



MAGISTRÁT MĚSTA OLMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

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

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

V Olomouci 26.11.2025

Č. j. SMOL/553647/2025/OS/SUII/Fil
Spisová značka: S-SMOL/351884/2025/OS
Č. záměru: Z/2025/133832
Č. řízení: R/2025/169946

Uvádějte vždy v korespondenci

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Eva Filková, dveře č. 2.46

Telefon: 588488216

E-mail: eva.filkova@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák

ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, 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 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: **Přerovská 35 s.r.o.**, IČ: 07806825, Kyselova 1185/2, Kobylisy, 182 00 Praha 8, v zastoupení: [REDAKCE] (dále také jen „stavebník“), o povolení změny dokončené stavby pod názvem **Stavební úpravy nebytových prostor RD**, ze dne 21.7.2025, a rozhodl takto:

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

se povoluje

záměr - změna dokončené stavby pod názvem

Stavební úpravy nebytových prostor RD

č.p. 485, na pozemku parc. č. **213**, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. **Holice u Olomouce**, ve městě **Olomouci**.

Popis záměru:

Záměr řeší stavební úpravy nebytové části objektu. Úpravy budou spočívat zejména v provedení nových, úpravou stávajících nebo zrušení otvorů pro okna a dveře v obvodovém plášti a vnitřních nosných stěnách domu. Nově zřízené otvory budou nejprve opatřeny nosným překladem a pak následně vyříznuty a vybourány. Zrušené nebo upravené stávající otvory budou zazděny nebo zúženy pomocí cihelného zdiva. Nové výplně otvorů v obvodovém plášti budou z plastových bílých rámu se

zasklením z izolačního dvojskla. Nové vnitřní dveřní otvory budou osazeny ocelovou zárubní a dveřním křídlem.

Podrobnosti jsou obsaženy v dokumentaci z 3/2025, kterou vypracoval Ing. Ondřej Hlavinka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1202222.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr bude provedený v souladu s dokumentací pro povolení záměru z 3/2025, kterou vypracoval Ing. Ondřej Hlavinka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1202222.
2. Stavebník 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 stavebníkovi 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. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek vždy, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebníci při výstavbě postupují v souladu s povolením.
5. 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.
6. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby.
7. Stavební materiál nesmí být skladován na veřejném prostranství bez povolení Magistrátu města Olomouce odboru stavebního (na komunikacích včetně chodníků), případně odboru městské zeleně a odpadového hospodářství (na zelených pásích). Totéž se týká i provádění výkopových prací, které nelze zahájit bez povolení výše uvedených odborů Magistrátu města Olomouce.
8. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlé komunikaci a případné znečištění této komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.
9. 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.
10. Před výkopovými pracemi musí být vytyčena všechna stávající podzemní zařízení jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu. Práce v místě souběhu nebo při křížení musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození jejich vedení a zařízení jak stavebními pracemi, tak samotným provozem stavby.
11. Po celou dobu realizace stavby 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.
12. 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 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.

13. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a s prováděcími předpisy vydanými na jeho základě (vyhláška MŽP č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). 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.
14. Stavbu lze užívat po jejím dokončení. V souladu s ust. § 230 stavebního zákona stavba vyžaduje vydání kolaudačního rozhodnutí.
15. 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.

Účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona správního řádu jsou: Přerovská 35 s.r.o., IČ: 07806825, Kyselova 1185/2, Kobylisy, 182 00 Praha 8, v zastoupení: [REDACTED]

O d ů v o d n ě n í :

Podání žádosti

Dne 21.7.2025 stavební úřad obdržel žádost stavebníka ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. §184 a §211 stavebního zákona o povolení změny dokončené stavby pod názvem „Stavební úpravy nebytových prostor RD“. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti

Předmětem žádosti je povolení stavby hlavní, a to změna dokončené stavby č.p. 485, na pozemku parc. č. 213, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Holice u Olomouce, ve městě Olomouci.

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.

Podklady rozhodnutí

V příloze k žádosti o povolení záměru stavebník doložil dokumentaci pro povolení záměru, požárně bezpečnostní řešení, stavebně konstrukční řešení, závazné stanovisko MMOL, odboru životního prostředí, ze dne 11.7.2025, č.j. SMOL/339862/2025/OZP/Svo.

Okruh účastníků řízení

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:

podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník

Přerovská 35 s.r.o., IČ: 07806825, Kyselova 1185/2, Kobylisy, 182 00 Praha 8, v zastoupení:
Ing. Ondřej Hlavinka, Na Letné 444/31, Lazce, 779 00 Olomouc 9

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

Statutární město Olomouc, IČ: 00299308, Odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

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



Statutární město Olomouc, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, 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, 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. 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.

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou:

Magistrát města Olomouce, IČ: 00299308, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Hlavním projektantem je:

Ing. Ondřej Hlavinka, Na Letné 444/31, Lazce, 779 00 Olomouc 9

Procesní postup

Stavební úřad opatřením ze dne 8.10.2025, č.j.: SMOL/476470/2025/OS/SUII/Fil vyrozuměl všechny známé účastníky řízení a dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Zároveň je poučil o právu podat námitky. Ve stanovené lhůtě stavební úřad žádné námitky účastníků neobdržel.

Stavební úřad v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí ve věci. Žádný z účastníků řízení svého práva nevyužil.

Následně stavební úřad přistoupil k přezkoumání obsahu 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 územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

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. 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.

Záměr je v souladu s Územním plánem Olomouc. Pozemky záměru jsou součástí stabilizované plochy v zastavěném území, plochy smíšené obytné, 10/126S.

Regulační plán pro danou plochu není vydán.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá – li obec vydán územní plán.

Na území statutárního města Olomouce bylo vydáno opatření obecné povahy 1/2014, Územní plán Olomouce, které nabylo účinnosti dne 30.09.2014. Posouzení záměru dle tohoto kritéria se tedy neuplatní.

c) 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 „Stavební úpravy nebytových prostor RD“, z 3/2025, kterou vypracoval Ing. Ondřej Hlavinka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1202222.

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.

Stejně tak se nemění způsob nakládání s odpady a zneškodňování odpadních látek, které vznikají na pozemku, jeho užíváním a užíváním staveb na něm.

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 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.

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

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

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

Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů 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.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastruktury

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Ke stavbě je zajištěn příjezd sjezdem na místní komunikaci. Napojení na inženýrské sítě je stávající.

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.

Vypořádání námitek účastníků řízení:

V průběhu řízení o povolení záměru nebyly stran účastníků řízení v zákonem stanovené lhůtě uplatněny žádné námitky ve smyslu ust. § 190 a 191 stavebního zákona, byť byli účastníci řízení o svém právu stavebním úřadem řádně a včas vyrozuměni.

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 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.

Ing. Michal Sedlák
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

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 sítě technické infrastruktury.
13. 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.
14. 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 v zastoupení:

1. [REDACTED]

Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

2. Statutární město Olomouc, Odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc, 77900 Olomouc 9

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. Statutární město Olomouc, Odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Dotčený orgán:

7. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Hlavní projektant:

8. Ing. Ondřej Hlavinka, Na Letné 444/31, Lazce, 779 00 Olomouc 9

Ostatní:

9. Spis