a.s. Praha zn. E57281/24 ze dne 11.10.2024
Sekce majetková Ministerstva obrany Praha č.j. MO 848529/2024-1322 ze dne 18.10.2024
Vodafone Czech Republic a.s. Praha zn. 241010-0915744927 ze dne 10.10.2024
Technické služby města Olomouce a.s. zn. TSMO/4437/24 ze dne 25.10.2024

Stavební úřad se zabýval otázkou vymezení okruhu účastníků řízení ve smyslu ust. § 182 stavebního zákona. 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) podle § 182 písm a) stavebního zákona: stavebník
Dentální centrum LFDENT s.r.o., IČO: 06685463, tř. Svobody 1067/32, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení ARTERA ATELIER s.r.o., IČO: 10670602, Sokolská 586/7, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- 2) podle § 182 písm b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
např. obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
- statutární město Olomouc, IČ: 00299308, se sídlem na adrese Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, jednající odborem kancelář architekta města;
- 3) podle § 182 písm c) stavebního zákona: vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr

- uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor dopravy, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IČO: 61859575, Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4) podle § 182 písm d) stavebního zákona: osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- CETIN a.s., IČO: 04084063, Ceskomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
- Pro dobrý život, z.s., Kmochova 211/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9,

5) Dotčené orgány

- 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,

6) Hlavní projektant

ARTERA ATELIER s.r.o., IČO: 10670602, Sokolská 586/7, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Při vymezování 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, hluchost, 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. K uvedenému závěru stavební úřad dále dospěl po zhodnocení návrhu trasy staveništní dopravy, která bude probíhat do místních komunikací, a umístění staveniště, které bude na pozemcích stavebníka.

Soulad záměru s politikou územního rozvoje:

Platná Politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Soulad záměru se zásadami územního rozvoje:

Platné Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje nestanovují žádné jiné požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

Na území statutárního města Olomouce bylo vydáno opatření obecné povahy 1/2014, Územní plán Olomouce, které nabylo účinnosti dne 30.09.2014.

Z hlediska platného Územního plánu Olomouc ve znění pozdějších změn je pozemek, na němž se stavba umísťuje a povoluje součástí plochy stabilizované v zastavěném území smíšené obytné 10/024S s blokovým typem struktury zástavby a maximální výškou 10/14m.

Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují:

- změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí;
- stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů;
- stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení;
- přístavby objektů;
- nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1);
- ve struktuře blokového typu (b) urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v prolukách a bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci, to vše směřující k dotvoření blokové struktury se zachováním rekreačního charakteru vnitrobloků;

V plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména pohoda bydlení.

Ve struktuře blokového typu se za urbanisticky odůvodněné považují zejména dostavby proluk a nároží, doplnění rozvolněných nebo nedokončených bloků objekty charakteristického objemu pro dosažení charakteristického rytmu zástavby, posílení městského charakteru ulic vymezujících jednotlivé bloky dostavbou nízkopodlažních objektů občanského vybavení apod. Urbanisticky odůvodněné jsou dostavby podél ploch veřejných prostranství vymezených v územní plánu, případně podél ulic, které přirozeným způsobem navazují na stávající uliční síť a umožňují průchodnost územím.

Proluka je v územním plánu definována jako „nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely (případně parcel) v zastavěné řadě, včetně nezastavěného nároží“.

V celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.

V ploše smíšené obytné (B) jsou jako přípustné využití uvedeny mimo jiné pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;

V územně analytických podkladech je území, jehož součástí je předmětný pozemek, vymezeno jako urbanisticky hodnotná lokalita s dochovanou historickou strukturou zástavby.

Soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství.

Předmětný pozemek je součástí území, kde se z velké části dochovala původní historická urbanistická struktura a zástavba někdejší samostatné obce. Jedná se o řadové rodinné domy se sedlovými střechami, umístěné v jednotné stavební a uliční čáře podíl ulic, tvořících poměrně nepravidelhou síť, danou trasami historických cest. V průběhu 20. stol. došlo v některých částech území k přestavbě na zástavbu městského typu – vícepodlažní bytové domy.

V tomto případě se jedná o novostavbu bytového domu, ve tvaru písmene L, který bude kopírovat nároží ulic Rejskova a Želivského. Směrem do ulice Rejskova bude část, která bude nepodsklepená, třípodlažní, o půdorysných rozměrech 22,9 x 9,9m se sedlovou střechou s maximální výškou 11,6m od +0,000 (úroveň + 0,000 = 214,600m n.m.). Směrem do ulice Želivského bude část, která bude nepodsklepená, přízemní, se sedlovou střechou s výškou hřebene 4,4m od +0,000.

Novostavba svou hmotou dotváří blok zástavby a navazuje výškově na sousední stavby – hlavní hmota s byty výškově navazuje na sousední dům v ulici Rejskova, přízemní část s garážemi navazuje na sousední rodinný dům v ulici Želivského. Ze stanoviska Krajské hygienické stanice vyplývá, že bytový dům se umísťuje do území se zajištěnou ochranou před hlukem a samotná stavba nebude zdrojem hlukové zátěže.

V rámci koncepce odkanalizování požaduje územní plán pro zajištění podmínek odkanalizování území zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod především v zastavěném území a v zastavitelných plochách; Srážkové vody u konkrétních záměrů v území je třeba posuzovat jednotlivě v souladu s problematikou hospodaření s dešťovými vodami; dešťové vody v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovat, dále zadržovat a využívat a jejich regulovaný odtok kanalizací omezit na nezbytně nutné minimum.

V tomto případě bude dešťová voda zadržována v akumulační jímce s bezpečnostním přepadem do zasakovacího objektu na pozemku stavby a dále do kanalizace. Akumulační nádrž bude sloužit pro závlahu zahrady pomocí čerpadla

Návrh odvádění dešťových vod je souladu s platnou legislativou (Vyhl. č. 501/2006 Sb., §20 odst. (5), Vyhl. 268/2009 Sb., §6 odst. (4), ČSN 759010, TNV75 9011) je součástí územní studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“.

Při posuzování kritéria souladu záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vycházel stavební úřad především z předložené dokumentace pro povolení záměru „Rezidence Rejskova 21“, kterou zpracoval Ing. Arch. Miroslav Strnad, autorizovaným architekt, ČKA 05129, v listopadu 2024.

Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení). Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 14 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, 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.

Nové nároky na statickou dopravu jsou splněny, neboť potřebný počet parkovacích stání je zajištěn v bytovém domě nebo na pozemku stavby.

Srážkové vody budou likvidovány prostřednictvím dešťové kanalizace, s napojením na retenční nádrž srážkových vod s regulovaným odtokem do dešťové kanalizace.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, což je doloženo konstrukční částí dokumentace pro povolení záměru a statickým výpočtem, který je součástí dokumentace pro povolení záměru.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb, což plyne z předloženého požární 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. Je zajištěno dostatečné přirozené větrání, denní osvětlení okny.

Součástí dokumentace pro povolení záměru je i dokumentace objektů, technických a technologických zařízení, který je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru. Záměr je navržen tak, aby byla zajištěna ochrana před bleskem, spadem sněhu a stékáním vody na přilehlé pochozí plochy. Stavba je vybavena výtahem. Pochozí plochy jsou zajištěny proti pádu osob zábradlím.

Splněny jsou i požadavky na vnitřní prostory, jako světlá výška místností a rozměry vnitřních komunikací.

Rovněž tak jsou splněny požadavky na technická zařízení, jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, rozvody NN, rozvod elektronických komunikací, atd.

Hospodaření s energiemi bylo řešeno v rámci zpracování průkazu energetické náročnosti budovy.

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

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. Odvádění dešťových vod ze stavby je řešeno na pozemku stavebníka v souladu s koncepcí územního plánování vč. související legislativy.

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, což bylo prokázáno již v územních řízeních předcházejícím tomuto řízení.

Odůvodnění části výroku II.

Stavební úřad posoudil technické podmínky pro připojení pozemních komunikací navzájem/pro připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci. Stavební úřad vzal v potaz i souhlasného stanoviska vlastníka pozemní komunikace, jímž je Statutární město Olomouc, odboru dopravy, odd. majetkové správy a údržby komunikací č.j. SMOL/033177/2025/ODOP/MSU/Krc, sp.zn. S-SMOL/032060/2025/ODOP ze dne 20.1.2025 a kladné vyjádření Policie ČR, jímž je Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, IČO: 72051795, Dopravní inspektorát, tř. Kosmonautů 189/10, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, č.j. KRPM-140592-3/ČJ-2024-140506 ze dne 11.11.2024

Sjezd/nájezd na silnici a místní komunikaci splňuje podmínky rozhledu pro rozhodnutí najet na komunikaci, rozhledu uživatele komunikace alespoň pro zastavení vozidla (vozidlo, které zastaví při odbočování vlevo na sjezd, nebude bránit průjezdu ostatním vozidlům v přímém směru nebo na něj bude výhled ze vzdálenosti nutné pro zastavení dalšího vozidla), vzájemné vzdálenosti připojení z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu.

Šířka sjezdu/nájezdu umožňuje vozidlům plynulé odbočení ze silnice/z místní komunikace a výjezd na ně. Parametry odpovídají ČSN 73 6102.

Zpevnění sjezdu/nájezdu vyhovuje předpokládanému zatížení dopravou, a bude provedeno snadno čistitelným vozovkovým krytem.

Stavební uspořádání je takové, že brání stékání srážkové vody na komunikaci a jejímu znečištění.

Stavební úřad dospěl k závěru, že jsou splněny zákonné podmínky pro vydání povolení.

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

Poučení

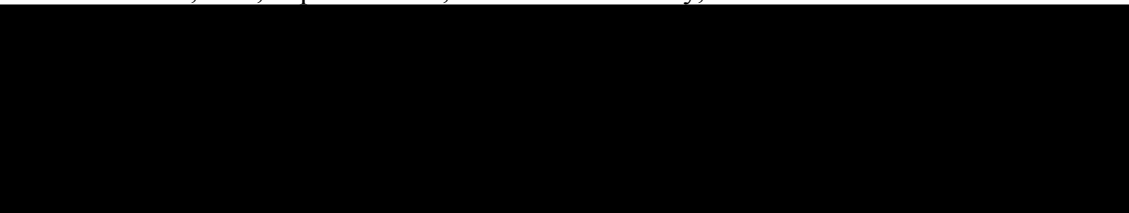


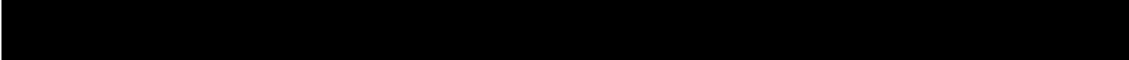
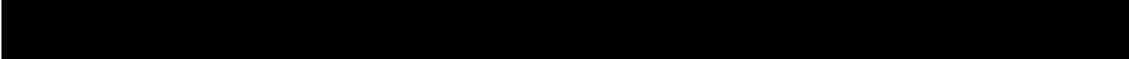



Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání. Odvolat lze podat ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy bylo oznámeno účastníkovi řízení. Odvolání se podává u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu II. O odvolání rozhoduje odbor Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Olomouckého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

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

Ing. Michal Sedlák
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník

- stavebník
 1. Dentální centrum LFDENT s.r.o., IČO: 06685463, tř. Svobody 1067/32, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení ARTERA ATELIER s.r.o., IČO: 10670602, Sokolská 586/7, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
 2. Statutární město Olomouc, odbore kancelář architekta města; IČ: 00299308, se sídlem na adrese Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, jednající
- vlastníci dotčených pozemků a staveb
 3. Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
 4. Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor dopravy, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
 5. MORAVERSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IČO: 61859575, Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
 6. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
 7. 
 8. 
 9. 
 10. 
- vlastníci sousedních pozemků a staveb
 11. 
 12. 
 13. 
 14. 

15. CETIN a.s., IČO: 04084063, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

16. Pro dobrý život, z.s., Kmochova 211/13, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9,

Dotčené orgány

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

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

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

Hlavní projektant

20. ARTERA ATELIER s.r.o., IČO: 10670602, Sokolská 586/7, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

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. *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 započatím 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.*
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.

- 14. Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Povolení k nakládání s vodami (odběr podzemních vod) je dle ustanovení § 9 odst. 9 vodního zákona podmínkou vykonatelnosti povolení záměru tohoto vodního díla.*