



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE
ODBOR STAVEBNÍ
oddělení stavebního úřadu I
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 330, skartační znak/skart. lhůta – A/20

Č. j. SMOL/487367/2025/OS/SUI/Ste
Spisová značka: S-SMOL/282146/2024/OS
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 15.10.2025

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Jiří Štěpánek, dveře č. 2.30
Telefon: 588 488 213
E-mail: jiri.stepanek@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing., Bc. Marcela Buiglová

ROZHODNUTÍ
O ZMĚNĚ STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Stavebník Stavební firma ŠMAK, s.r.o., IČO: 49446851, se sídlem Loosova 737/19, Brno-sever, Lesná, 638 00 Brno 38 zastoupen společností Atelier Joura s.r.o., IČO: 09624937, Šmahova 428/56a, Slatina, 627 00 Brno 27, podal dne 26.06.2024 u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu I žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením:

Bytový dům

v obci Olomouc, část obce Nedvězí, na pozemcích parc. č. st. 38/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. st. 38/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 83/1 (zahradu) v k.ú. Nedvězí u Olomouce, na kterou bylo vydáno společné povolení č.j. SMOL/115481/2023/OS/PS/Ste ze dne 11.04.2023.

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně a místně příslušný podle § 330 odst. 3 věta první ve spojení s ust. § 34a odst. 1, § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a v návaznosti na 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 návaznosti na ust. § 330 odst. 1 a § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů projednal předloženou žádost podle § 118 odst. 2 a § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a to v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na základě výše uvedeného posouzení pak stavební úřad dospěl k závěru, že změna výše uvedené stavby se podle § 118 odst. 3 stavebního zákona

p o v o l u j e

v tomto rozsahu:

Předmětem změny stavby před jejím dokončením je předně změna termínu dokončení stavby do 31.12.2026. Dále bude změněn rozsah a tvary zpevněných a zatravněných ploch a s tím spojené navýšení parkovacích stání na pozemku stavebníka z původních 19 na celkový počet 22 parkovacích stání. Bude provedena změna založení objektu na monolitické základové desce tl. 300 mm s podbetonováním po obvodu pod třípodlažními částmi BD a se základovými pasy pod dvoupodlažní částí objektu. Veškeré zdivo bude provedeno z vápenopískových tvárníc. V rámci přípravy podloží pod základovou deskou bude proveden rozvod pro odvětrání radonu z podloží. Konstrukce střechy nad 2.NP části spojovacího krčku bude provedena jako železobetonová monolitická deska se spádovými klíny. Bude provedena změna vnitřních dispozic jednotlivých bytů bez navýšení celkového počtu bytových jednotek. Vnější schodiště pro vstup do objektu budou zrušena, vstup bude nově řešen

v úrovni upraveného terénu. Bude snížen počet venkovních jednotek tepelných čerpadel z 5 na 2 kusy, které budou umístěny na střeše dvorní části spojovacího krčku. Z důvodu vysoké hladiny podzemní vody budou podzemní retenční a akumulační objekty pro hospodaření s dešťovými vodami provedeny jako prefabrikované monolitické namísto původně navržených plastových. Dále dokumentace zpřesňuje podobu návaznosti uliční fasády mezi objekty na pozemku parc.č. 38/1 (řešený objekt) a na pozemku parc.č. 37. Ve skutečnosti řešený objekt předstupuje do uličního prostoru sousední objekt o 390 mm a kopíruje tedy půdorysnou stopu uliční stěny původního objektu i hranici parcely stavebníka.

Podmínky původního stavebního povolení musí být splněny. S odkazem na povolované změny rozestavěné stavby s přihlédnutím k podmínkám dotčených orgánů se stanovují tyto podmínky:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace vypracované v 05/2024 autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Kopečným (ČKA 03 293), která byla ověřena v řízení o změně. Ověřená projektová dokumentace bude předána po nabytí právní moci rozhodnutí o změně stavby před dokončením.
2. Provedení případných dalších změn rozestavěné stavby je přípustné pouze na základě povolení stavebního úřadu.

Účastníci podle § 27 odst.1 správního řádu jsou Stavební firma ŠMAK, s.r.o., IČO: 49446851, Loosova 737/19, Brno-sever, Lesná, 638 00 Brno 38, v zastoupení: Atelier Joura s.r.o., IČO: 09624937, Šmahova 428/56a, Slatina, 627 00 Brno 27.

O d ů v o d n ě n í

Dne 11.04.2023 pod č.j. SMOL/115481/2023/OS/PS/Ste bylo vydáno společné povolení na stavbu „Bytový dům“.

Dne 26.06.2024 Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") obdržel žádost stavebníka o povolení změny stavby před jejím dokončením ve výše uvedeném rozsahu. Na základě této skutečnosti stavební úřad opatřením ze dne 27.05.2025 oznámil zahájení řízení o změně stavby před dokončením dotčeným orgánům a všem známým účastníkům řízení, dotčených navrženou změnou a stanovil termín 10 dní po doručení k podání námitek nebo připomínek k tomuto řízení.

V průběhu řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením stavební úřad přezkoumal předloženou žádost ve smyslu § 118 odst. 2 a § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona, posoudil shromážděná závazná stanoviska a připomínky a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení, změny nemají nepříznivý vliv na okolnosti, podle nichž byla původní stavba povolena. Projektová dokumentace byla zpracována oprávněným subjektem a splňuje obecné technické požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Účastníci řízení o změně stavby před jejím dokončením byli určeni dle ustanovení § 109 a 118 odst. 3 stavebního zákona. Stavební úřad dospěl k závěru, že účastníky řízení o změně stavby před jejím dokončením jsou stavebník Stavební firma ŠMAK, s.r.o., IČO: 49446851, Loosova 737/19, Brno-sever, Lesná, 638 00 Brno 38 zastoupen společností Atelier Joura s.r.o., IČO: 09624937, Šmahova 428/56a, Slatina, 627 00 Brno 27 a nejsou jimi vlastníci dalších okolních pozemků a staveb v sousedství, jelikož se jejich práv zamýšlená a tímto rozhodnutím povolená změna stavby před dokončením nedotkne.

Změny nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými pro umístění stavby.

Námítky do předmětného řízení nebyly vzneseny.

Odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I Magistrátu města Olomouce v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před jejím dokončením, a proto bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

P o u č e n í:

Změna stavby před jejím dokončením nesmí být zahájena, pokud povolení nenabude právní moci.

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, stavebního odboru, oddělení pozemních staveb. O odvolání rozhoduje Odbor strategického rozvoje kraje 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.

Ing., Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Rozdělovník

Doručí se:

- ***Stavebník:***

1. Stavební firma ŠMAK, s.r.o., IČO: 49446851, Loosova 737/19, Lesná, 638 00 Brno 38,
v zastoupení: Atelier Joura s.r.o., IČO: 09624937, Šmahova 428/56a, Slatina, 627 00 Brno 27

- ***Dotčené orgány a ostatní:***

2. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IČO: 71009248, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
3. Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
4. Státní energetická inspekce, IČO: 61387584, Územní inspektorát pro Moravskoslezský a Olomoucký kraj, Gorazdova 1969/24, Nové Město, 120 00 Praha 2
5. Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

- ***Na vědomí:***

6. spis