

Číslo jednací: SMOL/195754/2026/OS/SUII/Lan Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/152928/2026/OS V Olomouci dne 27.04.2026
Číslo záměru: Z/2026/31993
Číslo řízení: R/2026/80463
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Bc. Michal Langer, odborný stavební referent
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Magda Obručnicková, pověřená vedením oddělení stavebního úřadu II.
Telefon: 588 488 214
E-mail: michal.langer@olomouc.eu
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

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 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 17.02.2026 podal stavebník Společenství vlastníků jednotek pro dům Sladkovského č.p. 1200/1C, 1D, 1E, Olomouc, IČO 17534666, Sladkovského č.p. 1200/1c, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [REDAKCE] (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „SVJ Sladkovského - Žádost o povolení - st. úpravy BD - Sladkovského 1200/1C+1D+1E, Hodolany“, na pozemcích st. p. 126/9 (zastavěná plocha a nádvoří), st. p. 126/15 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Hodolany, obec Olomouc, a rozhodl takto:

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

se povoluje

změna dokončené stavby, pod názvem

„Stavební úpravy bytového domu na adrese Sladkovského 1200/1C+1D+1E, 779 00 Olomouc - Hodolany“,

na pozemcích st. p. 126/9 (zastavěná plocha a nádvoří), st. p. 126/15 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Hodolany, obec Olomouc, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, evidované v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01WNUQQ.
(dále také jen „záměr“ nebo „stavba“)

Bližší popis navrhovaného záměru:

Záměrem projektu jsou komplexní stavební úpravy bytového domu na adrese Sladkovského 1200/1C, 1D, 1E v Olomouci – Hodolanech, jehož cílem je zastavit degradaci objektu a zajistit moderní standard bydlení. Stávající budova z období po roce 2000 vykazuje známky opotřebení ve formě estetických trhlin, které by bez zásahu mohly vést k zatékání a vážnému poškození nosných konstrukcí. Hlavním účelem navržených prací je proto kompletní zateplení obálky budovy, které nejen zabrání dalšímu zhoršování stavu konstrukce, ale také výrazně zlepši tepelně technické parametry objektu a sníží náklady na energie. Rozsah plánovaných úprav zahrnuje instalaci kontaktního zateplovacího systému (ETICS) s použitím šedého polystyrenu o tloušťce 160 mm na fasádě, zateplení stropů suterénu a foukanou izolaci podlahy půdy v tloušťce 300 mm. Součástí záměru je rovněž rozsáhlá výměna 138 kusů okenních výplní v bytech a 9 oken na schodištích za nová plastová okna s izolačním trojsklem, doplněná o výměnu tří vstupních

hliníkových dveří. Projekt dále počítá s generální opravou devíti schodišťových balkonů a kompletní výměnou dvanácti stávajících ocelových balkonů za nové závěsné konstrukce.

Kromě hlavních energetických opatření bude provedena řada doplňkových prací, jako je oprava dřevěného podhledu střechy, instalace nových hromosvodů, dešťových svodů a žlabů. V rámci estetického a funkčního vylepšení okolí domu dojde k realizaci nového okapového chodníku, instalaci mříží na suterénní okna a montáži nových domovních schránek, zvonkových tabel i osvětlení nad vstupy.

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „SVJ Sladkovského - Žádost o povolení - st. úpravy BD - Sladkovského 1200/1C+1D+1E, Hodolany“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Jaromír Ferdian, ČKAIT 1100357 a je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01WNUQQ“.

Druh stavby: změna dokončené stavby – rekonstrukce

Účel užívání: bytový 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 „SVJ Sladkovského - Žádost o povolení - st. úpravy BD - Sladkovského 1200/1C+1D+1E, Hodolany“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Jaromír Ferdian, ČKAIT 1100357, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01WNUQQ“.
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. 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 zabraňující 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. 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.
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. Přebytná zemina bude skladována tak, aby nemohlo dojít k jejímu erozivnímu smyvu.
16. V případě, že budou realizací záměru dotčeny sloupky veřejného osvětlení (dále jen VO), na kterých jsou umístěny stávající jednotky varovného a informačního systému, zajistí stavebník na své náklady před zahájením stavby demontáž a po dokončení stavby opětovnou montáž těchto jednotek, včetně revizí a všech souvisejících prací.
17. Zařízení staveniště a skládky budou nejpozději k datu dokončení stavby odstraněny.
18. 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 inspektorem.

Při provádění stavby budou dodrženy požadavky vlastníků dotčených sítí:

19. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky obsažené ve vyjádření vlastníka sítě elektronických komunikací (SEK) společnosti CETIN a.s. ze dne č.j. , zejména:

- a) Stavebník je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí vyjádření.
 - b) Před zahájením zemních prací oznámit termín jejich zahájení vlastníkově sítě a přizvat pracovníka POS k přejímce staveniště.
 - c) Dodržet podmínky ČSN 736005 při křížení a souběhu vedení NN/VN/VVN s trasou SEK. Při křížení uložit silové vedení pod telekomunikační trasu SEK a toto v místě křížení uložit do vhodné dělené chráničky/betonových žlabů s přesahem min 0,5 m na každou stranu od krajního tlkm. kabelu v kynetě. Rozvaděče umístit mimo ochranné pásmo SEK.
 - d) Po odkrytí telekomunikační trasy je vždy nutno vyzvat vlastníka SEK ke kontrole vedení před záhozem a až po prokazatelně provedené kontrole provést zához.
 - e) Před zahájením prací vyznačit průběh SEK na terénu a toto vyznačení udržovat po celou dobu stavby. S vyznačenou trasou SEK seznámit všechny osoby, které budou na staveništi provádět stavební nebo výkopové práce. Při stavbě dodržet zákaz strojního výkopu v ochranném pásmu.
 - f) Při jakékoliv činnosti v ochranném pásmu SEK respektovat toto ochranné pásmo tak, aby nedošlo k poškození nebo zamezení přístupu k SEK.
 - g) V místech spojek a odbočení kabelové trasy nezřizovat souvislé pojízdné plochy.
 - h) Nad kabelovou trasou nepokládat podélně obručníky ani betonový základ.
 - i) Zpevněné plochy nad kabelovou trasou provést tak, aby povrch byl rozebíratelný.
 - j) Výkopové práce v blízkosti sloupů nadzemního vedení SEK provádět v takové vzdálenosti, aby nedošlo k narušení či ohrožení jejich stability.
 - k) Pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, tj. společnost CETIN a.s. Stavebník, který vyvolal překládku SEK, je dle ustanovení § 104 odst. 17 zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN a.s. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení.
20. Při provádění záměru/stavby budou dodrženy požadavky obsažené ve vyjádření provozovatele vodovodu a kanalizace společnosti MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s. (dále také jen MOVO, a.s.) ze dne č.j. , zejména:
- a) Před zahájením zemních prací bude vedení vodovodu a kanalizace a zařízení vytyčeno za účasti provozovatele; součástí vytyčení bude i zápis o nepoškozenosti a funkčnosti armatur v lokalitě stavby.
 - b) Při umístění objektů musí být dodrženo ochranné pásmo vodovodního a kanalizačního zařízení dle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích, které činí u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m a u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500mm 2,5m od vnějšího líce potrubí na obě strany. U vodovodních řadů a kanalizačních stok o průměru nad 200 mm s uložením v hloubce větší než 2,5 m pod terénem se vzdálenosti ochr. pásem zvyšují o 1,0 m.
 - c) V ochranném pásmu vodovodního nebo kanalizačního řadu nelze provádět zemní práce, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k těmto zařízením, nebo by mohly ohrozit jejich technický stav a plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky, provádět terénní úpravy bez písemného souhlasu vlastníka vodovodu, či kanalizace, popřípadě provozovatele.
 - d) Zařízení musí zůstat během a po ukončení stavby trvale přístupné pro možné provádění oprav, údržby a manipulace.
 - e) Veškeré poklopy armatur a šachet v provozování MOVO, a.s., musí být osazeny na nově upravenou niveletu terénu.
 - f) Před prováděním výkopových prací požádat o vytyčení zařízení v provozování MOVO, a.s. Součástí vytyčení bude i zápis o nepoškozenosti a funkčnosti armatur.
 - g) Před pokládkou finálních povrchů bude provozovatel přizván ke kontrole nepoškozenosti a funkčnosti armatur, po kontrole vydá písemný souhlas s pokládkou finálního povrchu řešené akce.
 - h) Při odkrytí či poškození sítě přerušit další práce, zabezpečit síť před poškozením a bezodkladně tuto skutečnost oznámit zástupci MOVO, a.s.
 - i) Před zakrytím provedeného díla přizvat zástupce MOVO, a.s. ke kontrole.
 - j) V místech křížení s podzemními řady umístit vedení do chrániček přesahujících 1,0 m na obě strany od vnějšího líce potrubí.
 - k) Při kladení sítě dodržet vzdálenosti pro souběh nebo křížení sítě dle ČSN 73 6005;

- l) Při zásahu do terénu zajistit dostatečné krytí sítí dle ČSN 755401, ČSN 736005, případně ČSN 752130.
 - m) Při provádění výkopových prací v ochranných pásmech zařízení provádět s maximální obezřetností a ručně.
 - n) S ohledem na charakter stavby nesmí být nad zařízením v provozování MOVO, uloženým v zemi, či v jeho ochranném pásmu, postaven jakýkoliv další jiný objekt nebo vybudována zpevněná plocha, ani vysazovány trvalé porosty.
 - o) Jakoukoliv manipulaci na stávajícím zařízení provozování MOVO, a.s., smí provádět pouze pověření zaměstnanci.
 - p) Zařízení staveniště nesmí být situováno na poklopech zařízení v provozování MOVO, a.s. - poklopech kanalizačních revizních šachet, armaturních šachet, šoupátek vodovodních řadu, hydrantu nebo přípojek.
 - q) V případě pojezdu těžké techniky nad vodovodními řady a kanalizačními stokami je nutno potrubí vhodným způsobem zabezpečit, např. překrytí silničními panely.
 - r) Hrany komunikace (obrubníky, zpomalovací prahy, sklopené obruby apod.) musí být z provozních důvodů řešeny tak, aby v nich nebyly umístěny povrchové znaky vodovodu a kanalizací.
 - s) Vodovody a kanalizace musí být v případě jejich odkrytí zabezpečeny proti poklesu a jejich vybočení.
 - t) V průběhu výstavby, kdy dojde ke snížení nadloží, nesmí být poježděno nad vodovody a kanalizacemi těžkou nákladní technikou.
 - u) Potrubí vodovodu pro veřejnou potřebu, včetně jeho přípojek a na ně napojených vnitřních rozvodů nesmí být propojeno s vodovodním potrubím z jiného zdroje vody, než je vodovod pro veřejnou potřebu v souladu s §11 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění
21. Při provádění záměru/stavby budou dodrženy požadavky obsažené ve vyjádření vlastníka ČEZ Distribuce, a.s. ze dne , č.j.: , zejména:
- a) Alespoň 14 dní před započatím zemních prací požádat o vytyčení trasy podzemního zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury.
 - b) Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení související s telekomunikačním zařízením nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahlasit tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860.
 - c) Jestliže uvažovaná akce vyvolá potřebu dílčí změny trasy vedení nebo přemístění některých prvků energetického zařízení nebo telekomunikačního zařízení včetně souvisejícího zařízení, je nutné včas společnost ČEZ Distribuce, a. s., požádat o přeložku zařízení podle § 47 energetického zákona.
 - d) V ochranných pásmech podzemních energetických vedení a sítí pro elektronickou komunikaci je třeba dále dodržovat následující podmínky:
 - i) Dodavatel prací musí před zahájením prací zajistit vytyčení podzemního zařízení a prokazatelně seznámit pracovníky, jichž se to týká, s jejich polohou a upozornit na odchylky od výkresové dokumentace.
 - ii) Výkopové práce do vzdálenosti 1 metr od osy (krajního) kabelu musí být prováděny ručně.
 - iii) Zemní práce musí být prováděny v souladu s ČSN 73 6133 Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací a při zemních pracích musí být dodrženo nařízení vlády č. 591/2006 Sb., bližších minimálních požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
 - iv) Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.
 - v) Dodavatel prací musí oznámit příslušnému provozovateli distribuční soustavy zahájení prací minimálně 3 pracovní dny předem.

- vi) Při potřebě přejíždění trasy podzemních vedení nebo podzemních zařízení vozidly nebo mechanismy je třeba po dohodě s vlastníkem provést dodatečnou ochranu proti mechanickému poškození.
- vii) Manipulovat s obnaženými kabely pod napětím je možné pouze se souhlasem vlastníka. Odkryté zařízení sítě pro elektronickou komunikaci včetně ochranné trubky (HDPE apod.) musí být řádně zabezpečeno při práci i proti poškození nepovolanou osobou.
- viii) Před záhozem kabelové trasy musí být zástupce vlastníka kabelu / ochranné trubky vyzván ke kontrole uložení. Pokud tato organizace provádějící zemní práce neprovede, vyhrazuje si provozovatel distribuční soustavy právo nechat inkriminované místo znovu odkryt.
- ix) Při záhozu musí být zemina pod kabely řádně udusána, kabely zapískovány a provedeno krytí proti mechanickému poškození. Podkopané kabely sítě elektronické komunikace budou podloženy ve vzdálenosti 1,5 m a zemina pod podložením musí být řádně upěchována. Pro zavěšení kabelu nebude použito sousedních kabelů nebo potrubí. Kabelové spojky budou uloženy vodorovně na můstku. Při práci s vysazováním a podkládáním kabelů stavebník včas vyzve k přítomnosti pracovníka pověřeného společností ČEZ Distribuce, a. s.
- x) Bez předchozího souhlasu je zakázáno snižovat nebo zvyšovat vrstvu zeminy nad kabelem.

22. Stavba bude zahájena do 2 let a dokončena do **10 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:

Společenství vlastníků jednotek pro dům Sladkovského č.p. 1200/1C, 1D, 1E, Olomouc, Sladkovského č.p. 1200/1c, 779 00 Olomouc

Odůvodnění:

Podání žádosti:

Dne 17.02.2026 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „SVJ Sladkovského - Žádost o povolení - st. úpravy BD - Sladkovského 1200/1C+1D+1E, Hodolany“, na pozemcích st. p. 126/9 (zastavěná plocha a nádvoří), st. p. 126/15 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Hodolany, obec Olomouc (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:

Předmětem žádosti jsou komplexní stavební úpravy bytového domu na adrese Sladkovského 1200/1C, 1D, 1E v Olomouci – Hodolanech, jehož cílem je zastavit degradaci objektu a zajistit moderní standard bydlení. Stávající budova z období po roce 2000 vykazuje známky opotřebení ve formě estetických trhlin, které by bez zásahu mohly vést k zatékání a vážnému poškození nosných konstrukcí. Hlavním účelem navržených prací je proto kompletní zateplení obálky budovy, které nejen zabrání dalšímu zhoršování stavu konstrukce, ale také výrazně zlepší tepelně technické parametry objektu a sníží náklady na energie. Rozsah plánovaných úprav zahrnuje instalaci kontaktního zateplovacího systému (ETICS) s použitím šedého polystyrenu o tloušťce 160 mm na fasádě, zateplení stropů suterénu a foukanou izolaci podlahy půdy v tloušťce 300 mm. Součástí záměru je rovněž rozsáhlá výměna 138 kusů okenních výplní v bytech a 9 oken na schodištích za nová plastová okna s izolačním trojsklem, doplněná o výměnu tří vstupních hliníkových dveří. Projekt dále počítá s generální opravou devíti schodišťových balkonů a kompletní výměnou dvanácti stávajících ocelových balkonů za nové závěsné konstrukce.

Kromě hlavních energetických opatření bude provedena řada doplňkových prací, jako je oprava dřevěného podhledu střechy, instalace nových hromosvodů, dešťových svodů a žlabů. V rámci estetického a funkčního vylepšení okolí domu dojde k realizaci nového okapového chodníku, instalaci mříží na suterénní okna a montáži nových domovních schránek, zvonkových tabel i osvětlení nad vstupy.

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X01WNUQQ.

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. 2 písm. e 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:

- dokumentace pro povolení záměru „SVJ Sladkovského - Žádost o povolení - st. úpravy BD - Sladkovského 1200/1C+1D+1E, Hodolany“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Jaromír Ferdian, ČKAIT 1100357 a je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01WNUQQ“
- souhlasné jednotné environmentální stanovisko vydané Magistrátem města Olomouce, odborem životního prostředí dne 09.04.2026 pod č.j. SMOL/164182/2026/OZP/OOSSO/Hyb
- souhlas se záměrem vydaný Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta města dne 01.04.2026 pod č.j. SMOL/104958/2026/KAM/APP/Uhl
- vyjádření vlastníka sítě CETIN a.s., č.j. 59860/26 ze dne 09.03.2026
- vyjádření vlastníka sítě ČEZ Distribuce, a.s., č.j. 001174662464 ze dne 13.03.2026
- vyjádření vlastníka sítě MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., č.j. MOVOZADOC-030326-02 ze dne 25.03.2026

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

Společenství vlastníků jednotek pro dům Sladkovského č.p. 1200/1C, 1D, 1E, Olomouc, IČO 17534666, Sladkovského č.p. 1200/1c, 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
Společenství vlastníků jednotek pro dům Sladkovského č.p. 1200/1C, 1D, 1E, Olomouc, IČO 17534666, Sladkovského č.p. 1200/1c, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [REDACTED]

4) podle § 182 písm. d) stavebního zákona: osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha, ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín, Magistrát města Olomouce, Odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc, MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, 779 00 Olomouc, Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Palackého č.p. 1198/14, 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

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

Stanoviska sdělili:

- 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

Hlavním projektantem je Ing. Jaromír Ferdian, ČKAIT 1100357.

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.

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. Veškeré stavební práce jsou v souladu s podmínkami území a nevyčnávají v rámci zařazení do okolní zástavby. Stavební práce se týkají pouze zateplení obálky budovy s novou povrchovou úpravou. Pracemi není dotčeno zvýšení budovy, zastavěná plocha či jiný tribut hodnocený dále v UP.

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. Jaromírem Ferdianem, ČKAIT 1100357.

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.

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 vyjádřili kladně.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. 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 stavebníka 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 námitky 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. Magda Obručnicková
pověřená vedením oddělení stavebního úřadu II.

Rozdělovník***Doručí se:***

účastníci řízení

1.

zastoupení pro: Společenství vlastníků jednotek pro dům Sladkovského č.p. 1200/1C, 1D, 1E, Olomouc, Sladkovského č.p. 1200/1c, 779 00 Olomouc

2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

3. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

4. Magistrát města Olomouce, Odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9

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

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

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

dotčené orgány

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

ostatní

8. Magistrát města Olomouce, úřední deska - odbor vnitřní správy a provozu, oddělení spisové služby, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

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 byl uhrazen dne 22.04.2026 pod specifickým symbolem 1529286308.