

Číslo jednací: SMOL/230312/2026/OS/SUI/Mie

Spisová značka: S-SMOL/595812/2025/OS

Číslo záměru: Z/2024/28843

Číslo řízení: R/2026/44775

Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5

V Olomouci dne 21.05.2026

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Jan Mierva

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing., Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Telefon: 588 488 178

E-mail: jan.mierva@olomouc.eu

Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I (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 16.12.2025 podal stavebník Výstaviště Flora Olomouc, a.s., IČO 25848526, Wolkerova č.p. 37/17, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [REDAKCE] (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „Zázemí zahradníků Rozária“, v obci Olomouc č.p. 467 na pozemcích st. p. 1309 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 102/13 (zahrada) v katastrálním území Olomouc-město, a rozhodl takto:

I.

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

se povoluje

změna dokončené stavby, pod názvem

„Zázemí zahradníků Rozária“,

v obci Olomouc č.p. 467 na pozemcích st. p. 1309 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 102/13 (zahrada) v katastrálním území Olomouc-město, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, evidované v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01UT6GK.
(dále také jen „záměr“ nebo „stavba“)

Bližší popis navrhovaného záměru:

Jedná se o stavební úpravy stávající stavby č.p. 467, která v současné době sloužící jako sklad a garáž pro zahradní techniku. Účelem stavebních úprav je změna využití stavby na zázemí pro zahradníky Rozária, přístavek bude i nadále využíván jako sklad a garáž pro zahradní techniku.

Je navrženo zachování obvodového zdiva (se změnou v jednotlivých otvorech), trémového stropu a krovu. K demolici jsou navrženy veškeré podlahy, příčky, rákosový podhled, výplně otvorů a klempířské prvky. Nové podlahy v přízemí jsou navrženy jako těžké plovoucí s asfaltovou hydroizolací a tepelnou izolací. Pochozí vrstvu tvoří strojně hlazený beton se vsypem, v umývárkách a na WC keramická dlažba. Podlaha

v podkroví je navržena jako lehká plovoucí s pochozí vrstvou z dřevěných prken. Obvodové zdivo bude osekáno a opatřeno novou vápennou štukovou omítkou s otěruvzdornou malbou. Příčky v přízemí jsou navrženy zděné z pórobetonových tvárnic se systémovými překlady. Příčky budou opatřeny tenkovrstvou omítkou a truhlářskými obklady ze dřevěných palubek, kladených nasraz bez fazet. Příčky v podkroví jsou navrženy jako lehké, ocelové s čirým zasklením z bezpečnostního skla. Podhled v přízemí bude tvořen prkenným bedněním na rákosnicích s rabicovým pletivem, omítkou a bílou otěruvzdornou výmalbou. V podkroví bude zachováno stávající prkenné bednění, to bude obroušeno, z vnější strany natřeno nátěrem proti hmyzu a dřevokazným houbám, z vnitřní strany ošetřeno tvrdým bezbarvým olejovoskem, matným. Stejně ošetřeny budou zachované části krovu. Nad krovem bude provedeno nadkrokevní zateplení s přídatnou kroví, nesenou systémovými drážky. Krytina je navržena z cementovláknitých šablon, břidlicově šedé barvy. Stávající štíty v podkroví jsou tvořeny z omítaných prken. Štíty budou rozebrány a nově vyžděny z pálených tepelněizolačních tvárnic. Nová špaletová okna jsou navržena jako kopie původních s izolačním dvojsklem vnějšího okna. Okna jsou navržena jako natřená emailem odstínu bílé. Navržené vstupní dveře tvarově a konstrukčně vycházejí z původních. Plné kazetové výplně jsou nahrazeny prosolením izolačním dvojsklem.

Hospodářský přístavek – jedná se přízemní nevytápěnou zděnou stavbou, konstrukční jednotrakt s dřevěným krovem a pultovou střechou a čistěním podsklepením. Stavba bude převážně zachována, včetně podlah, obvodového zdiva a střechy. Je navržena náhrada stávající plechové střechy novou z mědi. Dále jsou navržena nová vrata na místě stávajících oken. Přístavek bude nově opláštěný vnějším prkenným obkladem.

Vnitřní dispozice budou následující: 1.PP místnost 0.1 sklep, 1.NP místnost 1.1 hala čajová kuchyňka schodiště, místnost 1.2 šatna ženy, místnost 1.3 sprcha ženy, místnost 1.4 sprcha ženy, místnost 1.5 umývárna ženy, místnost 1.6 záchod ženy, místnost 1.7 záchod ženy, místnost 1.8 úklid, místnost 1.9 šatna muži, místnost 1.10 sprcha muži, místnost 1.11 umývárna muži, místnost 1.12 záchod muži, místnost 1.13 sklad garáž; 2. NP podkroví: místnost 2.1 hala schodiště, místnost 2.2 společenská místnost, místnost 2.3 kancelář.

Kancelář sv.v. 2,10 m, ve 2. NP je prostor určený pro práci vykonávanou po dobu kratší než 4 hod. za směnu, nebude zde trvalé pracovní místo.

Objekt je napojen na stávající vodovodní přípojku, stávající splaškovou kanalizaci. Teplá voda bude zajišťována v nepřímě ohříváním zásobníku TV o objemu 120 l.

Větrání: Prostory sanitárního zařízení budou větrány nuceně pomocí vzduchotechnického zařízení-potrubními odsávacími ventilátory, přívod vzduchu bude pomocí mřížek osazených ve dveřích. Denní místnost/čajová kuchyňka bude větrána dovnitř sklopnými díly v obou dveřích na fasádách. Kancelář a společenská místnost ve 2. NP-podkroví je větrána pomocí otevíratelných oken. Garáž sklad bude osazena otevíratelným oknem.

Objekt bude sloužit max. 15 zaměstnancům - 10 žen a 5 mužů.

Vytápění: zdrojem tepla bude plynový kondenzační kotel o jmenovitém výkonu 24 kW, umístěný v místnosti č. 1.12 v 1. NP posuzovaného objektu. Oběh teplé vody bude zajišťovat oběhové čerpadlo, které je součástí plynové kotle. Kotel je v provedení „spotřebič typu C“, - odtah spalin je zajištěn koaxiálním potrubím nad střechu objektu.

Dešťová kanalizace: Jednotlivé dešťové svody z objektu budou napojeny na novou areálovou dešťovou kanalizaci svedenou do navržené akumulční nádrže o objemu 10 m³ a bude využívána na zalévání. Před akumulční nádrží bude osazena filtrační šachta. Akumulční nádrž bude mít bezpečnostní přepad do navržené vsakovací jámy. Vsakovací jáma je navržena dle zpracovaného hydrogeologického posudku – štěrkové těleso vyplněné štěrkem fr.32/63 o rozměru 4,5*4,5m výšky 1m, dno v hloubce 2,50m pod stávajícím terénem. Na štěrkové těleso v jámě bude umístěna šachta z betonových skruží průměru 1,0m do hloubky 1,50m pod terénem.

Plynovod: Je zachována stávající přípojka. Hlavní uzávěr je přemístěn do niky na fasádě. Veškeré vnitřní rozvody jsou navrženy jako nové.

Předmětem povolení není zařízení staveniště.

Podrobnosti viz projektová dokumentace.

Záměr se nachází na pozemcích parc. č. st. 1309, 102/13 v k.ú. Olomouc, obec Olomouc - město, Olomoucký kraj, HGR 2220, č.h.p. 4-10-03-1140-0-30-00, v záplavovém území (Q20 a Q100) řeky Moravy, stanoveném Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství pod č. j. KUOK/6388/04/OŽPZ/339 dne 17.9.2004, změněném pod č.j. KUOK/27150/05/OŽPZ/339 ze dne 21.11.2005 a č.j. KUOK/33030/2006 ze dne 23.3.2006, v pásmu nízkého a zbytkového povodňového

ohrožení, mimo ochranné pásmo vodních zdrojů (OPVZ), mimo CHOPAV Kwartér řeky Moravy, s orientačním určením polohy v souřadnicích (X: 1 121 697, Y: 546 514).

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „Zázemí zahradníků Rozárie“, zpracovaná v 06/2018 rev.č.2 10/2024, autorizovaným architektem Ing. arch. Karlem Prášilem, ČKA 04142, je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01UT6GK“.

Druh stavby:

Ostatní stavba.

Účel užívání:

Zázemí zahradníků Rozárie. Administrativní budova vč. sociálního zařízení a šaten, garáž se skladem, akumulací nádrž a vsakovací jáma.

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 „Zázemí zahradníků Rozárie“, kterou zpracovala autorizovaná osoba, Ing. arch. Karel Prášil, ČKA 04142, část D.1.2. stavebně konstrukční řešení – Ing. Pavel Klásek, ČKAIT 1201246, část D.1.3 požárně bezpečnostní řešení – Ing. Pavel Klega, ČKAIT 1202178, část D.1.4.1 zdravotně technické instalace a část D.1.4.4 plynová zařízení – Ing. Markéta Gabrílková, ČKAIT 1201448, část D.1.4.5 elektroinstalace – Ing. Jaroslav Zuna, ČKAIT 0009222, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01UT6GK“.
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 započítáním 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 hlučnosti 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. Zařízení staveniště a skládky budou nejpozději k datu dokončení stavby odstraněny.
17. S ohledem na bezpečnost a plynulost silničního provozu při nutnosti provádění stavební činnosti v komunikaci nebo z komunikace je nutno, aby tyto práce byly řádně označeny přechodným dopravním značením dle TP 66 Zásady pro přechodné dopravní značení na pozemních komunikacích. Za tímto účelem stavebník v termínu min. jednoho měsíce před zahájením vlastní stavební činnosti zajistí stanovení přechodného dopravního značení, včetně posouzení návrhu přechodného dopravního značení Policií ČR, dopravním inspektorátem.
18. Před zahrnutím nově položených potrubí bude provedena zkouška vodotěsnosti kanalizace s přihlédnutím k ČSN 75 6909 a ČSN EN 1610, monitoring kanalizace. Protokoly o provedených zkouškách předloží stavebník pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.
19. Stavebník pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí předloží revizní zprávu nově instalovaných požárních hydrantů.
20. Při provádění stavby budou dodrženy požadavky dotčeného orgánu uvedené v závazném stanovisku:

- Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, č.j. SMOL/094426/2024/OZP/OOSSO/Jah ze dne 12.03.2024:
 1. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem 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.
 2. Původce odpadů musí mít předání stavebního a demoličního odpadu do odpadového zařízení zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem.
 3. Doklady o předání odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpadem budou uchovány po dobu 5 let po případ kontroly.

21. 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 bouracích prací,
- po osazení akumulární jímky před jejím zasypáním a před zasypáním vsakovací jámy,
- po provedení nových dispozic stavby,
- před dokončením 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.

22. Budou dodrženy podmínky správců dotčené dopravní a technické infrastruktury obsažené ve stanoviscích, případně stanoviscích vlastníků či správců přímo dotčených pozemků:

- MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ a.s., č.j. MOVOZADOC-030625-03 ze dne 05.06.2025
- GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003012931 ze dne 26.03.2024
- Statutární město Olomouc, odbor městské zeleně a odpadového hospodářství č.j. SMOL/224390/2025/OMZOH/MZ/Stj ze dne 09.05.2025

23. Všechna vyjádření a stanoviska správců sítí či dopravní infrastruktury a dotčených orgánů, která v době zahájení stavebních prací pozbydou platnost, budou obnovena dle aktuálního stavu. Bez těchto aktualizací nesmí být stavební práce zahájeny.

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

Výstaviště Flora Olomouc, a.s., IČO 25848526, Wolkerova č.p. 37/17, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [REDAKCE]

Odůvodnění:

Podání žádosti:

Dne 16.12.2025 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „Zázemí zahradníků Rozária“, v obci Olomouc č.p. 467 na pozemcích st. p. 1309 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 102/13 (zahrada) v katastrálním území Olomouc-město (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:

Předmětem žádosti jsou stavební úpravy stávající stavby č.p. 467, která v současné době sloužící jako sklad a garáž pro zahradní techniku. Účelem stavebních úprav je změna využití stavby na zázemí pro zahradníky Rozária, přístavek bude i nadále využíván jako sklad a garáž pro zahradní techniku.

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X01UT6GK.

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 tzv. ostatní 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:

- plná moc pro zastupování stavebníka
- projektová dokumentace
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/13979/2024/OC/HP ze dne 08.04.2024
- koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce č.j. R/2024/16293/11 ze dne 05.11.2024
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí, č.j. SMOL/094426/2024/OZP/OOSSO/Jah ze dne 12.03.2024
- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti č. OMAJ-SMV/BVB/002712/2025/Zen č.j. SMOL/358392/2025/OMAJ/SMV/Zen ze dne 20.08.2025
- vyjádření statutárního města Olomouc, odboru kanceláře architekta města č.j. SMOL/175280/2025/KAM/APP/Uhl ze dne 14.04.2025
- vyjádření statutárního města Olomouc, odboru dopravy č.j. SMOL/201717/2025/ODOP/MSU/Mar ze dne 28.04.2025
- vyjádření statutárního města Olomouc, odboru městské zeleně a odpadového hospodářství č.j. SMOL/224390/2025/OMZOH/MZ/Stj ze dne 09.05.2025
- vyjádření CETIN a.s., č.j. 65073/24 ze dne 01.03.2024
- vyjádření MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ a.s., č.j. MOVOZADOC-030625-03 ze dne 05.06.2025
- vyjádření GasNet Služby, s.r.o., zn. 5003012931 ze dne 26.03.2024
- vyjádření Statutární město Olomouc, odbor městské zeleně a odpadového hospodářství č.j. SMOL/224390/2025/OMZOH/MZ/Stj ze dne 09.05.2025
- vyjádření ČEZ Distribuce zn. 001164023053 ze dne 06.06.2025
- vyjádření Telco Infrastructure, s.r.o. zn. 1100250492 ze dne 03.06.2025
- vyjádření ČEZ ICT Services, a. s. zn. 0700983624 ze dne 03.06.2025
- vyjádření Telco Pro Services, a. s. zn. 0201882178 ze dne 03.06.2025
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s., zn. E30737/25 ze dne 04.06.2025
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. zn. 250603-1219830805 ze dne 03.06.2025
- závazné stanovisko Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru č.j. MO 311462/2026-1322 ze dne 26.03.2026
- hydrogeologický posudek zpracovaný Ing. Le Van Langem v 04/2024 zakázka č. 24 03 27

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 těchto účastníků řízení vyznačené na situačním výkrese.

- statutární město Olomouc, IČ: 00299308, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, jednající Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc
- statutární město Olomouc, IČ: 00299308, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, jednající Magistrátem města Olomouce, odbor majetkoprávní, Hynaisova 34/10, Olomouc - smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti č. OMAJ-SMV/BVB/002712/2025/Zen č.j. SMOL/358392/2025/OMAJ/SMV/Zen ze dne 20.08.2025

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
 - Výstaviště Flora Olomouc, a.s., IČO 25848526, Wolkerova č.p. 37/17, 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
 - Výstaviště Flora Olomouc, a.s., IČO 25848526, Wolkerova č.p. 37/17, 779 00 Olomouc kterého zastupuje [REDACTED]
 - Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc
 - Statutární město Olomouc, odbor městské zeleně a odpadového hospodářství, Horní náměstí č.p. 583, 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
 - Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc
 - GasNet, s.r.o., IČO: 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem zastoupený společností GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, 602 00 Brno, GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
 - MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, 779 00 Olomouc
- 5) podle § 182 písm. e) stavebního zákona: osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon
 - nikdo

Při vymezování okruhu účastníků řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s ohledem možné 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.

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 památkové péče, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc
- Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc
- Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha

Závazná stanoviska uplatnily tyto orgány:

- Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, 779 00 Olomouc, č.j. KHSOC/13979/2024/OC/HP ze dne 08.04.2024
- Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc, č.j. R/2024/16293/11 ze dne 05.11.2024
- Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc, č.j. R/2024/16293/11 ze dne 05.11.2024 a č.j. SMOL/094426/2024/OZP/OOSSO/Jah ze dne 12.03.2024
- Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha, č.j. MO 311462/2026-1322 ze dne 26.03.2026

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

Hlavní projektant

Hlavním projektantem je Ing. arch. Karel Prášil, (ČKA 04142) K Horoměřicům č.p. 1111/25, Praha-Suchdol, 165 00 Praha 620

Procesní postup

Stavební úřad vyznamenal o zahájení řízení jemu známé účastníky řízení a dotčené orgány opatřením ze dne 13.04.2026 a jelikož žádost, včetně příloh poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru, stavební úřad v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání a ohledání na místě.

Současně stavební úřad sdělil účastníkům řízení že ke dni 11.05.2026 ukončí shromažďování podkladů pro rozhodnutí a nahlédnout do spisu, seznámit se shromážděnými podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim dle ust. § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účastníci řízení mohou nejpozději do dne 18.05.2026. Žádný z účastníků řízení svého práva nevyužil.

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

Účastníci neuplatnili návrhy ani námítky.

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.

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

Záměr se nachází v zastavěném území města Olomouc ve stabilizované ploše. Nachází se v ploše s funkčním využitím .02/062S plochy veřejné rekreace. Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území 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 stavby související technické infrastruktury. V ploše veřejné rekreace jsou přípustné pozemky staveb a zařízení pro provoz botanické zahrady a rozária, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako "zázemí botanické zahrady a rozária". Výška zástavby je stanovena 5/7 přičemž maximální výška zástavby u dokončených staveb, které nejsou v souladu se stanovenou maximální výškou zástavby, jsou přípustné v částech překračujících stanovenou maximální výšku pouze stavební úpravy, přístavby balkonů, lodžii, výtahů apod., úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu bez možnosti vytvoření nadzemního podlaží a realizace vikýřů nad maximálně 1/3 délky průčelí.

Vzhledem k charakteru záměru je zřejmé, že stavební úprava střechy, resp. její navýšení z důvodu jejího zateplení i ostatní navrhované stavební práce v rámci povoleného záměru, je v souladu s územním plánem Olomouc.

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.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnou osobou Ing. arch. Karlem Prášilem, ČKA 04142, část D.1.2. stavebně konstrukční řešení – Ing. Pavlem Kláskem, ČKAIT 1201246, část D.1.3 požárně bezpečnostní řešení – Ing. Pavlem Klegou, ČKAIT 1202178, část D.1.4.1 zdravotně technické instalace a část D.1.4.4 plynová zařízení – Ing. Markétou Gabrílikovou, ČKAIT 1201448, část D.1.4.5 elektroinstalace – Ing. Jaroslavem Zunou, ČKAIT 0009222.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. Podle ust. § 329 odst. 1 stavebního zákona lze jako součást žádosti o povolení záměru do 30.06.2027 namísto projektové dokumentace zpracované podle stavebního zákona a vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb předložit i dokumentaci zpracovanou podle dosavadních předpisů, tj. vyhlášky č. 499/2006 Sb., jde-li o projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Vzhledem k tomu, že práce na této dokumentaci započaly za účinnosti starého stavebního zákona, tj. do 30.06.2024, stavební úřad předloženou dokumentaci s odkazem na výše citovanou právní úpravu akceptoval jako dokumentaci pro povolení záměru a posuzoval ji podle dosavadních předpisů, jak umožňuje ust. § 329 odst. 5 stavebního zákona.

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. 8 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.

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, atd.

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 dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřily kladně.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Areál je dopravně napojen na komunikaci na pozemku parc. č. 128/2 v k.ú. Olomouc – město. Je v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Napojení na inženýrské sítě je stávající. Odvádění dešťových vod ze stavby je řešeno na pozemku v blízkosti stavby přičemž byl doložen souhlas vlastníka pozemku a je v souladu s koncepcí územního plánování vč. související legislativy. Je předpoklad včasného vybudování technické infrastruktury potřebné k řádnému užívání stavby.

f) 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.

Vypořádání námitek účastníků řízení:

V průběhu řízení o povolení záměru nebyly stran účastníků řízení v zákonem stanovené lhůtě uplatněny žádné námítky ve smyslu ust. § 190 a 191 stavebního zákona.

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., Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Rozdělovník

Doručí se:

účastníci řízení

1. [REDACTED]
zastoupení pro: Výstaviště Flora Olomouc, a.s., Wolkerova č.p. 37/17, 779 00 Olomouc
2. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Horní náměstí č.p. 583, 77900 Olomouc 9
3. Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
4. Statutární město Olomouc, odbor městské zeleně a odpadového hospodářství, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
5. GasNet, s.r.o., IČO: 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem zastoupený společností GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6 sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
6. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n, sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

dotčené orgány

7. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
8. Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
9. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9
10. Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaaavk, sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Ostatní:

hlavní projektant:

11. Karel Prášil, IDDS: fmyif6b, trvalý pobyt: K Horoměřicům č.p. 1111/25, Praha-Suchbát, 165 00 Praha 620

Na vědomí:

spis

Poplatek:

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