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

Číslo jednací: SMOL/388490/2026/OS/SUI/Fil Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/258474/2026/OS V Olomouci dne 24.08.2026
Číslo záměru: Z/2026/81575
Číslo řízení: R/2026/138789
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Kamil Filip
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I
Telefon: 588 488 188
E-mail: kamil.filip@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 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 27.04.2026 podal stavebník Statutární město Olomouc, IČO 00299308, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [redacted] (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „Bytový dům Olomouc, Horní Náměstí č.21 stavební úpravy bytu ve 4.NP - rozdělení bytu na 2 BJ“, a rozhodl takto:

I.
Podle ust. § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona
se povoluje

změna dokončené stavby, pod názvem

„Bytový dům Olomouc, Horní Náměstí č.21 stavební úpravy bytu ve 4.NP - rozdělení bytu na 2 BJ“,

v obci **Olomouc č.p. 433**, Horní náměstí 21, na pozemku parc.č. st. 372 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Olomouc-město (dále také jen „záměr“ nebo „stavba“).

Bližší popis navrhovaného záměru:
Předložená dokumentace řeší dispoziční stavební úpravy stávajícího bytu 3+1 ve 4. NP řadového bytového domu za účelem rozdělení na dva byty.
Nová dispozice:
Společná chodba domu (1)
2 nové byty
Dispozice nových 2 bytů:
2+kk – předsíň s chodbou (1a), obytná místnost s kuchyňským koutem (2a), komora (3a), koupelna s WC (4a), pokoj (5a)
1+kk – předsíň s chodbou (1b), obytná místnost s kuchyňským koutem (2b), koupelna s WC (3b), komora (4b)

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „Bytový dům Olomouc, Horní Náměstí č.21 stavební úpravy bytu ve 4.NP - rozdělení bytu na 2 BJ“, zpracovaná v 02/2026, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Simonou Zelenkovou, ČKAIT 1201212.

Druh stavby: bytový dům

Účel užívání: byty

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 „Bytový dům Olomouc, Horní Náměstí č.21 stavební úpravy bytu ve 4.NP - rozdělení bytu na 2 BJ“, zpracovaná v 02/2026, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Simonou Zelenkovou, ČKAIT 1201212, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení.

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).

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 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. 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.

10. 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.

11. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky obsažené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouc č.j. KHSOC/18778/2026/OC/HOK ze dne 15.05.2026:
    1. *S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 11 odst. 5 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. z důvodu zajištění ochrany veřejného zdraví před hlukem ze stavební činnosti bude stavební činnost probíhat pouze v pracovních dnech po dobu mezi 07:00 – 21:00 hod.*

12. Stavba bude dokončena do **2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.**

Fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek
Nestanovují se.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu: Statutární město Olomouc, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [redacted]

Odůvodnění:

Podání žádosti:
Dne 27.04.2026 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „Bytový dům Olomouc, Horní Náměstí č.21 stavební úpravy bytu ve 4.NP - rozdělení bytu na 2 BJ“, v obci Olomouc č.p. 433, Horní náměstí 21, na pozemku parc. st. p. 372 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Olomouc-město (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:
Předmětem žádosti je rozdělení stávajícího bytu na dva byty 1+kk a 2+kk.
Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí.
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.
Součástí žádosti byla závazná stanoviska dotčených orgánů – Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje; Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci; Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče; Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.

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:
podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník
- Statutární město Olomouc, IČO 00299308, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje [redacted]

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, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc

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

- OLTERM & TD Olomouc, a.s., Janského č.p. 469/8, 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 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 (ZS č.j. HSOL-1767-3/2026 ze dne 27.05.2026)
- Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, 779 00 Olomouc (ZS č.j. KHSOC/18778/2026/OC/HOK ze dne 15.05.2026)
- Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc (ZS č.j. SMOL/269029/2026/OPP/Ham ze dne 15.06.2026)
- Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc (ZS č.j. SMOL/268751/2026/OZP/Svo ze dne 10.06.2026)

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. Simonou Zelenkovou, ČKAIT 1201212.

Procesní postup

Stavební úřad vyrozuměl dne 22.07.2026 pod č.j. SMOL/338234/2026/OS/SUI/Fil o zahájení řízení jemu známé účastníky řízení a dotčené orgány a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek podle § 190 stavebního zákona.

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. 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.

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 ani platné zásady územního rozvoje Olomouckého kraje nestanovují žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc (dále také jen „ÚPO“) vydaným jako opatření obecné povahy č. 1/2014, jež nabylo účinnosti dne 30.09.2014, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Náhledem do územního plánu města Olomouce a Regulačního plánu městské památkové rezervace, veřejně dostupných na www.olomouc.eu, bylo ověřeno, že záměr je s těmito dokumenty v souladu.

v souladu s Územním plánem Olomouc. Jedná o změnu dokončené stavby uvnitř stávající budovy. neuplatní.

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. Simonou Zelenkovou, ČKAIT 1201212.
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. 1vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.
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.

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 infrastruktury

Dopravní řešení je stávající, stejně tak i napojení na sítě technické infrastruktury.

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. 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
Účastníci řízení:
1. [redacted]
   zastoupení pro: Statutární město Olomouc, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc
2. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Palackého 1198/14, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
3. OLTERM & TD Olomouc, a.s., Janského 469/8, Povel, 779 00 Olomouc 9

Dotčené orgány:
4. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
5. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
6. Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9
7. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc 9

Na vědomí:
8. spis

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