OLOMOUC

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

Číslo jednací: SMOL/411394/2026/OS/SUII/Zbo Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/140288/2026/OS V Olomouci dne 07.09.2026
Číslo záměru: Z/2025/96547
Číslo řízení: R/2026/69851
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Tomáš Zbožínek, odborný stavební referent
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Magda Obručníková, vedoucí oddělení stavebního úřadu II
Telefon: 588 488 207
E-mail: tomas.zbozinek@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 19.03.2026 podal stavebník **ZAMAPARK s.r.o.**, IČO 06207308, Železniční č.p. 469/4, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje **Dočkalová s.r.o.**, IČO 07614080, Zářící č.p. 165, 768 11 Zářící (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „SO.16 Rodinný dům a SO.17 Garáž Chválkovice“, ve městě Olomouc, v katastrálním území Chválkovice, v ulici Za kolejemi na pozemku parc. č. 395/1 (ostatní plocha), včetně přípojek inženýrských sítí na pozemku parc. č. 395/81 (ostatní plocha), a rozhodl takto:

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

se povoluje

soubor staveb, pod názvem

„SO.16 Rodinný dům a SO.17 Garáž Chválkovice,“,

ve městě Olomouc, v katastrálním území Chválkovice, v ulici Za kolejemi na pozemku parc. č. 395/1 (ostatní plocha), včetně přípojek inženýrských sítí na pozemku parc. č. 395/81 (ostatní plocha), v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, evidované v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01TMJSD. (dále také jen „záměr“ nebo „stavba“)

***Bližší popis navrhovaného záměru**:*
Předložený záměr řeší novostavbu jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s plochou střechou o výšce atiky +4,6m nad okolním terénem (SO.16, zast. plocha 219 m^2, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech 25,5m x 9,0m) a jednopodlažní garáže s plochou střechou s atikou (SO.17, zast. plocha 34 m^2, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech 10,0m x 4,3m). Objekt bude zděný, tl.300mm a zateplený termofasádou tl.200mm, stropy jsou monolitické betonové. Plochá střecha lemovaná atikou. Vytápění objektu bude plynovým kondenzačním kotlem umístěným v technické místnosti. Garáž bude zděná tl.300mm bez zateplení, betonový strop s atikou, plochá střecha. Rodinný dům bude obsahovat zádveří, 2x šatna, chodba, předsíň, hostinský pokoj, obytná kuchyně, 2 x pokoj, ložnice, 2x koupelna, hospodářská místnost, technická místnost, WC a místnost na baterie.
Objekt rodinného domu bude napojen na veřejný vodovod a jednotnou kanalizaci (napojení do kontrolní

a revizní šachty RŠ1 přípojky již provedeny), dále přípojkou na plynovodní řad na pozemku parc. č. 395/81. Srážková voda z RD a garáže bude svedena do retenčně-akumulační nádrže (Vret = 5,1 m3, Vakum = 1,9 m3) s regulovaným odtokem 0,5 l/s a bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizace. Srážková voda ze zpevněné plochy před garáží bude svedena do odtokového žlabu a potrubím kanalizace KG do vsakovacího podmoku (5 x 0,5 m, hl = 0,5 m).

Hlavní stavba
SO.16 Rodinný dům
Novostavba jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s plochou střechou o výšce atiky +4,6m nad okolním terénem (SO.16, zast. plocha 219 m^2, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech 25,5m x 9,0m) a jednopodlažní garáže s plochou střechou s atikou. Objekt bude zděný, tl.300mm a zateplený termofasádou tl.200mm, stropy jsou monolitické betonové. Plochá střecha lemovaná atikou. Vytápění objektu bude plynovým kondenzačním kotlem umístěným v technické místnosti. Rodinný dům bude obsahovat zádveří, 2x šatna, chodba, předsíň, hostinský pokoj, obytná kuchyně, 2 x pokoj, ložnice, 2x koupelna, hospodářská místnost, technická místnost, WC a místnost na baterie.
Objekt rodinného domu bude napojen na veřejný vodovod a jednotnou kanalizaci (napojení do kontrolní a revizní šachty RŠ1 přípojky již provedeny), dále přípojkou na plynovodní řad na pozemku parc. č. 395/81. Srážková voda z ze střechy objektu bude svedena do retenčně-akumulační nádrže (Vret = 5,1 m3, Vakum = 1,9 m3) s regulovaným odtokem 0,5 l/s a bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizace. Rodinný dům bude umístěna na pozemku parc. č. 395/1 tak, že severní stěna bude vzdálenosti 3,5m od společné hranice s pozemkem parc. č. 395/79, část západní stěny bude při společné hranici s pozemkem parc. č. 395/81.
V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „SO.16 Rodinný dům a SO.17 Garáž Chválkovice,“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Josef Vadják, ČKAIT 1200299, je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01TMJSD.

Druh stavby:
Stavba pro bydlení

Účel užívání:
Rodinný dům – jedna bytová jednotka

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

Vedlejší stavby :
SO.17 Garáž
Je navržena jednopodlažní garáž s plochou střechou s atikou (SO.17, zast. plocha 34 m^2, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech 10,0m x 4,3m). Objekt bude zděný, tl.300mm bez zateplení, betonový strop s atikou, plochá střecha.
Srážková voda ze střechy garáže bude svedena do retenčně-akumulační nádrže (Vret = 5,1 m3, Vakum = 1,9 m3) s regulovaným odtokem 0,5 l/s a bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizace. Srážková voda ze zpevněné plochy před garáží bude svedena do odtokového žlabu a potrubím kanalizace KG do vsakovacího podmoku (5 x 0,5 m, hl = 0,5 m).
Garáž bude umístěna na pozemku parc. č. 395/1 tak, že východní a jihovýchodní stěna bude při společné hranici s pozemkem parc. č. 395/86.
V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „SO.16 Rodinný dům a SO.17 Garáž Chválkovice,“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Josef Vadják, ČKAIT 1200299, je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01TMJSD.

Druh stavby:
Garáž

Účel užívání:
Parkovaní vozidel

Podmínky užívání:
Jednoduchou stavbu dle příloha č. 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

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 „SO.16 Rodinný dům a SO.17 Garáž Chválkovice,“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. Josef Vadják, ČKAIT 1200299, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01TMJSD.

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. 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 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.

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. Zařízení staveniště a skládky budou nejpozději k datu dokončení stavby odstraněny.

17. 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.

18. Stavba bude 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:
ZAMAPARK s.r.o., Železniční č.p. 469/4, 779 00 Olomouc
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín
Nordic Telecom Regional s.r.o., Za Brumlovkou č.p. 266/2, 140 00 Praha
Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc

Odůvodnění:

Podání žádosti:
Dne 19.03.2026 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „SO.16 Rodinný dům a SO.17 Garáž Chválkovice,“, ve městě Olomouc, v katastrálním území Chválkovice, v ulici Za kolejemi na pozemku parc. č. 395/1 (ostatní plocha), včetně přípojek inženýrských sítí na pozemku parc. č. 395/81 (ostatní plocha), (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:
Předmětem žádosti je novostavba jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s plochou střechou o výšce atiky +4,6m nad okolním terénem (SO.16, zast. plocha 219 m^2, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech 25,5m x 9,0m) a jednopodlažní garáže s plochou střechou s atikou (SO.17, zast. plocha 34 m^2, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech 10,0m x 4,3m). Objekt bude zděný, tl.300mm a zateplený termofasádou tl.200mm, stropy jsou monolitické betonové. Plochá střecha lemovaná atikou. Vytápění objektu bude plynovým kondenzačním kotlem umístěným v technické místnosti. Garáž bude zděná tl.300mm bez zateplení, betonový strop s atikou, plochá střecha. Rodinný dům bude obsahovat zádveří, 2x šatna, chodba, předsíň, hostinský pokoj, obytná kuchyně, 2 x pokoj, ložnice, 2x koupelna, hospodářská místnost, technická místnost, WC a místnost na baterie.
Objekt rodinného domu bude napojen na veřejný vodovod a jednotnou kanalizaci (napojení do kontrolní a revizní šachty RŠ1 přípojky již provedeny), dále přípojkou na plynovodní řad na pozemku parc. č. 395/81. Srážková voda z RD a garáže bude svedena do retenčně-akumulační nádrže (Vret = 5,1 m3, Vakum = 1,9 m3) s regulovaným odtokem 0,5 l/s a bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizace. Srážková voda ze zpevněné plochy před garáží bude svedena do odtokového žlabu a potrubím kanalizace KG do vsakovacího podmoku (5 x 0,5 m, hl = 0,5 m).

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X01TMJSD.

Podle ust. § 171 stavebního zákona záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví zákon.

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, závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje ze dne 24.7.2025, čj. KHSOC/28434/2025/OC/HOK, Závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odbor životního prostředí č.j. SMOL/470574/2025/OZP/ OOSSO/Hyb ze dne 6.10.2025;

Vyjádření správců inženýrských sítí: CETIN a.s., GasNet Služby s.r.o., T-Mobile a.s., Telco Pro services a.s., České radiokomunikace a.sČEZ Distribuce a.s., Vodafone a.s., Moravská vodárenská a.s., Dopravní podnik města Olomouce a.s.,

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
ZAMAPARK s.r.o., IČO 06207308, Železniční č.p. 469/4, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje Dočkalová s.r.o., IČO 07614080, Zářičí č.p. 165, 768 11 Zářičí

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

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín, Nordic Telecom Regional s.r.o., Za Brumlovkou č.p. 266/2, 140 00 Praha, Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc,

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
ZAMAPARK s.r.o., IČO 06207308, Železniční č.p. 469/4, 779 00 Olomouc,
GasNet, s.r.o., sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha,
MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, 779 00 Olomouc
Těmito účastníky řízení jsou i vlastníci technické infrastruktury, která se nachází na pozemcích dotčených stavbou a která může být prováděním stavby dotčena, byť přímo nedochází k zásahu do staveb samotných. Do této skupiny účastníky řízení patří také vlastníci sousedních pozemků, na kterých vzniká ochranné pásmo z titulu realizace stavby.

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 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.

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou:
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

Hlavním projektantem je:
Ing. Josef Vadják, ČKAIT 1200299

Procesní postup

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení jemu známé účastníky řízení a dotčené orgány přípisem ze dne 28.7.2026 pod č.j. SMOL/348816/2026/OS/SUII/Zbo. Současně účastníky řízení a dotčené orgány poučil o právu uplatnit námitky, připomínky či stanoviska proti projednávanému záměru.

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

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

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 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.
Pozemky záměru jsou součástí plochy přestavby v zastavěném území 09/076S – plochy smíšené obytné, struktura zástavby – blokový typ, a maximální výškou 10/14 m. Dle bodu 4.7.1. územního plánu 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 mimo jiné přístavby objektů, a nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému. Funkční využití plochy se záměrem nemění. Stanovená maximální výška 14 m nebude překročena, stejně jako převažující výška zástavby. V kapitole č. 7 územního plánu jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dle této kapitoly v celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek. Předmětná stavba stávající využití nemění.

Dle bodu 7.1.2. b) územního plánu jsou v těchto plochách přípustné pozemky staveb rodinných domů daného území a v souladu s jeho charakterem. Vzhledem k tomu, že se jde o novostavbu rodinného domu s garáží je v souladu s hlavním využitím, jejíž využití se nemění, a její provoz nemá negativní vliv na okolní území, a záměrem se nezvýší dopravní zátěž v okolním území, jsou podmínky pro podmíněně přípustné využití splněny. Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných. V bodě 7.12. územního plánu jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně), ty jsou pak pro konkrétní plochy určeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 09/076S je stanovena maximální výška zástavby

10/14m a blokový typ zástavby – je splněno. Maximální výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby. Blokový typ je v odůvodnění ÚP definován jako druh zástavby zpravidla vymezena stavebními čarami, kdy navrženou stavbou se nic nemění. Povolovaná stavba nepřekročí stanovenou maximální výšku 14 m. Stávající urbanistická struktura se stavbou zásadně nezmění. Záměr tedy je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch. 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. Jaroslav Bránský, ČKAIT 1001432.
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, jsou splněny, parkovaní je zajištěno v objektu SO. 17 garáž.
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 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.
Regulační plán pro danou plochu není vydán.

Pro úplnost stavební úřad na tomto místě konstatuje, že k datu 16.07.2026 vstoupil v účinnost Soubor změn č. X/2a ÚPO, dle jehož čl. 42 se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Souboru změn č. X/2A zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo zákona č. 283/2021 Sb., které k datu nabytí účinnosti Souboru změn nebylo dokončeno, pro účely územního plánu Olomouc považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné dle regulativů územního plánu Olomouc, vydaného usnesením Zastupitelstva obce 15.09.2014, ve znění účinném k poslednímu dni před nabytím účinnosti

Souboru změn č. X/2A. Nyní řešený záměr, o jehož povolení bylo žádáno dne 19.03.2026, je tak posuzován dle ÚPO ve znění účinném do 15.07.2026.

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 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. Magda Obručníková
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník
Doručí se:
účastníci řízení
1. Dočkalová s.r.o., IDDS: wxpnwpq
   sídlo: Zářičí č.p. 165, 768 11 Chropyně
   zastoupení pro: ZAMAPARK s.r.o., Železniční č.p. 469/4, 779 00 Olomouc
2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
   sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
3. GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt
   sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
4. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n
   sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
5. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Palackého č.p. 1198/14, 779 00 Olomouc
6. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
   sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

7. Nordic Telecom Regional s.r.o., IDDS: i2ecqat
sídlo: Za Brumlovkou č.p. 266/2, 140 00 Praha 4-Michle
8. Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9

dotčené orgány
9. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
10. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9

ostatní
11. [redacted]

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 položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 02.09.2026.