Magistrát města Olomouce ■ odbor stavební
■ oddělení stavebního úřadu I
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: SMOL/063753/2026/OS/SUI/Ga Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/578567/2025/OS V Olomouci dne 12.02.2026
Číslo záměru: Z/2025/191552
Číslo řízení: R/2025/237309
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Jakub Gamba
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing., Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I
Telefon: 588 488 192
E-mail: jakub.gamba@olomouc.eu
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

ROZHODNUTÍ
O POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

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 vyhlášky č. 389/2022 Sb. ust. § 40 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů ust. § 104 odst. 2 písm. e) a ust. § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů ust. § 25 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, 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 změny záměru před dokončením podle ust. § 224 ve spojení s § 193 stavebního zákona posoudil žádost, kterou dne 08.12.2025 podal stavebník DENT-EFFECT, s.r.o., IČO 25351222, U hřiště č.p. 602/22, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [redacted] (dále také jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení **rozhodl takto:**

„Novostavba skladovací haly s administrativou“

obsahující tyto stavební objekty (stavby hlavní):

SO 01 – Hala
SO 02 – Přípojka elektro
SO 04 – Zpevněné plochy (zbývající část)
SO 05 – Areálová splašková kanalizace a jímka

a tyto stavební objekt (stavba vedlejší):

SO 03 – Areálová dešťová kanalizace včetně vsakování
SO 04 – Zpevněné plochy (část veřejně přístupný chodník před budovou haly a rozšíření stávající místní komunikace)
SO 06 – Areálový rozvod vody a studna

na pozemcích parc. č. 1446/1 (ostatní plocha) parc. č. 1488/1 (orná půda), parc. č. 1489/2 (orná půda), a parc. č. 1489/3 (orná půda) v k.ú. Holice u Olomouce.a parc. č. 1489/3 (orná půda) v k.ú. Holice u Olomouce.

vsakovací objekt na pozemcích parc.č. 1489/3; 1488/1, katastrální území 641227/Holice u Olomouce, obec 500496/Olomouc, Olomoucký kraj, HGR 2220, č. hydrologického pořadí 4- 10-03- 1153-0-00, orientační určení polohy (souřadnice X;Y: 1 122 983,67; 544 072,2).

odlučovač lehkých kapalin na pozemcích parc.č. 1489/3; 1489/2, katastrální území 641227/Holice u Olomouce, obec 500496/Olomouc, Olomoucký kraj, HGR 2220, č. hydrologického pořadí 4- 10-03-1153-0-00, orientační určení polohy (souřadnice X;Y: 1 122 973,2; 544 078,16).

vrtaná studna na pozemku parc.č. 1488/1, katastrální území 641227/Holice u Olomouce, obec 500496/Olomouc, Olomoucký kraj, HGR 2220, č. hydrologického pořadí 4- 10-03- 1153-0-00, orientační určení polohy (souřadnice X;Y: 1 123 013,92; 544 084,43).

Na stavbu bylo vydáno dne 18.07.2024 pod č.j. SMOL/310570/2024/OS/SUI/Ga společné povolení stavby.

Jednoduchý popis změn:

Změna záměru před dokončením řeší drobné úpravy ve vnitřním členění kanceláří, v rámci 3.NP bude doplněna nástavba kanceláře v místě, kde byla navržena střecha nad 2.NP.

1.NP – změny

- *úpravy v rozvržení kanceláří, kancelář 1.04 bude rozšířena do prostoru vstupu a rozdělena na dvě kanceláře - 1.04a a 1.04b.*
- *prostor vstupu bude propojen s prostostem 1.10, zrušila se příčka, v tomto prostoru se zruší výukové lavice a je více křesel pro předvádění.*
- *mezi chodbou 1.11 a 1.20 bude prosklení nahrazeno SDK příčkou.*

2.NP ***– změny***

- *posuny příček kanceláří, zvětšena kancelář 2.03 na úkor kanceláře 2.05,*
- *některé systémové příčky budou nahrazeny příčkami z desek SDK*

3.NP – změny

- *mezi místnostmi 3.03 a 3.05 byla zrušena pevná příčka a bude řešena jakou stěna, kterou je možné odsunout a prostory propojit (náhrada pro výuku, která byla zrušena v 1.NP)*
- *dvě systémové příčky nahrazeny příčkami z SDK desek*
- *střecha nad 2.NP, na kterou byl přístup z 3.02 bude zrušena, prostor bude obezděn a využit pro kancelář 3.14 (provedena nástavba)*
- *bude zrušeno zateplení stěny u 3.04 a výtahu.*
- *dojde k úpravě žebříků, přes které je přístup k FVE panelům na střeše haly - pro jejich kontrolu – nový z terasy 3.13 na střechu administrativy a dále vlevo od výtahu sestup na střechu skladu.*

Celá stavba

- *V celém objektu budou původně navržené zděné příčky tl. 100, 125, 150 a 175 nově řešeny z tenkostěnných ocelových profilů, s opláštením 2x sdk deskami z každé strany, s vloženou minerální vatou (tepelná + zvuková izolace), příčky budou řešeny na celou výšku podlaží, až po strop. U těchto konstrukcí budou dodrženy požadavky PBŘ.*
- *Dojde k úpravě velikosti a počtu FVE panelů umíšených na střeše stavby*

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru:
K žádosti byla předložena dokumentace pro změnu stavby před dokončením: „Novostavba skladovací haly s administrativou ", zpracovaná v 12/2025 společností 2 arch s.r.o., Česká 824/31, 796 01 Prostějov, hlavní projektant Ing. arch. Martin Fröml – Autorizovaný architekt ČKA 03721.

S odkazem na povolované změny rozestavěné stavby s přihlédnutím k podmínkám dotčených orgánů se stanovují podmínky pro povolení změny záměru před dokončením:

1. Podmínky původního společného povolení ze dne 18.07.2024 pod č.j. SMOL/310570/2024/OS/SUI/Ga musí být splněny.

2. Změna záměru před dokončením bude provedena podle dokumentace pro změnu stavby před dokončením, „Novostavba skladovací haly s administrativou ", zpracovaná v 12/2025 společností 2 arch s.r.o., Česká 824/31, 796 01 Prostějov, hlavní projektant Ing. arch. Martin Fröml – Autorizovaný architekt ČKA 03721.

3. Provedení případných dalších změn tímto rozhodnutím povolované změny záměru před dokončením je přípustné pouze na základě povolení stavebního úřadu.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou DENT-EFFECT, s.r.o., IČO 25351222, U hřiště č.p. 602/22, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [redacted] Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč, ČEZ Distribuce, a. s., IČO: 24729035, Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2.

Odůvodnění

Stavebník, DENT-EFFECT, s.r.o., IČO 25351222, U hřiště č.p. 602/22, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [redacted] podal dne 08.12.2025 u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu I, žádost o změnu záměru před dokončením na stavbu pod názvem „Novostavba skladovací haly s administrativou“ na pozemcích parc. č. 1446/1 (ostatní plocha) parc. č. 1488/1 (orná půda), parc. č. 1489/2 (orná půda), a parc. č. 1489/3 (orná půda) v k.ú. Holice u Olomouce a parc. č. 1489/3 (orná půda) v k.ú. Holice u Olomouce. Na stavbu bylo vydáno dne 18.07.2024 pod č.j. SMOL/310570/2024/OS/SUI/Ga společné povolení stavby.

Podklady rozhodnutí:
V příloze k žádosti o povolení změny záměru před dokončením stavebník doložil dokumentaci pro povolení změny záměru před dokončením záměru „Novostavba skladovací haly s administrativou ", zpracovaná v 12/2025 společností 2 arch s.r.o., Česká 824/31, 796 01 Prostějov, hlavní projektant Ing. arch. Martin Fröml – Autorizovaný architekt ČKA 03721. Dále doložil závazná stanoviska dotčených orgánů Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje č.j. HSOL- 4728-3/2025 ze dne 20.11.2025 a Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci č.j. KHSOC/44025/2025/OC/HP ze den 18.11.2025.

Průběh řízení:
Stavební úřad opatřením č.j. SMOL/006325/2026/OS/SUI/Ga ze dne 06.01.2026 oznámil zahájení řízení o změně záměru před dokončením všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil lhůtu 15 dní po doručení oznámení k podání závazných stanovisek a námitek, popřípadě důkazů k tomuto řízení. Dále stavební úřad v tomto opatření souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí ve věci. Žádný z účastníků řízení svého práva nevyužil. Následně stavební úřad přistoupil k přezkoumání obsahu předložené žádosti, včetně jejich 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.

Účastníky řízení o povolení záměru jsou:

podle § 182 písm. a) stavebního zákona

- *DENT-EFFECT, s.r.o., IČO 25351222, U hřiště č.p. 602/22, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje* [redacted]

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

- *Statutární město Olomouc, Odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9*

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 –

- *Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha,*
- *ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín*

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 -

- [redacted]
- [redacted]
- *Coleman S.I., a.s., IČO: 25350048, Smetanova č.p. 1484, 755 01 Vsetín 1*
- *Dopravní značení Svoboda, IČO: 27848116, Olomouc s.r.o., U pekárny č.p. 687/18, Holice, 779 00 Olomouc 9*

Dotčenými orgány v řízení jsou:

- *Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9*
- *Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9*

Hlavním projektantem je:

- *2 arch s.r.o., Česká 824/31, 796 01 Prostějov, hlavní projektant Ing. arch. Martin Fröml – Autorizovaný architekt ČKA 03721.*

Při vymezování okruhu účastníků stavebního řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s ohledem možného dotčení jejich práv, vycházel stavební úřad zejména z rozsahu povolované změny stavby před dokončením, možnostech a způsobu zásobování stavby materiálem, a možných negativních vlivů provádění stavby na sousední pozemky a stavby (např. prašnost, hlučnost, 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 změna záměru před dokončením nedotkne. K tomuto závěru stavební úřad dospěl po zhodnocení polohy staveniště, charakteru povolované stavby. K uvedenému závěru stavební úřad dále dospěl po zhodnocení návrhu trasy staveništní dopravy, která bude probíhat do místních komunikacích, a umístění staveniště.

V průběhu řízení posoudil předloženou žádost z hledisek uvedených v § 224 a § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy a posoudil shromážděná závazná stanoviska a připomínky. Projektová dokumentace splňuje obecné požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Z předložených podkladů, stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním změny záměru před dokončením nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení výjimky, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

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. DENT-EFFECT, s.r.o., IDDS: bmxymew
sídlo: U hřiště č.p. 602/22, Holice, 779 00 Olomouc 9
2. [redacted]
trvalý pobyt: [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. Coleman S.I., a.s., IDDS: 7psdfrs
sídlo: Smetanova č.p. 1484, 755 01 Vsetín 1
6. Dopravní značení Svoboda, Olomouc s.r.o., IDDS: qjhzkzt
sídlo: U pekárny č.p. 687/18, Holice, 779 00 Olomouc 9
7. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
8. Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
9. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
10. 2 arch s.r.o., IDDS: khgdkup
sídlo: Česká č.p. 824/31, 796 01 Prostějov 1

dotčené orgány
11. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IDDS: ufiaa6d
sídlo: Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
12. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Na vědomí:
spis

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