OLOMOUC

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

Číslo jednací: SMOL/069289/2026/OS/SUII/Lan Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/566989/2025/OS V Olomouci dne 12.02.2026
Číslo záměru: Z/2025/115397
Číslo řízení: R/2025/242737
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Bc. Michal Langer, odborný stavební referent
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák, vedoucí oddělení,
Telefon: 588 488 214
E-mail: michal.langer@olomouc.eu
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

ROZHODNUTÍ
O POVOLENÍ ZÁMĚRU

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 30.10.2025 podal stavebník Montáže Kučera s.r.o., IČO 27711528, Zdětín č.p. 65, 798 43 Zdětín, kterého zastupuje STAVTES, Stavebně-technická společnost s ručením omezeným Prostějov, Prostějov, Tylova 1698/3, PSČ 79601, IČO 00351024 (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“, na pozemku st. p. 18 (zastavěná plocha a nádvoří) a st. p. 19/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Pavlovičky, obec Olomouc, a rozhodl takto:

I.

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

se povoluje

změna dokončené stavby, pod názvem

„Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“,

na pozemku st. p. 18 (zastavěná plocha a nádvoří) a st. p. 19/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Pavlovičky, obec Olomouc, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, evidované v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X018Z52X.
(dále také jen „záměr“ nebo „stavba“)

Bližší popis navrhovaného záměru:

Hlavní stavba: *Jedná se o změnu užívání stávajících objektů v ulici Pavlovická č. 23 a 24 v katastrálním území Pavlovičky, obec Olomouc, na bytový dům s nájemními byty. Stavba je situována na pozemcích parc. č. st. 18 a st. 19/1 a respektuje stávající uliční i dvorní zástavbu. Objekty jsou umístěny v zastavěném území a jejich poloha vůči hranicím pozemků i sousedním stavbám zůstává zachována, bez změny půdorysného rozsahu.*

Stavba má nepravidelný půdorysný tvar o celkových rozměrech cca 35,5 × 39,3 m. Objekt má 1 podzemní podlaží (částečně), 3 nadzemní podlaží a šikmou střechu.
Maximální výška objektu v ulici Pavlovická je +8,35 m po římsu a +12,65 m po hřeben střechy, v části ulice Za školou +6,75 m po římsu a +10,49 m po hřeben. Výškové řešení odpovídá stávajícím objektům a

nenarušuje charakter okolní zástavby.

V rámci stavebních úprav dojde ke změně dispozic v 1. a 2. nadzemním podlaží a k půdní vestavbě. Celkově je navrženo 37 bytových jednotek.
Nosná konstrukce je klasická zděná, stropy jsou monolitické železobetonové, krovy dřevěné, základy železobetonové pasy. Objekt není vybaven výtahem.

Vedlejší stavby: *Součástí záměru je retenční a vsakovací objekt umístěný na nádvoří areálu, určený k likvidaci dešťových vod ze střech a zpevněných ploch. Objem retenční nádrže je cca 46 m³, doplněný akumulační nádrží o objemu 3 m³. Umístění vedlejší stavby respektuje stávající zástavbu i odstupy od hranic pozemků a okolních staveb.*

Druh stavby: *Změna dokončené stavby – změna užívání stávajících objektů (brownfield) na stavbu bytového domu.*

Účel užívání: *Bytový dům s nájemním bydlením, celkem 37 bytových jednotek, s doplňkovými parkovacími místy a technickým zázemím.*

Podmínky užívání: *Užívání stavby je podmíněno vydáním kolaudačního rozhodnutí.*

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Zdeněk Fišer, ČKAIT 1200055 je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X018Z52X“.

V oznámení stavebník uvede 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.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru, pod názvem „Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“, kterou zpracovala Ing. Zdeněk Fišer, ČKAIT 1200055, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X018Z52X“.

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 pásech).

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.

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 započetím zemních prací je nutno zajistit vytýčení 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. 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. Přebytečná zemina bude skladována tak, aby nemohlo dojít k jejímu erozivnímu smyvu.

16. V případě, že budou realizací záměru dotčeny sloupy 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 inspektorátem.

19. Provedení napojení na stávající kanalizační sběrač a vodovodní řad bude odsouhlaseno s vlastníkem a provozovatelem tohoto zařízení, dokladováno pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.

20. Před zahrnutím nově položených potrubí bude provedena zkouška vodotěsnosti kanalizace s přihlédnutím k ČSN 75 6909 a ČSN EN 1610, monitoring kanalizace. Ke zkouškám bude přizván budoucí provozovatel kanalizace. Protokoly o provedených zkouškách předloží stavebník pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.

21. Před zahrnutím nově položených potrubí vodovodního řadu, bude provedena tlaková zkouška s přihlédnutí k ČSN 75 5911 za účasti budoucího provozovatele stavby. Protokol o průběhu a výsledcích tlakové zkoušky předloží stavebník pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.

22. Před provedením tlakové zkoušky vodovodního řadu proběhne proplach a desinfekce potrubí. Nad potrubím vodovodního řadu bude osazen identifikační vodič.

23. Stavebník odebere vzorek vody dopravované nově položeným vodovodním potrubím a předá jej k analýze, zda voda jím dopravovaná vyhovuje požadavkům vyhlášky Mzd č. 252/2004 Sb. Protokol o provedeném rozboru vody a závazné stanovisko KHS OK budou předloženy pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí.

24. Stavebník pro účely vydání kolaudačního rozhodnutí předloží revizní zprávu nově instalovaných požárních hydrantů.

25. Při provádění stavby budou dodrženy požadavky dotčených orgánů:

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje –

- Posuzovanou dokumentací nebylo řešeno provádění stavebních prací v noční době. KHS upozorňuje stavebníka na nutnost dodržovat při realizaci záměru limity hluku stanovené § 12 odst. 6 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
- KHS upozorňuje, že v případě použití dešťové vody na splachování záchodů musí být striktně oddělené rozvody pitné vody a vody dešťové. Dále upozorňuje, že kvalita dešťové vody je neznámá a ve svém důsledku může tedy obsahovat patogenní mikroorganismy. Při splachování záchodů dochází k tvorbě aerosolu, jehož vdechnutí může potom ohrozit lidské zdraví.
- Dle dokumentace jsou navržena plastová okna alt. hliníková trojitě zasklená s vysokou izolací proti hluku. KHS upozorňuje, že dle § 77 odst. 6 zákona č. 258/2000 Sb. „neprovede-li žadatel o vydání rozhodnutí o povolení záměru do území zatíženého nadlimitním zdrojem hluku dostatečná opatření k ochraně před tímto nadlimitním hlukem, nemůže žádat, aby tato opatření provedl provozovatel, vlastník nebo správce zdroje hluku.“

Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí –

- Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod a k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami.
- Při realizaci stavby je nutno postupovat tak, aby nedošlo k poškození stávajících inženýrských sítí a stávajících vodních děl. Navrhovatel zajistí v průběhu přípravy a realizace stavby zabezpečení látek ohrožujících jakost povrchových a podzemních vod.
- Použité mechanizmy budou v dobrém technickém stavu tak, aby případné úniky provozních náplní nekontaminovaly půdu a podzemní vody.
- Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.

- Plocha, na které má být zřízen vsakovací objekt pro vsakování srážkových vod, musí zůstat během celé stavební fáze volná a chráněná před pojížděním vozidly stavby.
- V oblasti plánovaného vsakovacího zařízení nesmí být skladovány látky ohrožující vodu.
- Těžební práce v rámci stavby musí být provedeny tak, aby byla zachována propustnost.
- Prostory, kde bude docházet k manipulaci nebo skladování látek závadných vodám, musí být zabezpečeny v souladu s § 39 vodního zákona proti možným únikům těchto látek do povrchových nebo podzemních vod nebo do horninového prostředí.

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:
Montáže Kučera s.r.o., Zdětín č.p. 65, 798 43 Zdětín
MASONAVA s.r.o., Pavlovická č.p. 24/35, Pavlovičky, 779 00 Olomouc 9

Odůvodnění:

Podání žádosti:
Dne 30.10.2025 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“, na pozemku st. p. 18 (zastavěná plocha a nádvoří) a st. p. 19/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Pavlovičky, obec Olomouc (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:
Předmětem žádosti je změna dokončené stavby, pod názvem **„Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“**.

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X018Z52X.

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 stavby jednoduché dle přílohy č. 2 stavebního zákona.

Vycházeje 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 „Změna užívání objektů Pavlovická 23,24 Olomouc na byty“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Zdeněk Fišer, ČKAIT 1200055 a je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X018Z52X“
- souhlasné jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č. j. SMOL/456947/2025/OZP/Svo ze dne 26.09.2025
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, č.j. KHSOC/37314/2025/OC/HOK ze dne 29.09.2025
- rozhodnutí o povolení nakládání s vodami Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, oddělení vodního hospodářství č.j. SMOL/042108/2026/OZP/VH/Los ze dne 27.01.2026
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/453362/2025/OPP/Ha ze dne 24.09.2025
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje č.j. HSOL-4450-3/2025 ze dne 23.10.2025

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.

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
Montáže Kučera s.r.o., IČO 27711528, Zdětín č.p. 65, 798 43 Zdětín, kterého zastupuje STAVTES, Stavebně-technická společnost s ručením omezeným Prostějov, IČO 00351024

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
MASONAVA s.r.o., Pavlovická č.p. 24/35, Pavlovičky, 779 00 Olomouc 9

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

[redacted]Magistrát města Olomouce, Odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc,MASONAVA s.r.o., Pavlovická č.p. 24/35, 779 00 Olomouc

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, 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 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

- Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova č.p. 524/91, 779 00 Olomouc
- 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
- Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc

Závazná stanoviska uplatnily tyto orgány:

- Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova č.p. 524/91, 779 00 Olomouc
- 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
- Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, 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. Zdeněk Fišer, ČKAIT 1200055.

Procesní postup

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení jemu známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 188 odst. 1 a § 189 odst. 1 stavebního zákona nařídil ústní jednání na, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad obdržel do řízení níže uvedená závazná stanoviska, popř. stanoviska, vyjádření či rozhodnutí dotčených orgánů:

- souhlasné jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č. j. SMOL/456947/2025/OZP/Svo ze dne 26.09.2025
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, č.j. KHSOC/37314/2025/OC/HOK ze dne 29.09.2025
- rozhodnutí o povolení nakládání s vodami Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, oddělení vodního hospodářství č.j. SMOL/042108/2026/OZP/VH/Los ze dne 27.01.2026
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/453362/2025/OPP/Ha ze dne 24.09.2025
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje č.j. HSOL-4450-3/2025 ze dne 23.10.2025

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

Právo na námitky uplatnila majitelka sousední parcely [redacted] -

„Připomínky k opravám domu, bývalá MASONAVA Pavlovická 23/24 od [redacted] *majitelky sousední parcely p. č. st.* [redacted] *v katastrálním území Pavlovičky:*

Budova v ulici Za školou, přestavba bývalých výrobních prostor na 14 bytových jednotek. Stěna z této ulice vede směrem na můj pozemek, proto upozorňuji, že na této stěně nebudou umístěny žádné okna od WC, koupelen, chodeb a pokojů, jelikož by vedly přímo na můj pozemek, stěna zůstane zachována jako doposud. Další stěna této budovy končící u budovy z Pavlovické a přímo k našim oknům, takže na této stěně nebudou žádné okna od WC, koupelen, chodby, pokojů. Dole v budově pavlovická 23/24 v 1. NP. Budou byty.“

Stavební úřad v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí ve věci. Svého práva využila [redacted], majitelka sousedního pozemku p. č. st. [redacted].

Záměr v předložené dokumentaci s umístěním otvorů směrem k pozemku namítající nepočítá, čímž je požadavku vyhověno. Výše zmíněné je patrné přesněji z výkresů D01 1. / 02, D01 1./ 03, D01 1. / 04, D01 1. 05, D01 1. 06, D01 1. 07 a D01 1. 08. Na pozemek [redacted] nejsou orientována žádná okna a v objektu na ulici Pavlovická jsou v 1. NP. navrženy byty.

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.

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.

V územním plánu je pozemek součástí stabilizované plochy smíšené obytné 09/084S s blokovým typem struktury zástavby a maximální výškou zástavby 10/14 m nad úrovní terénu veřejného prostranství. Stavba vyhovuje požadavkům a regulacím ÚP. Dokumentace byla zpracována v souladu s platnou ÚPD.

Podmínky využití:
Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace 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:
- změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí;
- stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů;
- stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení;
- přístavby objektů;
- nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1);
- ve struktuře blokového typu urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v prolukách a bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci, to vše směřující k dotvoření blokové struktury se zachováním rekreačního charakteru vnitrobloků;

Městská třída zahrnující území ul. Chválkovická (od křížení s ulicí Šubovou směrem na jih) – Pavlovická – Divišova – Hodolanská – Rolsberská – Přerovská (po křížení s Keplerovou) určená k rozvoji zástavby

posilující městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů).
Využití dotčeného pozemku spadá do přípustného využití - b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;

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. Zdeněk Fišer, ČKAIT 1200055 a je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X018Z52X“.

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 infrastruktury
Dopravní řešení je v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Dopravní napojení stávajícími sjezdem a vjezdem z ulice Pavlovická. Šířka vjezdových vrat 3m a dvěma

stávajícími vjezdy z ulice Za školou. Šířka vjezdových vrat 4m Dopravní řešení nemění řešení pro osoby se sníženou schopností pohybu Pohyb osob na pozemcích stavebníka splňuje podmínky vyhlášky č.398/2009 Sb.
Doprava v klidu - Počet osobních automobilů vychází z požadavků územního plánu který požaduje min 70% potřeby parkovacích a odstavných stání situovat v rámci objektu. Celková plocha bytů 1282,3m2 = požadavek na 10,7 parkovacích míst. V rámci objektu navrženo 16 parkovacích míst.

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 byly stran účastníků řízení v zákonem stanovené lhůtě uplatněny námitky ve smyslu ust. § 190 a 191 stavebního zákona.

Namítající požaduje, aby na její pozemek nesměřovala žádná okna a v objektu na ulici Pavlovická byly v 1. NP. byty. Záměr v předložené dokumentaci s umístěním otvorů směrem k pozemku namítající nepočítá, čímž je požadavku vyhověno. Výše zmíněné je patrné přesněji z výkresů D01 1. / 02, D01 1./ 03, D01 1. / 04, D01 1. 05, D01 1. 06, D01 1. 07 a D01 1. 08. Na pozemek [redacted] nejsou orientována žádná okna a v objektu na ulici Pavlovická jsou v 1. NP. navrženy byty.

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 vlastníkovi 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. Michal Sedlák
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník

Doručí se:

účastníci řízení

1. STAVTES, Stavebně-technická společnost s ručením omezeným Prostějov, IDDS: z664nn5
   sídlo: Prostějov, Tylova 1698/3, PSČ 79601
   zastoupení pro: Montáže Kučera s.r.o., Zdětín č.p. 65, 798 43 Zdětín
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. Magistrát města Olomouce, Odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9
8. MASONAVA s.r.o., IDDS: dhmkffb
   sídlo: Pavlovická č.p. 24/35, Pavlovičky, 779 00 Olomouc 9

dotčené orgány

9. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IDDS: ufiaa6d
   sídlo: Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
10. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
    sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
11. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9
12. Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc

Na vědomí:

spis

Poplatek:

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