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

Číslo jednací: SMOL/504010/2026/OS/SUI/oce Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/599147/2025/OS V Olomouci dne 02.11.2026
Číslo záměru: Z/2025/137785
Číslo řízení: R/2025/245086
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Janka Očenášková
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing.Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I
Telefon: 588 488 191
E-mail: janka.ocenaskova@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 ust. § 40 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů ust. § 104 odst. 2 písm. e) a ust. § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů 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 18.12.2025 podal stavebník MR areál Litovelská s.r.o., IČO 03476600, Masarykova č.p. 843, 757 01 Valašské Meziříčí, kterého zastupuje Otáhal Miloslav Group s.r.o., IČO 17779481, Prokopa Holého č.p. 294/36, 779 00 Olomouc (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „Novostavba BD EMAS Litovelská“, na pozemcích parc. č. 614/26 (ostatní plocha), parc. č. 809/86 (ostatní plocha), parc. č. 809/99 (ostatní plocha), parc. č. 1127 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice, obec, a rozhodl takto:

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

se povoluje

stavby, pod názvem

„Novostavba BD EMAS Litovelská“,

na pozemcích parc. č. 614/26 (ostatní plocha), parc. č. 809/86 (ostatní plocha), parc. č. 809/99 (ostatní plocha), parc. č. 1127 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice, obec, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, evidované v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01GEG4B. (dále také jen „záměr“ nebo „stavba“)

***Bližší popis navrhovaného záměru**:*
Novostavba BD SO 01 o zastavěné ploše 651 m2 je umístěna na nároží ulice Litovelská a bezejmenné ulice vedoucí k SiloTower. Obdélníkový půdorys o rozměrech 37,09 x 15,09 je na východním nároží rozšířen. Objekt bude svou severovýchodní stranou umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 809/87, jihovýchodní stranou umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 809/85, ostatní plocha, jihozápadní strana bude ve vzdálenosti 3,740m od pozemku parc.č. 614/28, ostatní plocha a severozápadní strana bude ve vzdálenosti 7,475 - 8,820m od pozemku parc.č. 144, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Nová Ulice. Objekt je převážně 4 podlažní s ustupujícím 5. NP, s výškou atik +12,95 a +16,65 m. Nároží je zvýrazněno částečným 6.NP s výškou atiky +20,1 m. Parkování je zajištěno v 1.PP a 2.PP. V objektu se nachází 31 bytových jednotek 1+KK až 4+KK a 4 komerční jednotky.

Založení objektu je předběžně stanoveno na základové desce, která bude doplněna sníženými dny šachet. Jedná se o prostupující světlé profily pro osobní výtah a auto-výtah.
Svislé nosné konstrukce budou v 1.PP a 2.PP řešeny jako železobetonové o tl. 300 mm. Podzemní část bude řešena z vodonepropustného betonu. Vznikne tzv. bílá vana. Vodotěsnost betonu je požadována i v oblastech dna šachet.
Ve nadzemních podlažích 1.NP až 6.NP budou obvodové monolitické stěny vybudovány o tl. 250 mm. Tato tloušťka stěny bude zachována také u podélné stěny probíhající středem objektu, u vybraných příčných stěn a také u schodišťových jader nebo výtahových šachet. Ostatní mezibytové ŽB stěny jsou navrženy o tl. 200 mm. Vodorovné nosné konstrukce se zde budou rovněž řešit jako monolitické železobetonové, křížem vyztužené stropní desky v tl. 200 až 250 mm daných statickým návrhem. V objektu budou umístěny dvě betonové schodiště , dva osobní lanové výtahy bez strojoven o rozměrech kabiny 1100 x 1400mm. Dále bude v objektu umístěn autovýtah typu VL 3000-3500kg. Bytový dům bude zastřešen jednoplášťovými plochými střechami, část střechy bude v pochůzí úpravě.
Objekt bude napojen na inženýrské sítě v ulici Litovelská pomocí nových přípojek vody, elektřiny, kanalizace a elektronických komunikací, které podle přílohy č. 1 k zákonu 283/2021 Sb. bodů 28-30 nevyžadují povolení stavebního úřadu, jelikož se jedná o přípojky do 25m.
Dešťové vody budou řešeny svodem do retenčního rezervoáru rozměrů 4,0 x 8,0m o min.objemu 18,6m3 na pozemku se stavbou BD s regulovaným odtokem 0,5l.s do jednotné kanalizace, který bude umístěn ve vzdálenosti 5,1m od severovýchodní fasády BD. Vytápění je předpokládáno pomocí tepelných čerpadel vzduch voda v monoblokovém provedení , umístěných na střeše objektu. Technická místnost je umístěna v přízemí objektu.
Bude zrušeno veřejné osvětlení , které je umístěné na pozemku parc.č. 809/99, ostatní plocha a nově bude vedeno po pozemku parc.č. 809/86, ostatní plocha včetně osazení nových svítidel.
U severovýchodní fasády bude vybudován prostor pro kontejnerové stání. Příjezd k objektu bude zajištěn novým sjezdem z ulice Litovelská šířky 7,5m a veřejně přístupovou komunikací, která bude zajišťovat příjezd k nákladnímu výtahu v bytovém domě , k parkovacím stáním na povrchu v počtu 4ks a kontejnerům. Stávající sjezd z komunikace bude zrušen. Kromě veřejně přístupovou komunikací bude vybudovaný i veřejný chodník směrem k pozemku 809/11, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice. V ulici Litovelská budou provedeny nové zpevněné plochy pro přístup do bytového domu a jednotek v 1.NP a zelené ostrůvky.
Dispozice: 2.PP - 2 x schodišťový prostor, 2 x výtahová šachta, sklepní kóje , automobilová výtahová šachta, strojovna výtahu, sklad ke komerční jednotce a hromadná garáž pro 16 aut. 1.PP - 2 x schodišťový prostor, 2 x výtahová šachta, sklepní kóje , automobilová výtahová šachta, sklad ke komerční jednotce a hromadná garáž pro 16 aut z toho 1 pro imobilní osoby. 1.NP- 4 x komerční jednotka s hygienickým zázemím, (přesné využití bude řešeno v dalším stupni), 2 x zádveřím, 3 x chodba, 2 x kolárna, 2 x úklidová místnost, 2 x schodišťový prostor, 2 x výtahová šachta a automobilová výtahová šachta. 2.NP a 3.NP - společné prostory sestávající ze schodiště, výtahů, chodby a 9 x bytová jednotka - 4 x 1+kk, 3 x 2+kk, 1 x 3+kk a 1x 4+kk. 4.NP- společné prostory sestávající ze schodiště, výtahů, chodby a 8 x bytová jednotka - 3 x 1+kk, 2 x 2+kk, 2x 3+kk a 1x 4+kk. 5.NP- společné prostory sestávající ze schodiště, výtahů, 4 x bytová jednotka - 2x 3+kk a 2x 4+kk. 6.NP- schodišťový prostor, výtahová šachta a 1 x bytová jednotka 2+kk. V garáži bude provedena kabelová příprava pro dobíjecí stanice.

a) hlavní stavba:
novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 809/86 (ostatní plocha), parc. č. 809/99 (ostatní plocha), parc. č. 1127 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice, obec

b) vedlejší stavby: sjezd z komunikace Litovelská, účelová komunikace, chodníky, retenční nádrž , prostor pro odpadové hospodářství a přeložka veřejného osvětlení.

V podrobnostech je záměr upraven v dokumentaci pro povolení záměru „Novostavba BD EMAS Litovelská“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. arch. Miloslav Otáhal , ČKA 05502 je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01GEG4B“.

Druh stavby: ostatní stavby

Účel užívání: Bytový dům

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 „Novostavba BD EMAS Litovelská“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. arch. Miloslav Otáhal, ČKA 05502, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID SR00X01GEG4B.

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. 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. Zahájení prací v ochranném pásmu dráhy, případně v obvodu dráhy (na pozemku dráhy) oznámí stavebník písemně nebo elektronicky nejpozději 15 dnů před zahájením jejímu správci, nebo vlastníkovi.

20. Přebytečný výkopek a materiál nesmí být deponován na pozemku dráhy.

21. Realizací stavby nesmí dojít k poškození stávajícího odvodnění drážního tělesa, případně musí být provedeno jeho obnovení v plném rozsahu.

22. Povrchové a dešťové vody nesmí být sváděny na pozemek dráhy.

23. Stavbou nesmí dojít k narušení stability drážního tělesa.

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

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

26. Při provádění stavby budou dodrženy požadavky dotčených orgánů:
Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/533610/2025/OZP/OOSSO/hyb ze dne 13.11.2025
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.

Statutárního města Olomouce, odboru dopravy č.j. SMOL/563586/2025/ODOP/MSU/Krc ze dne 9.12.2025
K vybudování veřejně přístupné účelové komunikace
VPÚK bude provedena dle předložené dokumentace a dle podmínek stanovených v zák. č. 13/1997 Sb., resp. vyhl. č. 104/1997 Sb. Konstrukce VPÚK bude provedena s krytem z žulové kostky 100/100 mm. Napojení VPÚK na silnici bude provedeno přes betonové nájezdové obrubníky s převýšením + 20 mm + jednořádek stávající žulové kostky. Varovné pásy a nástupní hrany na chodník budou provedeny bezbariérově v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu a ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Varovné pásy budou provedeny v šířce 400 mm z betonové reliéfní dlažby 200/100/60 mm bílé barvy.
• Napojením VPÚK nesmějí být narušeny odtokové poměry na silnici a na chodníku a výšková úprava VPÚK musí být provedena tak, aby se zabránilo stékání srážkové vody na silnici a na chodník a jejich znečištění a nedocházelo tím k ohrožení bezpečnosti silničního provozu.
• Vybudováním VPÚK nesmí dojít k jakémukoliv poškození silničního tělesa ani případných dalších podzemních zařízení uložených v chodníku v místě budoucí VPÚK.
Ke zrušení stávajícího sjezdu
• Stávající kryt sjezdu z žulové kostky 100/100 bude odstraněn. Budou doplněny silniční betonové obrubníky s převýšením + 120 mm nad úrovní silnice do betonu s betonovou boční opěrou + jednořádek žulové kostky. Pozemek parc. č. 614/28 po zrušení stávajícího sjezdu bude upraven doplněním chodníku z betonové plošné dlažby 400/400/60 mm přírodní šedé barvy. Nástupní hrany na chodník a vodící linie budou provedeny bezbariérově v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu a ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání.
- Úprava stávajícího chodníku:
Stávající oplocení sestávající ze zděné podezdívky s mřížovou výplní, které přiléhá ke stávajícímu chodníku, bude odstraněno. V trase stávajícího chodníku (na rozhraní parcel 614/28 ve vlastnictví SMOl a 1127 ve vlastnictví žadatele) budou doplněny betonové chodníkové obrubníky, které v místě navržených zelených ostrůvků budou osazeny s převýšením + 60 mm (přirozená vodící linie). V místě přístupu k jednotlivým vstupům budou chodníkové obrubníky zapuštěné v úrovni povrchu chodníku. V místě, kde je vodící linie přerušena v délce větší než 8,00 m, bude osazena umělá vodící linie tvořená podélnými drážkami.
SO 03 Venkovní, zpevněné plochy (na pozemcích parc. č. 1127 a 809/99 ve vlastnictví žadatele):
Zpevněné plochy na pozemku žadatele jsou navrženy z betonové velkoformátové dlažby pro pojíždění osobními vozidly v barvě šedé a z betonové velkoformátové dlažby pro pěší v barvě černé. Součástí návrhu jsou také chodníky pro pěší kolem bytového domu, prostor pro odpadové hospodářství a celkem 4 krátkodobá parkovací stání pro osobní vozidla. Vlastní parkovací stání pro rezidenty bytového domu je zajištěno v 1. PP a 2. PP bytového domu. Chodník podél bytového domu, ze kterého jsou přístupné čtyři komerční jednotky a dva vstupy do bytového domu je odvodněn liniovým odvodňovacím žlabem, umístěným a odvodněným na pozemku žadatele. Účelová komunikace, komunikace pro pěší a parkovací stání na pozemku parc. č. 1127 jsou odvodněny do zatravněného průlehu a do přilehlé zeleně.

Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/30396/2025/OS/HOK ze dne 14.8.2025
S odkazem na ustanovení § 5 odst. 2 a odst. 12 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 409/2005 Sb., bude KHS stavebníkem k vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí doloženo, že novým vodovodním potrubím a ostatními výrobky, které budou v přímém styku s pitnou vodou, nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody.
2. S odkazem na § 82 odst. 2 písm.t) zákona č. 258/2000 Sb., komerční prostory, umístěné v 1.NP navrhovaného objektu, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, budou orgánem ochrany veřejného zdraví posouzeny v samostatném řízení, neboť k dnešnímu dni není znám způsob užívání těchto prostor, a proto nelze posoudit dopad jejich způsobu užívání na veřejné zdraví a zdraví zaměstnanců při práci.
3. S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 11 odst. 4 příloha č. 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., bude KHS stavebníkem k vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí předložen protokol z měření hluku z provozu technické místnosti v 1.NP v noční době v chráněném vnitřním prostoru navrhované stavby m. č. B05.229 – pokoj + KK, který bude umístěný nad technickou místností, k objektivizaci plnění hygienických limitů v maximální hladině akustického tlaku.
4. S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 11 odst. 4 příloha č. 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., bude KHS stavebníkem k vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí předložen protokol z měření hluku z provozu autovýtahu v noční době v chráněném vnitřním prostoru navrhované stavby m. č. B02.240 – ložnice, která bude umístěna nad výtahovou šachtou autovýtahu, k objektivizaci plnění hygienických limitů v maximální hladině akustického tlaku.
5. S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 11 odst. 4 příloha č. 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., bude KHS stavebníkem k vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí předložen protokol z měření hluku z provozu venkovních jednotek tepelných čerpadel umístěných na střeše 5.NP v noční době v chráněném vnitřním prostoru navrhované stavby m. č. B21.527 – obývací pokoj + KK, který bude umístěn pod jednotkami, k objektivizaci plnění hygienických limitů v maximální hladině akustického tlaku.
6. S odkazem na § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na § 11 odst. 4 příloha č. 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., bude KHS stavebníkem k vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí předložen protokol z měření hluku z provozu venkovní jednotky VZT umístěné na střeše 5.NP v noční době v chráněném vnitřním prostoru navrhované stavby m. č. B21.526 – pokoj, který bude umístěn pod jednotkou, k objektivizaci plnění hygienických limitů v maximální hladině akustického tlaku.

Dopravního podniku města Olomouce, a.s. zn.: 233/2025/46 ze dne 4.9.2025 – vyjádření k PD
ČEZ Distribuce a.s. – smlouva č.: 25-SOBS01-4122543415
ČEZ Distribuce a.s. zn.: 001171646628 ze dne 15.12.2025 – vyjádření k PD
Vyjádření GAS net s.r.o. k existenci sítí zn.: 5003378206 ze dne 14.8.2025
Obrysy kanalizačních a vodovodních šachet budou umístěny min. 1 000 mm od obrysu PZ, v odůvodněných případech lze snížit tuto vzdálenost na 500 mm od obrysu PZ.
- Ke křížení vodovodní přípojky s PZ může dojít v minimální vzdálenosti 150 mm.
- K souběhu vodovodní přípojky s PZ může dojít v minimální vzdálenosti 500 mm.
- Úhel křížení PZ s kanalizační a vodovodní přípojkou bude 90°. Nelze-li tento úhel v odůvodněných případech dodržet, může být úhel křížení menší, nejméně však 60°.
- Při křížení PZ z materiálu PE bude provedena kontrola funkčnosti signalizačního vodiče.
NN, el.kabely:
- Pro uložení kabelů NN bude dodržena prostorová norma (ČSN 73 6005).
- Trasa kabelového vedení při souběhu s plynárenskými objekty (skříň pro HUP a plynoměr) musí být vedena v souladu s ČSN 332000-5-52 ed.2 alespoň 0,6 m od plynárenského objektu.
- Stavební objekty (včetně betonových patek, rozvodných pilířů volně stojících, sloupů NN, atd.) musí být umístěny min. 1 m od PZ - měřeno kolmo na půdorysný obrys potrubí.
- Hloubku základu sloupu je nutné provést tak, aby stabilita sloupu zůstala zachována i při odkrytí sousedního PZ.
PRO ZAMEZENÍ PŘÍPADNÝCH TEPELNÝCH VLIVŮ OD ZEMNÍCÍ SÍTĚ A ROZVODŮ NN NA PZ POŽADUJEME REALIZOVAT TATO OPATŘENÍ:

- Při křížení silových kabelů s PZ bude kabel v místě křížení uložen výhradně do betonové tvárnicové chráničky nebo korýtka. Křížení bude kolmé.
- Přesah betonové chráničky u PZ musí být minimálně do vzdálenosti 1 m na obě strany PZ. Mezi betonovou chráničkou a PZ musí být zhutněná vrstva písku.
- Odstupová vzdálenost obrysu chráničky od obrysu PZ bude provedena v souladu s ČSN 73 6005.
- Křížení zemnící sítě s PZ bude kolmé nebo pod úhlem max. 60°.
- Při křížení zemnících pásků s plynovým potrubím PE bude realizována požární přepážka, která bude tvořena z betonové dlaždice (např. 0,5x0,5x0,05 m), která místo křížení přesáhne na každou stranu o 0,2 m.
- Páska zemnící sítě bude uložena v místě křížení s PZ na betonovou dlaždici.

Při souběhu, křížení dalších inž. sítí (sdělovací,optické kabely,VO) a plynárenského zařízení požadujeme dodržení ČSN 73 6005, tab. 1 a 2, TPG 702 04, zákon č.458/2000 Sb., případně další předpisy a ČSN související s uvedenou stavbou.
Při stavbě nových zpevněných ploch a terénních úprav bude dodržena ČSN 73 6005, tab. B1. Zemní práce (konstrukční vrstvy + sanace) nesmí být prováděny v místě stávajícího plynárenského zařízení do větší hloubky než 40 cm nad povrchem stávajícího plynárenského zařízení.
V ochranném pásmu STL plynárenského zařízení a přípojek (1 m na každou stranu) nebudou umísťovány stavební objekty dle ČSN EN 12007, TPG 70204, odst. 14.5., 14.6., tzn. např. budovy, přístřešky, oplocení (sloupky, podezdívky), opěrné zdi, a dále schodiště, rampa, palisády, propustky, vpusti, ČOV, apod; PZ musí být volně přístupné. Základy stavby oplocení budou umístěny mimo ochranné pásmo STL plynovodu/přípojky, což činí 1 m od půdorysu potrubí na obě strany. Oplocení v místě křížení s plynovodním potrubím musí být zhotoveno bez podezdívky. Hlavní uzávěr plynu (přístřešek HUP) musí zůstat přístupný z veřejného prostranství. Při vysazování stromů a okrasných dřevin požadujeme dodržet od stávajícího PZ vzdálenost minimálně 2 m na obě strany, měřeno od obrysu kořenového balu k obrysu PZ. Případné dočasné zařízení staveniště umístit min. 1 m od STL plynovodu a přípojek. Před provedením zásypu výkopu v ochranném pásmu zařízení bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu a kontrola plynárenského zařízení. Pokud bude při realizaci stavby zjištěna nutnost výškové nebo směrové úpravy trasy PZ, bude toto posuzováno jako přeložka. Náklady budou hrazeny investorem stavby.

Moravské vodárenské a.s. k připojení č.j. MODOZADOC-240725-01 ze dne 17.9.2025
CETIN a.s. k existenci sítí č.j. 307026/25 ze dne 7.11.2025
Nej.cz k existenci sítí č.j. VYJNEJ-2024-00866-01 ze dne 31.1.2024
Ministerstva obrany č.j. MO 356921/2026-1322 ze dne 9.4.2026
Ulicí Litovelská prochází kabelové vedení vojenské správy, jehož průběh je vyznačen na předloženém mapovém podkladu. V případě stavebních úprav, které se dotknou zakresleného prostoru, je nutno vyžádat si minimálně 14 dní před započetím zemních prací vytýčení kabelu je ho provozovatelem (VÚ 3255 Olomouc), který stanoví konkrétní podmínky jeho ochrany, (viz Zákon č. 127/2005 Sb., § 102) tak, aby nebyla narušena jeho provozuschopnost.

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 provedení nosných konstrukcí stavby,
- 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:
MR areál Litovelská s.r.o., Masarykova č.p. 843, 757 01 Valašské Meziříčí
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, 602 00 Brno
MERIT GROUP a.s., Březinova č.p. 136/7, 779 00 Olomouc

Ministerstvo vnitra, Nad štolou č.p. 936/3, 170 00 Praha
MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, 779 00 Olomouc
Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská č.p. 753/120, 779 00 Olomouc
Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova č.p. 2144/1, 148 00 Praha

Odůvodnění:

Podání žádosti:
Dne 18.12.2025 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „Novostavba BD EMAS Litovelská“, na pozemcích parc. č. 614/26 (ostatní plocha), parc. č. 809/86 (ostatní plocha), parc. č. 809/99 (ostatní plocha), parc. č. 1127 (ostatní plocha) v katastrálním území Nová Ulice, obec (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:
Předmětem žádosti je Novostavba BD SO 01 o zastavěné ploše 651 m2 je umístěna na nároží ulice Litovelská a bezejmenné ulice vedoucí k SiloTower. Obdélníkový půdorys o rozměrech 37,09 x 15,09 je na východním nároží rozšířen. Objekt bude svou severovýchodní stranou umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 809/87, jihovýchodní stranou umístěn na hranici s pozemkem parc.č. 809/85, ostatní plocha, jihozápadní strana bude ve vzdálenosti 3,740m od pozemku parc.č. 614/28, ostatní plocha a severozápadní strana bude ve vzdálenosti 7,475 - 8,820m od pozemku parc.č. 144, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Nová Ulice. Objekt je převážně 4 podlažní s ustupujícím 5. NP, s výškou atik +12,95 a +16,65 m. Nároží je zvýrazněno částečným 6.NP s výškou atiky +20,1 m. Parkování je zajištěno v 1.PP a 2.PP. V objektu se nachází 31 bytových jednotek 1+KK až 4+KK a 4 komerční jednotky.
Založení objektu je předběžně stanoveno na základové desce, která bude doplněna sníženými dny šachet. Jedná se o prostupující světlé profily pro osobní výtah a auto-výtah.
Svislé nosné konstrukce budou v 1.PP a 2.PP řešeny jako železobetonové o tl. 300 mm. Podzemní část bude řešena z vodonepropustného betonu. Vznikne tzv. bílá vana. Vodotěsnost betonu je požadována i v oblastech dna šachet.
Ve nadzemních podlažích 1.NP až 6.NP budou obvodové monolitické stěny vybudovány o tl. 250 mm. Tato tloušťka stěny bude zachována také u podélné stěny probíhající středem objektu, u vybraných příčných stěn a také u schodišťových jader nebo výtahových šachet. Ostatní mezibytové ŽB stěny jsou navrženy o tl. 200 mm. Vodorovné nosné konstrukce se zde budou rovněž řešit jako monolitické železobetonové, křížem vyztužené stropní desky v tl. 200 až 250 mm daných statickým návrhem. V objektu budou umístěny dvě betonové schodiště , dva osobní lanové výtahy bez strojoven o rozměrech kabiny 1100 x 1400mm. Dále bude v objektu umístěn autovýtah typu VL 3000-3500kg. Bytový dům bude zastřešen jednoplášťovými plochými střechami, část střechy bude v pochůzí úpravě.
Objekt bude napojen na inženýrské sítě v ulici Litovelská pomocí nových přípojek vody, elektřiny, kanalizace a elektronických komunikací, které podle přílohy č. 1 k zákonu 283/2021 Sb. bodů 28-30 nevyžadují povolení stavebního úřadu, jelikož se jedná o přípojky do 25m.
Dešťové vody budou řešeny svodem do retenčního rezervoáru rozměrů 4,0 x 8,0m o min.objemu 18,6m3 na pozemku se stavbou BD s regulovaným odtokem 0,5l.s do jednotné kanalizace, který bude umístěn ve vzdálenosti 5,1m od severovýchodní fasády BD. Vytápění je předpokládáno pomocí tepelných čerpadel vzduch voda v monoblokovém provedení , umístěných na střeše objektu. Technická místnost je umístěna v přízemí objektu.
Bude zrušeno veřejné osvětlení , které je umístěné na pozemku parc.č. 809/99, ostatní plocha a nově bude vedeno po pozemku parc.č. 809/86, ostatní plocha včetně osazení nových svítidel.
U severovýchodní fasády bude vybudován prostor pro kontejnerové stání. Příjezd k objektu bude zajištěn novým sjezdem z ulice Litovelská šířky 7,5m a veřejně přístupovou komunikací, která bude zajišťovat příjezd k nákladnímu výtahu v bytovém domě , k parkovacím stáním na povrchu v počtu 4ks a kontejnerům. Stávající sjezd z komunikace bude zrušen. Kromě veřejně přístupovou komunikací bude vybudovaný i veřejný chodník směrem k pozemku 809/11, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice. V ulici Litovelská budou provedeny nové zpevněné plochy pro přístup do bytového domu a jednotek v 1.NP a zelené ostrůvky.
Dispozice: 2.PP - 2 x schodišťový prostor, 2 x výtahová šachta, sklepní kóje , automobilová výtahová šachta, strojovna výtahu, sklad ke komerční jednotce a hromadná garáž pro 16 aut. 1.PP - 2 x schodišťový prostor, 2 x výtahová šachta, sklepní kóje , automobilová výtahová šachta, sklad ke komerční jednotce a hromadná garáž pro 16 aut z toho 1 pro imobilní osoby. 1.NP- 4 x komerční jednotka s hygienickým zázemím, (přesné využití bude řešeno v dalším stupni), 2 x zádveřím, 3 x chodba, 2 x kolárna, 2 x

úklidová místnost, 2 x schodišťový prostor, 2 x výtahová šachta a automobilová výtahová šachta. 2.NP a 3.NP - společné prostory sestávající ze schodiště, výtahů, chodby a 9 x bytová jednotka - 4 x 1+kk, 3 x 2+kk, 1 x 3+kk a 1x 4+kk. 4.NP- společné prostory sestávající ze schodiště, výtahů, chodby a 8 x bytová jednotka - 3 x 1+kk, 2 x 2+kk, 2x 3+kk a 1x 4+kk. 5.NP- společné prostory sestávající ze schodiště, výtahů, 4 x bytová jednotka - 2x 3+kk a 2x 4+kk. 6.NP- schodišťový prostor, výtahová šachta a 1 x bytová jednotka 2+kk. V garáži bude provedena kabelová příprava pro dobíjecí stanice.

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X01GEG4B.

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:
Projektová dokumentace , plná moc, geotechnické posouzení, hydrogeologické posouzení, korózní průzkum, protokol o stanovení radonového indexu, souhlas HOPR Group, studie zastínění, vyjádření Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, dopravy, kanceláře architekta města, Krajské hygienické stanice, Hasičského záchranného sboru , Správců sítí – Moravské vodárenské, ČEZ Distribuce, Ministerstva obrany, GasNet a.s., CETIN a.s., T-mobile, Quantcom a.s., T-mobile, Sprintel s.r.o., Coprosys Ne Tron s.r.o., Čez Telco Pro Servises, Nej.cz, Veolia Energie ČR, Souhlasy města Olomouc – chodník + veřejné osvětlení, sjezd z komunikace, přípojky vody+kanalizace, Správy silnic, Policie ČR, Správy železnic a Dopravního podniku.

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 věcného práva 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
MR areál Litovelská s.r.o., IČO 03476600, Masarykova č.p. 843, 757 01 Valašské Meziříčí, kterého zastupuje Otáhal Miloslav Group s.r.o., IČO 17779481, Prokopa Holého č.p. 294/36, 779 00 Olomouc

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

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha,České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha,ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín,GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, 602 00 Brno,HOPR GROUP, a.s., Cihlářská č.p. 643/19, 602 00 Brno,MERIT GROUP a.s., Březinova č.p. 136/7, 779 00 Olomouc,Ministerstvo vnitra, Nad štolou č.p. 936/3, 170 00 Praha,MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, 779 00 Olomouc,Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská č.p. 753/120, 779 00 Olomouc,Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc,T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova č.p. 2144/1, 148 00 Praha

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 – *tito účastníci řízení jsou v souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona identifikováni označením parcelních čísel pozemků, katastrálním územím a obcí a čísly popisnými staveb, jak jsou evidovány v katastru nemovitostí*

parc.č. 424/2, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/43, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/85, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/87, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/11, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/88, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/89 ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 614/25, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 614/24, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 614/1, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/2, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 809/44, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 614/4, ostatní plocha, k.ú. Nová Ulice
objekt na parc.č. 2566, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 1349/2b
objekt na parc.č. 2573, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 1350/2a
objekt na parc.č. 144, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 124/4
objekt na parc.č. 115, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 77/7
objekt na parc.č. 140, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 116/5
objekt na parc.č. 139, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 115/3
objekt na parc.č. 138/1, zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Nová Ulice, Litovelská 111/1
parc.č. 447/18, zahrada, k.ú. Nová Ulice
parc.č. 447/19, zahrada, k.ú. Nová Ulice

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

Při vymezování okruhu účastníků řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s ohledem na 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 a předpokladů následného užívání stavby. K uvedenému závěru stavební úřad dále dospěl po zhodnocení návrhu trasy staveništní dopravy a umístění staveniště.

Dotčené orgány

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou závazná stanoviska uplatnily:

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

Hlavní projektant
Hlavním projektantem je autorizovaný architekt Ing. arch. Miloslav Otáhal , ČKA 05502.

Procesní postup
Dne 18.12.2025 obdržel stavební úřad Magistrátu města Olomouce žádost o povolení výše uvedené stavby. Jelikož předložená žádost a projektová dokumentace neobsahovala požadované podklady, stavební úřad usnesením ze dne 5.3.2026 pod č.j. SMOL/105215/2026/OS/SUI/oce vyzval stavebníka k odstranění nedostatků a řízení přerušil. Jednalo se o okótování do situačního plánku stavby k hranicím pozemků a taky k bytovému domu na pozemku parc. 2573, zastavěná plocha, dokreslení madla na schodišti, způsobu zabezpečení okenních otvorů na schodišti s nulovým parapetem proti porušení (bezpečnostní sklo nebo folie…), zapracování do souhrnné zprávy kabelovody pro dobíjecí stanice a sjednocení údaje o zastavěné ploše (str.3 versus str.9), dát výšku zábradlí na balkonech do souladu s územním plánem, doplnění do požárně bezpečnostního řešení stavby požárně nebezpečného prostoru na pozemek parc.č. 809/87 ostatní plocha, včetně doložení souhlasu vlastníka tohoto pozemku (HOPR GROUP), v případě, že ke stavbě bytového domu bude zapotřebí jeřábu, do situačního plánu zakreslení jeho umístění, doložení smlouvy s městem na přeložku veřejného osvětlení, souhlasu města Olomouc (odboru majetkoprávního) k úpravě chodníků a sjezdu z ulice Litovelská, doložení vyjádření Ministerstva obrany a do situačního plánu vyznačení veřejné části přístupového chodníku, který bezbariérově zpřístupňuje bytový dům v ulici Před Lipami.
Dne 29.4.2026 stavebník požádal o prodloužení lhůty a stavební úřad tuto lhůtu následně usnesením ze dne 4.5.2026 prodloužil.
Po odstranění vad stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení jemu známé účastníky řízení a dotčené orgány.

Stavební úřad obdržel do řízení níže uvedená závazná stanoviska, popř. stanoviska, vyjádření či rozhodnutí dotčených orgánů:
Dopravní podnik města Olomouce, a.s., Koželužská č.p. 563/1, 779 00 Olomouc
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
Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, Územní odbor Olomouc, Dopravní inspektorát Olomouc, tř. Kosmonautů č.p. 189/10, 779 00 Olomouc
Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany, Palackého č.p. 1198/14, 779 00 Olomouc
Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha
Statutární město Olomouc, odbor dopravy, 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.

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Toto řízení je řízení s velkým počtem účastníků. Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona v řízení s velkým počtem účastníků řízení se vyrozumění o zahájení řízení účastníkům řízení podle ust. § 182 odst. a), b) a c) stavebního zákona doručovalo jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení se písemnosti nadále doručovaly veřejnou vyhláškou (zveřejněním na úřední desce). Ostatní písemnosti se doručovaly jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům. Ostatním účastníkům řízení se písemnosti nadále doručovaly veřejnou vyhláškou (zveřejněním na úřední desce).

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, veřejně dostupném na www.olomouc.eu, bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním plánem Olomouc.
Pozemky parc. č. 1127, 809/11, 809/86 a 809/99 jsou součástí přestavbové plochy smíšené obytné 05/020P se solitérním typem struktury zástavby, zastavěností 15-40 %, minimálním podílem zeleně 30 % a maximální výškou 13/17,5m (specifická výška 1), pro které byla zpracovaná evidovaná územní studie Olomouc, Nová Ulice - Litovelská.

Dle územního plánu je plocha klasifikovaná jako přestavbová plocha „B – Plochy smíšené obytné“

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

Maximální výška římsy 13 m je dodržena v souladu s odůvodněním ÚP, kde je z důvodu zachování typologické rozmanitosti sídla považováno za vyhovující, pokud je výška římsy překročena maximálně nad jednou třetinou obvodu stavby orientované k veřejnému prostranství. Obvod stavby k veřejnému prostranství je 56,3 m, z čehož jedna třetina rovná se 18,7 m. Navrhovaná stavba má obvod zvýšeného nároží délky 18 m, je tedy splněna podmínka maximální výšky římsy. Maximální výška atiky stupujícího podlaží 17,5 m je dodržena v souladu s ÚP, kde je v urbanisticky významných polohách podél městských tříd povoleno překročení maximální výšky lokálními dominantami o jednu pětinu, maximálně nad jednou pětinou půdorysné plochy stavby. Maximální výška zástavby zvýšená o jednu pětinu je 21 m a jedna pětina z půdorysné plochy objektu je 118 m2. Výška atiky nároží navrhovaného objektu je 20,1 m na ploše 116,34 m2, tudíž je podmínka maximální výšky atiky ustupujícího podlaží dodržena. Zastavěnost je stanovena na maximálně 40 % plochy stavebního pozemku. Celková plocha stavebního pozemku je 1 666 m2,z toho zastavěná plocha činí 651 m2, což je 39 %. Podmínka maximální zastavěnosti je tedy dodržena. Navrhovaný podíl zeleně je 34 %, čímž je splněna podmínka minimálního podílu zeleně 30 %

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 18.12.2025, je tak posuzován dle ÚPO ve znění účinném do 15.07.2026.

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 autorizovaným architektem Ing. arch. Miloslavem Otáhalem , ČKA 05502.
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 vyjádřily kladně.

e) Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
Dopravní řešení je v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Napojení na inženýrské sítě bude novými přípojkami, které jsou napojeny na inženýrské řády v ulici Litovelská. 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 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.Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Rozdělovník
Doručí se:
Účastník řízení:
1. MR areál Litovelská s.r.o., IDDS: ct8qugd
sídlo: Masarykova č.p. 843, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí 1
2. Otáhal Miloslav Group s.r.o., IDDS: 6pyh63z
sídlo: Prokopa Holého č.p. 294/36, Bělidla, 779 00 Olomouc 9
3. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
4. České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf
sídlo: nábřeží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
5. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
6. GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
7. HOPR GROUP, a.s., IDDS: 5htefa3
sídlo: Cihlářská č.p. 643/19, Veveří, 602 00 Brno 2
8. MERIT GROUP a.s., IDDS: x9ce6f6
sídlo: Březinova č.p. 136/7, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
9. Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp
sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, 170 00 Praha 7-Holešovice
10. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n
sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
11. Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, IDDS: ur4k8nn
sídlo: Lipenská č.p. 753/120, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
12. Statutární město Olomouc, odbor majetkoprávní, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9
13. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
Dotčený orgán:
14. Dopravní podnik města Olomouce, a.s., IDDS: mtsdrnx
sídlo: Koželužská č.p. 563/1, 779 00 Olomouc 9
15. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IDDS: ufiaa6d
sídlo: Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
16. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
17. Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, Územní odbor Olomouc, Dopravní inspektorát Olomouc, IDDS: 6jwhpv6
sídlo: tř. Kosmonautů č.p. 189/10, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
18. Magistrát města Olomouce, Odbor ochrany, Palackého č.p. 1198/14, 779 00 Olomouc 9
19. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9
20. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
21. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
22. Statutární město Olomouc, odbor dopravy, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9
Ostatní:
23. Magistrát města Olomouce, úřední deska - odbor vnitřní správy a provozu, oddělení spisové služby, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
24. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Palackého č.p. 1198/14, 779 00 Olomouc 9

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. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen.