

Číslo jednací: SMOL/236660/2026/OS/SUII/Obr
Spisová značka: S-SMOL/236033/2026/OS
Číslo záměru: Z/2026/96947
Číslo řízení: R/2026/115448
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Magda Obručnicková
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Magda Obručnicková, pověřená vedením oddělení stavebního úřadu II
Telefon: 588 488 204
E-mail: magda.obrucnikova@olomouc.eu
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
V Olomouci dne 20.05.2026

ROZHODNUTÍ O 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 ust. § 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“), ust. § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, ve znění pozdějších předpisů ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 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 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, kterou dne 19.05.2026 podal stavebník **Simplon Invest gama s.r.o., IČO 08317658, trž. Kosmonautů č.p. 1338/1c, 779 00 Olomouc** (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „RD2 na parc.č.940/59, 940/60“, na pozemcích parc. č. 940/59 (orná půda), parc. č. 940/60 (orná půda) v katastrálním území Slavonín, obec Olomouc, a rozhodl takto:

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

se povoluje

stavba pod názvem

„RD2 na parc.č.940/59, 940/60“

na pozemcích parc. č. 940/59 (orná půda), parc. č. 940/60 (orná půda) v katastrálním území Slavonín, obec Olomouc, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, evidované v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X021LFF0 (dále také jen „záměr“ nebo „stavba“).

Bližší popis navrhovaného záměru:

Volně stojící rodinný dům bude nepodsklepený, dvoupodlažní, o maximálních půdorysných rozměrech 1 NP 14,0 x 15,7m a 2 NP 12,0 x 11,5, s plochou střechou s výškou atiky 6,77m od +0,000 (úroveň +0,000 = 225,2 m n.m.). Rodinný dům bude umístěn svou jihovýchodní stěnou ve vzdálenosti 5,0 od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 940/61 (orná půda), severovýchodní stěnou ve vzdálenosti 4,5m od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 940/41 (orná půda).

Základní parametry stavby:

zastavěná plocha: 252,7 m²

užitná plocha: 259,45 m²

obytná plocha: 130,63 m²

obestavěný prostor: 1076 m³

Dispoziční řešení: v domě bude jedna bytová jednotka 5+kk a součástí dispozice bude garáž pro 2 vozidla INP bude obývací pokoj s kuchyní, samostatný pokoj, chodba, koupelna, šatna, garáž a samostatné WC. Ve 2NP budou 2 pokoje, ložnice, 2 koupelny, 2 šatny, chodba, prádelna, samostatné WC.

Konstrukční řešení: objekt bude založen na betonových základových pasech, svislé konstrukce budou zděné z keramických tvarovek Porotherm, stropy budou železobetonové monolitické.

Napojení na inženýrské sítě:

Rodinný dům bude napojen na stávající přípojky vody a splaškové kanalizace a na rozvody NN. Dešťové vody budou svedeny do akumulační nádrže na pozemku stavby s bezpečnostní přepadem do kanalizace.

Všechny obytné prostory budou větrány nuceně rekuperací. Zdrojem vytápění bude tepelné čerpadlo vzduch – voda. S venkovní jednotkou umístěnou na střеше domu.

Dopravní napojení:

Příjezd k domu bude z ulice Na Stráni po komunikaci na pozemku parc.č. 940/41 (orná půda). parkování osobních aut bude možné v garáži, která je součástí dispozice rodinného domu nebo na zpevněných plochách na pozemku stavby.

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „RD2 na parc.č.940/59, 940/60“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. arch. Jaroslav Neischl, ČKA 03 994, která je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X021LFF0

Druh stavby:

Stavba pro bydlení

Účel užívání:

Rodinný dům

Podmínky užívání:

Užívání stavby je podmíněno vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru, pod názvem „RD2 na parc.č.940/59, 940/60“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. arch. Jaroslav Neischl, ČKA 03 994, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X021LFF0
2. 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.
3. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby technickými prostředky k danému účelu určenými.
4. Stavební materiál nesmí být skladován na místních 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 pásích).
5. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích.
6. Případné znečištění přilehlé pozemní komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady. Veškerá mechanizace bude před výjezdem na veřejnou komunikaci řádně čištěna od případných zbytků a nánosů zeminy či stavebních materiálů, aby komunikace nebyly nadměrně znečišťovány. Případné znečištění veřejné komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.

7. Při stavbě budou provedena opatření zabráňující úniku tuhých znečišťujících látek do okolí dostupnými technickými prostředky, především používáním zařízení a strojů v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům či dokonce úniku ropných látek do okolí.
8. Při provádění stavby 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 znečištění a stavebních mechanismů do okolí, a také šíření prašnosti související s přesunem sypkých materiálů (např. prašnost bude při suchém a větrném počasí zmírněna kropením vodou, zaplachtováním 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.
9. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle ověřené dokumentace orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou. O vytyčení bude proveden zápis do stavebního deníku nebo záznamu o stavbě.
10. V souladu s ustanoveními zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů bude provedeno prostorové zaměření skutečného provedení stavby (směrově a výškově) odpovědným geodetem. K oznámení o dokončení stavby stavebník předloží stavebnímu úřadu identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, údaje o stavbě jsou obsahem digitální technické mapy kraje. Zaměření situačními a výškovými kótami podzemních vedení, zařízení a přeložek inženýrských sítí bude provedeno před záhozem.
11. 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 inženýrských sítí musí být prokazatelně seznámeni pracovníci stavebního podnikatele, kteří budou provádět stavební práce. O vytyčení bude proveden zápis do stavebního deníku či záznamu o stavbě a vyhotoven příslušný protokol.
12. Stavebník zajistí minimalizaci hluchosti vhodnými opatřeními, např. vhodným rozmístěním mechanizace a zařízení na staveništi, optimálním časovým nasazením strojů a kontrolou jejich technického stavu
13. 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.
14. 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.
15. 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. Přebytková zemina bude skladována tak, aby nemohlo dojít k jejímu erozivnímu smyvu.
16. Při provádění stavby budou dodrženy požadavky dotčených orgánů:
Souhlasné jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/230553/2026/OZP/OOSSO/Hyb, sp.zn. S-SMOL/230553/2026/OZP, č. záměru Z/2026/58484 ze dne 18.5.2026:

Souhlas trvalým vynětím pozemků parc.č. 940/59 (orná půda) a parc.č. 940/60 (orná půda) ve smyslu ust. § 9 zákona č. 334/1992 o ochraně zemědělského půdního fondu se vydává za těchto podmínek:

- V souladu s ustanovení §8 odst. 1 písm.a) zákona o ochraně ZPF provede ten, v jehož prospěch je souhlas udělován, na vlastní náklad skrývku kulturní vrstvy půdy do hloubky cca 55 cm a následně ji využije k ozelenění stavby. Způsob provedení skrývky a její další manipulace bude prováděna v souladu s ustanovením §14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
- Před zahájením stavby je žadatel povinen zajistit zřetelné vyznačení hranic záboru v terénu, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF
- Stavebník dodrží opatření na zadržení vody v krajině navržená v dokumentaci ke stavbě.
- V souladu s ust. §9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF jsou osobě, které svědčí oprávněbí k záměru, orientačně vyměřeny odvozy za trvalé odnětí půdy ze ZPF o odnímané výměře 308m² ve výši 42 898,- Kč. Konečná výše odvodů se stanoví podle ustanovení § 11 zákona o ochraně ZPF.

17. Stavba bude započata do **2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.**

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 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.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Simphon Invest gama s.r.o., tř. Kosmonautů č.p. 1338/1c, 779 00 Olomouc

Odůvodnění:

Podání žádosti:

Dne 19.05.2026 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „RD2 na parc.č.940/59, 940/60“, na pozemcích parc. č. 940/59 (orná půda), parc. č. 940/60 (orná půda) v katastrálním území Slavonín, obec Olomouc (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:

Předmětem žádosti je novostavba dvoupodlažního rodinného domu o dispozici 5+KK, o celkové zastavěné ploše 252,7 m².

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X021LFF0.

Podle ust. § 171 stavebního zákona záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon.

V dané věci má navrhovaný záměr charakter jednoduché stavby dle přílohy č. 2 odst. 1, písm. a), b) a i) stavebního zákona /tzv. jiné stavby, než drobné dle přílohy č. 1 či jednoduché dle přílohy č. 2 stavebního zákona.

Vycházejí z ust. § 171 stavebního zákona navrhovaný záměr vyžaduje ke své realizaci veřejnoprávní povolení v režimu stavebního zákona.

Podklady rozhodnutí

V příloze k žádosti o povolení záměru stavebník doložil dokumentaci pro povolení záměru, jak se uvádí shora.

Podklady žádosti dle ust. § 184 stavebního zákona jsou:

- Souhlasné jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/230553/2026/OZP/OOSSO/Hyb, sp.zn. S-SMOL/230553/2026/OZP, č. záměru Z/2026/58484 ze dne 18.5.2026.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/13158/2026/OC/HOK, sp.zn. KHSOC/11552/2026 ze dne 8.4.2026
- Souhlas obce – Statutárního města Olomouce, odboru kancelář architekta se záměrem a se zrychleným řízením č.j. SMOL/148595/2026/KAM/APP/Uhl, sp.zn. S-SMOL/141102/2026/KAM ze dne 2.4.2026
- Vyjádření o existenci podzemních vedení od:
Moravská vodárenská a.s. Olomouc č.j. MOVOZADOC-250326-03 ze dne 8.4.2026

Podle ust. § 187 odst. 2 stavebního zákona platí, že není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku. Dále ve smyslu ust. § 187 odst. 5 stavebního zákona platí, že souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění.

Stavebník doložil k žádosti souhlasy všech níže jmenovaných účastníků řízení vyznačené na situačním výkrese.

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:

1) podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník

Simplon Invest gama s.r.o., IČO 08317658, tř. Kosmonautů č.p. 1338/1c, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [REDACTED]

2) podle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
statutární město Olomouc, IČ: 00299308, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, jednající Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc

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
Simplon Invest gama s.r.o., IČO 08317658, tř. Kosmonautů č.p. 1338/1c, 779 00 Olomouc

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
Simplon Invest gama s.r.o., IČO 08317658, tř. Kosmonautů č.p. 1338/1c, 779 00 Olomouc
MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, 779 00 Olomouc

Při vymezování okruhu účastníků 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 po místních komunikacích, a umístění staveniště, které bude na pozemcích stavebníka.

Dotčené orgány

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, 779 00 Olomouc

Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Hlavní projektant

Ing. arch. Jaroslav Neischl, autorizovaný architekt, ČKA 03 994.

Procesní postup

Stavebník požádal o povolení ve zrychleném řízení.

Podle § 212 odst. 1 stavebního zákona povolení stavby je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Stavební úřad přezkoumal všechny výše uvedené podmínky dle ust. § 212 stavebního zákona a dospěl k závěru, že jsou splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení. Vydal tedy povolení jako první úkon v řízení.

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.

Náhledem do územního plánu města Olomouce, veřejně dostupném na www.olomouc.eu, bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním plánem Olomouc.

Z hlediska platného ÚP je převážná část pozemků součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 28/018Z s blokovým typem struktury zástavby, zastavěností 15-35 %, minimálním podílem zeleně 40 % a výškou zástavby 7/10m. Jihozápadní část pozemku v šířce cca 5,5m je součástí zastavitelných ploch veřejných prostranství 28/020Z.

V požadavcích na rozvoj lokality 28 (Slavonín) je mj. uvedeno: rozvíjet rezidenční charakter formou bydlení v nízkopodlažní zástavbě s důrazem na harmonický přechod zástavby do krajiny lokality na ploše 28/018Z, rozvíjet veřejná prostranství na plochách 28/020Z

Umístěním rodinného domu na pozemku je splněna podmínka rozvíjet rezidenční charakter lokality.

Plochy zastavitelné se vymezují vně současně zastavěného území, zejména pro bydlení, rekreaci a občanského vybavení a pro zajištění hospodářských podmínek sídla. Ve struktuře blokového typu zástavby se objekty s hlavní funkcí umísťují bezprostředně podél veřejných prostranství, které zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci. Navržený dům plní funkci bydlení a je umístěn podél veřejného prostranství. Dopravní obsluha je zajištěna sjezdem z ulice Na Stráni. Záměr je v souladu s podmínkami ploch zastavitelných.

V plochách smíšených obytných je přípustné umísťovat pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. V plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména pohoda bydlení. Navržený rodinný dům je umístěn v lokalitě chráněné před hlukem. Pohoda bydlení je zachována. Rekreační vnitroblok se zelení je umístěn za domem. Stavba je v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

Plochy veřejných prostranství se vymezují pro pozemky veřejných prostranství, zejména náměstí, ulice, chodníky, neoplocená hřiště, veřejná zeleň a další veřejně přístupné prostory bez omezení. V těchto plochách je přípustné umísťovat pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro pěší, cyklistickou, hromadnou a silniční dopravu. V řešené ploše již byla provedena parcelace. Odchylka hranice plochy veřejného prostranství v uvedené parcelaci byla menší než 10m a proto lze považovat úpravu jeho umístění za nepřesnost kresby Územního plánu. Nad rámec těchto veřejných prostranství jsou vymezena dvě další, přirozeně doplňující uliční síť, a spojující ulici Na Stráni s územním plánem vymezenou plochou veřejné rekreace na hranici krajiny. Je tak rozvíjena jak prostupnost zastavitelných ploch, tak prostupnost sídla do krajiny. Navržené šířky koridorů veřejných prostranství jsou dostatečné jak pro obousměrný provoz silničních vozidel, tak pro pěší. V plochách vymezených veřejných prostranství se nenachází stavby. Je zde umístěna komunikace a pásy zeleně. Všechny plochy určené pro veřejné prostranství jsou veřejně přístupné. Záměr je tedy v souladu s podmínkami využití ploch veřejných prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a případně určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch):

- Maximální výška zástavby 7/10 m udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby. Výška atiky RD je +6,85 m a tedy nebude překročena maximální výška.

- Zastavěnost 15-35% udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.). Celková zastavěná plocha rodinného domu činí 252,7m², tj. cca 22% celkové plochy pozemku a je tedy v uvedeném rozmezí.

- Struktura zástavby blokový typ je druh zástavby vymezený zpravidla stavebními čarami; vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství (s možností předzahrádek), vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku. Umístění domu při ulici, s rekreačním prostorem situovaným za domem, je v souladu s blokovým typem struktury zástavby.

- Minimální podíl zeleně 40% udává nejmenší možný poměr výměry zeleně k celkové výměře stavebního záměru vyjádřený v procentech, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací (zejména vzrostlé stromy, keře a travnaté plochy) plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinnou. Celková plocha zeleně činí 844m², tj. 40% celkové plochy pozemků (1152m²) a je dostatečná. Záměr tedy je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch.

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. V tomto případě se jedná o zastavitelnou plochu doposud bez zástavby. Soulad s charakterem území je tedy třeba v tomto případě posoudit ve vztahu k zástavbě okolních stabilizovaných ploch. Ta je tvořena rodinnými domy, převážně se sedlovými střechami, podél části Kyselovské ulice se nachází řada domů se střechou plochou. Navržený dům je součástí komplexního řešení lokality, kde je nově navrženo a bude postaveno 24 rodinných domů. Všechny domy jsou řešeny jednotně hmotově, výškově a tvarově. Jsou zastřešeny plochou střechou. Vzhledem k tomuto jednotnému konceptu a ke stávající zástavbě, kde se uvedený typ střech nachází je toto řešení možné. Záměr je tedy v souladu s charakterem území.

Dům je napojen na kanalizaci, vodu a vedení NN. Pozemek je zpřístupněn novým sjezdem z ulice Na Stráni. V rámci koncepce odkanalizování požaduje územní plán zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod v zastavěném území i v zastavitelných plochách. Návrh odvádění dešťových vod v

souladu s platnou legislativou (Vyhl. č. 501/2006 Sb., §20 odst. (5), Vyhl. 268/2009 Sb., §6 odst. (4), ČSN 759010, TNV75 9011) konkretizuje územní studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“. Dešťová voda ze střech a sjezdu bude svedena přes retenční nádrž regulovaným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Další zpevněné plochy jsou odvodněny přirozeným vsakováním. Vzhledem k velmi nízké propustnosti zemního prostředí na pozemku investora, jeho částečné saturaci podzemní vodou a s přihlédnutím k rozloze jednotlivých stavebních objektů a omezené nezastavěné ploše na pozemku investora je doporučeno hydrogeologem jímat povrchové vody v retenční jímce s řízeným odtokem do kanalizace. Navržené řešení je v souladu s koncepcí vodního hospodářství.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu s územním plánem.

a) *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.

b) *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.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnou osobou, kterou je Ing. arch. Jaroslav Neischl, autorizovaný architekt, ČKA 03 994.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů). Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, 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.

Nároky na statickou dopravu se navrhovaným záměrem nemění.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb.

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

Je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru.

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, silnoproud, rozvod elektronických komunikací, teplovodní přípojka, atd.

c) *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 dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřili kladně.

d) *Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastruktury*

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu a je zabezpečeno po stávajících a nově vybudovaných komunikacích a je v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Napojení na inženýrské sítě je zabezpečeno již vybudovanými přípojkami. Odvádění dešťových vod ze stavby je řešeno na pozemku stavebníka v souladu s koncepcí územního plánování vč. související legislativy.

e) *Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení*

Účinky provádění stavby nevybočují z limitů imisí spojených se stavební činností nebo běžným užíváním stavby. 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.

Závěr:

Stavební úřad v průběhu správního řízení o povolení záměru neshledal důvody bránící povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů v rozhodnutí uvedených.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání. Odvolání lze podat ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy bylo oznámeno účastníkovi řízení. Odvolání se podává u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad.

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. Magda Obručnicková
pověřená vedením oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník***Doručí se:***

- účastníci řízení

1. Simplon Invest gama s.r.o., IDDS: hd78ux6

sídlo: tř. Kosmonautů č.p. 1338/1c, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

- obec

2. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Palackého č.p. 1198/14, 779 00 Olomouc 9

vlastníci sousedních pozemků a staveb

3. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n

sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

Dotčené orgány

4. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b

sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
5. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9

Na vědomí:

spis

Toto rozhodnutí se zveřejňuje v souladu s ustanovením § 212 odst. 2 stavebního zákona na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňující dálkový přístup na adrese www.olomouc.eu.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se byl uhrazen.

