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

**Číslo jednací:** SMOL/335260/2026/OS/SUII/Smi Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
**Spisová značka:** S-SMOL/288608/2026/OS V Olomouci dne 21.07.2026
**Číslo záměru:** Z/2026/117615
**Číslo řízení:** R/2026/143018
**Oprávněná úřední osoba pro vyřízení:** Ing. Marika Šmičková
**Oprávněná úřední osoba pro podepisování:** Ing. Magda Obručníková, vedoucí oddělení stavebního úřadu II
**Telefon:** 588 488 179
**E-mail:** marika.smickova@olomouc.eu
**Elektronická podatelna:** podatelna@olomouc.eu

# ROZHODNUTÍ

## ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

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 16.06.2026 podal Statutární město Olomouc, IČO 00299308, odbor ochrany, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení **M-DOMY s.r.o., IČO 17238285, Ovesná č.p. 415/32, 779 00 Olomouc** (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru před dokončením, pod názvem **„ÚPRAVA KOTELNY, U CUKROVARU 623/16, OLOMOUC, PARC. Č. 336/1, K.Ú. HOLICE U OLOMOUCE – změna stavby před dokončením I“** na pozemku parc. č. 332 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Holice u Olomouce , rozhodl takto:

Podle ust. § 224 stavebního zákona

**se povoluje**

změna záměru před dokončením, pod názvem

**„ÚPRAVA KOTELNY, U CUKROVARU 623/16, OLOMOUC, PARC. Č. 336/1, K.Ú. HOLICE U OLOMOUCE – změna stavby před dokončením I“**

na pozemku parc. č. 332 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Holice u Olomouce

Bližší popis navrhované změny záměru:

*Projekt změny stavby řeší stavební úpravy kotelny v ulici U Cukrovaru 63/16 v Olomouci ( p.č. 332 a 336/1 vše v k.ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc). Oproti původnímu projektu bude navíc vytvořeno zázemí v 1. NP ( WC, sprcha, šatna) a bude využita i stávající kancelář v 2. NP. Tyto prostory budou využívány výjimečně. Předpokládá se při přebírání materiálu po zásahu HZS. Tento předpoklad je 4 hod týdně, 1 pracovník. Jedná se o bývalou kotelnu, nyní bez využití. Část kotelny bude nově využita jako sklad požární techniky. Kotelna je řešena jako jednopodlažní objekt s plochou střechou. Nosná konstrukce kotelny je monolitický skelet s výplňovým zdivem. Střechy nesou příhradové vazníky. Max. rozměr je 25,7 x 13,5 m, výška atiky je 7, 9 m, zastavěná plocha činí 410 m².*

*V místě sociálního zázemí dojde k vybourání některých příček z cihel plných a dutých. Do nosných konstrukcí nebude zasahováno Do stropu nebude zasahováno a nedojde ani nově k jeho zatížení stavebními konstrukcemi. nové příčky budou provedeny z plynosilikátových tvárnic ( YTONG) tl. 100 a 150 mm. Nové podlahy v sociálním zázemí budou z keramických dlaždic, stejně jako chodby. Podlaha kanceláře je stávající z vinylové podlahy. V místě sociálního zázemí budou provedeny podhledy z SDK se světlou výškou 2 300 mm. V sociálním zázemí bude použit podhled do vlhkých prostor SDK Green.*

- *Nové úpravy povrchů budou vyspravením stávajících štukových omítek novým štukem.*
- *Dále bude zateplena stěna mezi místnosti 1.11 a místnostmi 1.09 a 1.10. Nové dveře na WC, chodby, šatny atd budou do ocelových zárubní.*
- *Sociální zázemí bude odvětráváno nuceně pomocí ventilátoru. Šatna i kancelář mají okno a budou větrány přirozeně okny.*
- *V sociálním zázemí, šatně budou osazeny nová topná tělesa, která budou napojena na horkovod, který se nachází v budově. Kancelář má stávající topná tělesa.*

**Stanoví další podmínky pro provedení záměru:**

1. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně, kterou autorizoval Ing. Jan Železný, ČKAIT 1201832, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Lhůta k dokončení záměru včetně povolené změny se stanoví do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Statutární město Olomouc, IČO 00299308, **odbor ochrany**, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení **M-DOMY s.r.o., IČO 17238285, Ovesná č.p. 415/32, 779 00 Olomouc** a Statutární město Olomouc, **odbor majetkoprávní**, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9- vlastník

**Odůvodnění:**

**Podání žádosti:**

Dne 16.06.2026 stavební úřad obdržel žádost stavebníka ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. § 184 a § 224 stavebního zákona o povolení změny záměru před dokončením, a to stavby „*ÚPRAVA KOTELNY, U CUKROVARU 623/16, OLOMOUC, PARC. Č. 336/1, K.Ú. HOLICE U OLOMOUCE – změna stavby před dokončením I*“ na pozemku parc. č. 332 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Holice u Olomouce, na kterou bylo vydáno stavebním úřadem dne 22.05.2024, pod č.j. SMOL/208919/2024/OS/SUII/Sol stavební povolení, s nabytím právní moci dne 08.06.2024. Žádost byla doplněna přes portál stavebníka dne 07.07.2026. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

**Předmět žádosti:**

Změna stavby řeší stavební úpravy kotelny v ulici U Cukrovaru 63/16 v Olomouci ( p.č. 332 a 336/1 vše v k.ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc). Oproti původnímu projektu bude navíc vytvořeno zázemí v 1. NP ( WC, sprcha, šatna) a bude využita i stávající kancelář v 2. NP.

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X0279AND.

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:

- Plná moc k zastupování ze dne 15.06.2026
- Stavební povolení ze dne 22.05.2024, č.j. SMOL/208919/2024/OS/SUII/Sol
- Požárně bezpečnostní řešení stavby ze dne 25.05.2026, zpracované Ing. Jaromír Dejl, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, č. 1201256
- Dokumentace ke změně záměru před dokončením

**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.

Účastníky řízení o povolení záměru jsou:
1) podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník

Statutární město Olomouc, IČO 00299308, **odbor ochrany**, Palackého 1198/14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 v zastoupení *M-DOMY s.r.o., IČO 17238285, Ovesná č.p. 415/32, 779 00 Olomouc*

2) podle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
Statutární město Olomouc, **odbor kancelář architekta města**, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 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
Statutární město Olomouc, **odbor majetkoprávní**, Hynaisova č.p. 34/10, 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
*nikdo*

5) podle § 182 písm. e) stavebního zákona: osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon
*nikdo*

Při vymezování okruhu účastníků řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s ohledem možného dotčení jejich práv, vycházel stavební úřad zejména z rozsahu změny povolované stavby, 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. Stavební úřad dospěl k závěru, že další osoby, než shora jmenované, nejsou účastníky tohoto stavebního řízení, neboť není dána potencionální možnost dotčení jejich práv. Navrhovaný záměr vlastníkům či uživatelům dalších okolních pozemků v sousedství nebude bránit ve výkonu jejich vlastnického či jiného věcného práva.

**Hlavní projektant**
Hlavním projektantem je Ing. Jan Železný, ČKAIT 120 1832- autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

**Procesní postup**

Stavebník požádal o změnu záměru před dokončením.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona a jelikož se změna záměru nedotýkala práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhala posouzení vlivu na životní prostředí, stavební úřad v souladu s ust. § 224 odst. 5 vydal povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

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.
Záměr se nachází v ploše smíšené obytné. Záměrem se nemění obvod stavby, jedná se o dispoziční změny uvnitř objektu.

***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.***

Pro území dotčené navrhovaným záměrem bylo vydáno opatření obecné povahy č. 1/2014 Územní plán Olomouc. 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 záměru.

Dokumentace pro povolení změny záměru byla zpracována oprávněnou osobou, Ing. Jan Železný, ČKAIT 1201832- autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, která je evidovaná v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X0279AND.

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, nedochází k zásahu do nosné konstrukce.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb, což vyplývá ze zpracovaného požárního řešení stavby zpracované Ing. Jaromír Dejl, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb č. 1201256.

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, 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***

Nemění se. Předložená změna záměru se nedotýká změny dopravního řešení, to je zajištěno po stávající místní komunikací. Napojení na inženýrské sítě je stávající.

***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. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

**Poučení účastníků:**

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, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc, podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení změny záměru zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny záměru. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna záměru nebude zahájena za doby platnosti původního povolení záměru. Změna záměru nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

**Ing. Magda Obručníková**
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

**Poplatek**:

*Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměřuje.*

**Obdrží:**

účastníci řízení

**Stavebník/žadatel + zástupce**

1. Statutární město Olomouc, **odbor ochrany**, IDDS: kazbzri- *žadatel*
   sídlo: Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
2. M-DOMY s.r.o., IDDS: vskegtt- *zástupce*
   sídlo: Ovesná č.p. 415/32, Hejčín, 779 00 Olomouc 9

**Obec na jejímž území má být záměr uskutečněn**

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

**Vlastník**

4. Statutární město Olomouc, **odbor majetkoprávní**, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9