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

Číslo jednací: SMOL/525500/2026/OS/SUI/oce Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
Spisová značka: S-SMOL/533305/2025/OS V Olomouci dne 12.11.2026
Číslo záměru: Z/2025/210417
Číslo řízení: R/2025/218476
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

I.
Vyrozumění o zahájení řízení o povolení záměru
Nové podklady do řízení

Stavebník HERITAGE REAL ESTATES s.r.o., IČO 03559777, J. A. Bati č.p. 5648, 760 01 Zlín, kterého zastupuje Ilona Damborská, IČO 60350563, Mlýnská č.p. 529/15, 602 00 Brno (dále také jen „stavebník“) podal dne 11.11.2025 u Magistrátu města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I žádost o povolení změny dokončené stavby, pod názvem

„Heritage real estates s.r.o. - Residenční komplex Olomouc -“

v obci Olomouc č.p. 406, Riegrova 1 na pozemku st. p. 380 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc č.p. 406, Riegrova 1 (dále také jen „stavba“ nebo „záměr“).

Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení ve shora uvedené věci.
V rámci zahájeného řízení byly uplatněny námitky dne 24.6.2026 Magistrátu města Olomouce, odboru kanceláře architekta města Olomouce, která se týkala překročení výškové regulace ÚPO a regulačního plánu.
Dne 6.11.2026 byla doplněna opravená projektová dokumentace, Závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče a odborné vyjádření k posouzení změny dispozic v 7.NP z hlediska požární bezpečnosti stavby.

K žádosti byla předložena dokumentace pro povolení záměru:
„Heritage real estates s.r.o. - Residenční komplex Olomouc “, zpracovaná v 12.7.2024, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Jan Němec, č. autorizace ČKAIT: 1006836

Předmětem záměru je:

a) hlavní stavba:
stavební úpravy dokončené stavby v obci Olomouc č.p. 406, Riegrova 1 na pozemku st. p. 380 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc č.p. 406, Riegrova 1

b) vedlejší stavba: retenční nádrž 800x800x 660mm umístěná při západní fasádě
sjezd z komunikace tř. Svobody

Popis změny návrhu:
Na základě připomínek MMOL,kanceláře architekta MO došlo k úpravám v 7.NP ,kdy došlo ke zmenšení bytové jednotky 7.01 (místo 3+kk bude 2+kk) a k rozšíření plochy střechy nad 6.NP a dále byla snížená atika dvorní části objektu na 22,26m(původně 22,70m.) Změna umístění balkónových dveří u bytových jednotek, které sousedí s objektem na pozemku 378/1, zastavěná plocha a nádvoří (došlo k jejich posunutí od objektu na pozemku 378/1 a okno bude fixní s požární odolností EI 30 DP1.

Bližší popis navrhovaného záměru *(umístění stavby na pozemcích, prostorové řešení stavby, dispoziční řešení, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, apod.)*

Předmětem předložené žádosti je rekonstrukce, částečná demolice a dostavba objektu bývalého OD Baťa. Stávající objekt, resp. část objektu do ulice Riegrova byl vystavěn do proluky ve 30. letech 20. století. Uliční fasáda byla dle tehdejších regulativů zapuštěna o 2,5 metru. Část objektu ve vnitrobloku byla vystavěna začátkem 90. let ve stopě původního jednopodlažní haly. Rekonstruovaný objekt vesměs ctí stávající zastavěnou plochu. Fasáda do ulice Riegrova je vysunuta a dorovnává uliční frontu. Ve vnitrobloku se stopa liší pozicí nového schodiště při severozápadní fasádě. Stávající část objektu do ulice Riegrova má pět nadzemních podlaží a jedno ustupující. V rámci rekonstrukce je zachována stávající výška. Část objektu do vnitrobloku má šest nadzemních podlaží a jedno ustupující. Výška části ve vnitrobloku nepřevyšuje část objektu při ulici Riegrova. Fasáda domu do ulice Riegrova bude po výšce rozdělena dle funkce. Obchodní parter je navržen jako plochý s vodorovně profilovanou omítkou. Fasáda výše je předsazena a zvlněna s tím, že okna bytových jednotek jsou natočena více na východní stranu, tedy směrem k Hornímu náměstí. Fasáda je více horizontálně strukturována zapuštěním strany ostění oken a dále jemnou strukturou vertikální profilace omítky. Ustupující podlaží je navrženo bez zásadní profilace fasády. Fasády ve vnitrobloku budou omítané bez zvláštní profilace.

Hlavní hmota bude bílá, ustupující podlaží šedé barvy. Sloupy budou pohledové železobetonové. Materiály na navrhovaných fasádách vč. výplní otvorů jsou přírodní anebo historicky tradiční. Fasády jsou omítané, rámy oken a dveří hliníkové, klempířské prvky z předzvětralého (tmavě šedého) zinku. Střešní krytina na části budovy do ulice Riegrova je navržena z asfaltových pásů. Do vnitrobloku budou střechy vegetační. Okna budou zasklena více skly bez výrazného zrcadlení v rámci vrstev pokovení. Do ulice Riegrova nebudou použity prvky vnějšího stínění.

***Stávající část objektu do ulice Riegrova:** Vzhledem k úpravám dispozic a modernizaci vnitřních prostor této části objektu budou provedeny nezbytné stavební úpravy, které se významně nedotknou stávajícího nosného systému této části budovy.*

Bude provedeno: v 1.PP vybourání sklepních nenosných příček a podlahy v celé skladbě až na terén, provedeny sanační opatření proti vlhkosti, vybourání původního železobetonového schodiště ve všech patrech, v 1.NP odstranění dvou nosných sloupů, demontáž výkladců, vybourání nenosných příček, ve všech patrech odstranění stávajících povrchových úprav stěn stropů a podlah, demontáž všech TZB rozvodů, oken a dveří, odstranění stávajících skladeb střešních plášťů.

***Přístavba do vnitrobloku stavební úpravy:** Vzhledem k nevyhovujícímu stávajícímu konstrukčnímu řešení bude přistoupeno k odstranění této části objektu. Z konstrukčního hlediska se jedná o pětipodlažní sloupový skelet se zdvihanými stropy. Před zahájením bouracích prací bude provedeno: vybourání nenosných příček ve všech patrech, odstranění stávajících povrchových úprav stěn stropů a podlah ve všech patrech, demontáž všech TZB rozvodů, oken a dveří ve všech patrech, odstranění stávajících skladeb střešních plášť, demontáž obvodových stěnových panelů, demontáž ocelových schodišť.*

***Základy**: Základy stávající části do ulice Riegrova zůstávají stávající.*

Přístavba do vnitrobloku bude hmotově odpovídat odstraněné stavbě. Výška objektu bude sjednocena s výškou původního objektu v ulici Riegrova tj. 22,7m. Spodní stavba (základová deska a obvodové suterénní stěny) 1.PP je navržena z "vodostavebného" betonu v systému železobetonová "bílá vana" založená na vrtaných velkoprůměrových pilotách průměru 600 a 900 mm.

Výztuž z pilot bude provázána do základové desky.

Svislé nosné konstrukce: Stávající část do ulice Riegrova: Zůstává stávající, do nosných svislých konstrukcí nebude zasahováno.

Přístavba do vnitrobloku: Stěny jsou navrženy jako monolitické železobetonové stěny v různých tloušťkách. Příčky, stěny: Výplňové obvodové zdivo je provedeno z keramických cihel Porotherm 30 Profi Dryfix, vnitřní nenosné mezibytové stěny a stěny mezi byty a chodbou jsou navrženy z keramických cihel Porotherm 30 AKU SYM. Vnitřní příčky v bytech jsou tvořeny keramickými tvárnicemi Porotherm 11,5 Profi, případně z příčkovek Porotherm AKU 11,5. V příčkách s instalacemi jsou zvoleny keramické tvárnice Porotherm 14 Profi. V místech s nutností vedení rozvodů instalací ZTI u mezibytové stěny jsou navrženy zděné předstěny z pórobetonových tvárnic Ytong Klasik 75 P2-500 75 mm na Ytong tenkovrstvou maltu, případně SDK předstěny.

Sklepní kóje v 1.PP budou provedeny tvárnic Porotherm tl.11,5mm. Příčky sklepních kójí budou průvzdušné a zakončené cca 20 cm pod stropem.

Vodorovné nosné konstrukce: Stávající část do ulice Riegrova: Stavebními úpravami nedojde k větším zásahům do konstrukce stropů. Lokálně budou v místech nových instalačních šachet provedeny úpravy a prostupy. V místě po vybouraném schodišti bude doplněna podlahová deska.

Přístavba do vnitrobloku: Podlahová deska garáží v 1.PP je v jedné výškové úrovni a je tvořena ŽB deskou v systému "bílá vana" tl. 350 mm. Deska je strojně hlazená se vsypem MASTERTOP 800 od výrobce BASF odolným proti solím.

Strop nad 1.PP je navržena jako monolitická železobetonová deska tl. 280 mm. Strop nad 1.NP jako monolitická železobetonová deska tl. 250 mm a 280 mm. Stropní deska tl. 280 mm je doplněna o průvlaky šířky 650, 800 mm a výšky 450 mm v podélném směru, v příčném směru jsou průvlaky šířky 300 mm a výšky 350 mm.
Strop nad 2.NP až 7.NP je navržena jako monolitická železobetonová deska tl. 200 mm.
Schodiště, výtah: Schodiště jsou dvouramenná s mezipodestou. Konstrukčně je schodiště navrženo jako železobetonové prefabrikované. Skládá se z prefabrikovaných ramen a prefabrikované mezipodesty s prvky pro přerušení kročejového hluku.
Schodiště a šikmé rampy. Prostor schodiště je přímo osvětlený okny. Schodiště bude opatřeno zábradlím, konstrukce zábradlí z kovových prvků. Plocha první a poslední stupnice v rameni schodiště bude výrazně odlišena. Povrch schodišťových ramen bude tvořen keramickou dlažbou. Povrchy schodišťových stupňů budou opatřeny nášlapnou vrstvou s odolností proti skluznosti. Na podestách bude provedena keramická dlažba.
Střecha: Střechy objektu jsou řešeny jako ploché jednoplášťové s mechanicky kotvenou hydroizolací nad tepelnou izolací. Střechy mají obvodovou atiku s oplechováním, která je spádována v min. 3% sklonu do vnitřních střešních vtoků. Střešní plášť bez provozu, s extenzivní výsadbou: rozchodníková rohož + substrát pro suchomilné rostliny, po obvodu v šířce 300 mm kačírek oddělený kačírkovou lištou. Terasy: betonová dlažba 400x400x40 mm.
Opláštění budovy: Domy budou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem s omítkou. Obvodový plášť, který je tvořen zděnou, příp.železobetonovou nosnou částí a tepelnou izolací na bázi minerálních vláken o tl. 200 mm a kontaktním zateplovacím systémem ETICS včetně povrchové úpravy. Tepelná izolace bude k připravené podkladní vrstvě z cihelného zdiva nalepena pomocí cementového lepidla a přikotvena pomocí plastových hmoždinek. Izolace tepelné: Izolace střešního pláště: ploché střechy domů v celém objektu budou zatepleny tepelněizolačními deskami ze stabilizovaného pěnového polystyrenu průměrné tl. 280 mm. Strop nad 1.NP, včetně průvlaků, na němž se nachází nadzemní část objektu, bude izolován kontaktním zateplovacím systémem. V ploše bude použit zateplovací systém s minerálním vláknem v tl. 200 mm. Navržená skladba konstrukce musí splňovat podmínky dané požárním řešením stavby, izolant musí splňovat třídu reakce na oheň A1. Strop bude opatřen finální silikonovou omítkou. Stropy v nevytápěných místnostech pod byty budou opatřeny tepelnou izolací z tvrzených minerálních desek tl. 140 mm. Povrch bude opatřen stěrkou a následně vymalován. Podzemní část objektu je tvořena železobetonovými stěnami a zateplením EPS perimetr tl. 150 mm. Podlahy: Podlahy v 1.PP-7.NP jsou navrženy jako těžké plovoucí v tl. 150 mm. Nášlapné vrstvy v bytech tvoří keramická dlažba (komory, sociální zařízení) nebo vinylová podlaha v obytných místnostech. Nášlapné vrstvy ve veřejně přístupných prostorech tvoří keramické dlažba. V komercích bude položena ve všech místnostech keramická dlažba. Na schodišti bude provedena keramická dlažba. V technických místnostech a kójích bude proveden ochranný uzavírací nátěr na beton elastický pečetící nátěr (stěrka) na bázi akrylátových pryskyřic. V prostoru garáží bude zaleštěný betonový povrch se vsypem. Fasádní výplně: Materiál rámů oken bude hliník s přerušeným tepelným mostem v barvě RAL (antracit) z vnější strany a vnitřní strany v barvě bílá. Okna budou zasklena izolačním trojsklem. Vstupní dveře do domů, výkladce komerčních prostor a prosklené fasády jsou navrženy z hliníkových profilů, tříkomorových, s přerušeným tepelným mostem v odstínu antracit.
Dveře do bytů budou jednokřídlové otvíravé šířky 900 a výšky 2100 mm, bezpečnostní, s požární odolností, plné s CPL laminátovým povrchem do ocelové zárubně.
Konstrukce klempířské: Všechny klempířské výrobky budou provedeny z titanzinku. Povrchové úpravy: Vnitřní povrchy v nadzemních patrech budou opatřeny sádrovou omítkou. V sociálních zařízeních, v technickém zázemí a ve sklepech bude provedena vápenocementová omítka.
Železobetonové stěny budou opatřeny bezprašným nátěrem.
V objektu je navrženo 60 bytových jednotek, 3 ateliéry a 1 obchodní jednotka.
V I. PP je umístěno technické zázemí, parkovací stání (23 míst) z toho 1 parkovací stání pro imobilní osoby a sklepní kóje a v uliční části technické zázemí sestávající z vodoměrné místnosti, technické místnosti a ATS pro požární vodu.
V I. NP jsou umístěny společné prostory (kolárna, úklidová místnost, parkovací stání 27 míst) a obchodní jednotka, která tvoří samostatně přístupný prostor. Pro klienty je přístup z ulice Riegrova, pro zásobování a zaměstnance pak z vnitrobloku. Účel obchodní jednotky není stanoven. Obchodní jednotka je navržena jako univerzální prostor pro pronájem. Součástí dispozice obchodní jednotky je minimální sociální zázemí tvořené místností WC s předsíňkou s umyvadlem a úklidovou místností. Obchodní jednotce je přiřazena část suterénu, kterou je možné využít jako příruční sklad.
Ve II. NP budou umístěny bytové jednotky 1 x 4+kk, 2x 2+kk, 10 x 1+kk a sklepní kóje

Ve III. NP bytové jednotky 1x 4+kk, 2x 3+kk, 2x 2+kk, 6x 1+kk a rozvodny
Ve IV. až VI. NP vždy bytové jednotky 1x 4+kk, 2x 3+kk, 2x 2+kk, 5x 1+kk a 1x ateliér
V VII. NP bytové jednotky 2x 3+kk, 2x 2+kk, 3x 1+kk, společná úklidová místnost a plynová kotelna.
V garážích bude provedena 2 x příprava pro nabíjení elektroaut.
Vytápění objektu bude zajištěno z plynové kotelny, která bude umístěna ve 7.NP objektu a to třemi nástěnými plynovými kotli BAXI LUNA o součtovém výkonu 275,4kW.
Objekt bude napojen stávající vodovodní přípojkou a kanalizační přípojkou z ulice Riegrova, Na plyn bude napojen stávající přípojkou z ulice tř. Svobody. Dvorní část objektu bude napojena novou kanalizační přípojkou z ulice tř. Svobody (dle přílohy č.1 k zákonu 283/2021 Sb. odst. 30 nevyžaduje povolení stavebního úřadu). Ve dvoře objektu bude umístěna retence z plastových bloků 800x800x 660mm, která bude umístěna na západ od dvorního objektu s řízeným vypouštěním do kanalizace. Objekt bude napojen na NN ze stávající trafostanice umístěné ve dvoře objektu.
V objektu bude umístěno v 1.PP. 23 parkovacích stání, v 1.NP dalších 22 stání z toho 1 pro imobilní osoby a na pozemku 13 parkovacích stání. Celkem bude 58 parkovacích stání. Příjezd k objektu bude zajištěn stávajícím sjezdem z ulice tř. Svobody . Dále dojde k přeložení podzemního vedení VN, které prochází územím k trafostanici. Kolem objektu budou vybudovány pojízdné plochy k parkovacím stáním, chodníky a zelené plochy.
Dojde vykácení 1ks pajasanu žláznatého a následně provedena náhradní výsadba.

Rozhodování o výjimce z požadavků na výstavbu:
Záměr nevyžaduje.
Rozhodování o změně využití území:
Záměr nevyžaduje.
Rozhodování o dělení nebo scelení pozemku:
Záměr nevyžaduje.
Rozhodování o stanovení ochranného pásma:
Záměr nevyžaduje.
Rozhodnutí o křížení komunikací, dráhy či připojení na komunikace:
Záměr nevyžaduje
Rozhodnutí o povolení stavby v ochranném pásmu komunikace, dráhy, vodního díla či jiné stavby:
Záměr nevyžaduje.

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. 2 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“) vyrozumívá jemu známé účastníky, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení o povolení výše specifikovaného záměru.

Účastníky řízení o povolení záměru jsou:
1) podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník
HERITAGE REAL ESTATES s.r.o., IČO 03559777, J. A. Bati č.p. 5648, 760 01 Zlín,
kterého zastupuje Ilona Damborská, IČO 60350563, Mlýnská č.p. 529/15, 602 00 Brno

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

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 :
Rieger 1 s.r.o., J.A.Bati 5648, 76001 Zlín
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
GasNet, s.r.o., Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
MERIT GROUP a.s., Březinova č.p. 136/7, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Technické služby města Olomouce, a.s., Zamenhofova č.p. 783/34, 779 00 Olomouc 9
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

3) 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*

objekt na pozemku parc.č. 377/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Horní náměstí 409/26
objekt na pozemku parc.č. 377/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, třída Svobody 411
objekt na pozemku parc.č. 378/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Horní náměstí 407/27
pozemek parc.č. 378/3, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 378/4, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město
objekt na pozemku parc.č. 378/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, tř. Svobody 615/25
objekt na pozemku parc.č. 381, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Riegrova 405/3
objekt na pozemku parc.č. 382, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Riegrova 404/5
objekt na pozemku parc.č. 383/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, tř. Svobody 596/21
pozemek parc.č. 675, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město
objekt na pozemku parc.č. 369/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Horní náměstí 371/1
pozemek parc.č. 702, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 116/36, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 75/135, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 116/2, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město

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

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou:
Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova č.p. 524/91, 779 00 Olomouc
Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, 779 00 Olomouc
Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc
Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc

Hlavním projektantem je: autorizovaný inženýr pro pozemní stavby Ing. Jan Němec, č. autorizace ČKAIT: 1006836

Do podkladů pro vydání rozhodnutí lze nahlédnout u stavebního úřadu, Hynaisova 34/10, 2. nadzemní podlaží u úřední osoby s tím, že doporučujeme využít úřední dny pondělí a středa od 8.00 do 11.00 a od 13.00 do 16.00 hodin. V ostatní dny lze nahlédnout do podkladů řízení po předešlé domluvě s úřední osobou.
Nechá-li se některý z účastníků řízení zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

Poučení: Vyrozumění o zahájení řízení má povahu opatření, proti kterému odvolání není přípustné.

Stavební úřad uvědomuje účastníky řízení, že toto řízení je řízení s velkým počtem účastníků. Podle § 144 správního řádu a § 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 doručuje jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení se písemnosti nadále doručují veřejnou vyhláškou (zveřejněním na úřední desce.

Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům. Ostatním účastníkům řízení se písemnosti nadále doručují veřejnou vyhláškou (zveřejněním na úřední desce).

Doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost vyvěsí po dobu 15 dnů na úřední desce. Dle ustanovení § 25 a § 26 správního řádu je písemnost zveřejněna také na úřední desce v elektronické podobě na adrese www.olomouc.eu .

II.
Uplatnění námitek podle § 190 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že žádost, včetně příloh poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhovaného záměru, stavební úřad v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona upouští od ústního jednání a ohledání na místě.

Podle ust. § 190 stavebního zákona účastníci řízení mohou proti navrhovanému záměru podat námitky, a to nejpozději ve lhůtě do **15.12.2026.**

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 190 odst. 1 stavebního zákona **námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději v této stanovené lhůtě**. K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Podle ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námitkám, které přesahují rozsah odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.
Podle ust. § 190 odst. 3 stavebního zákona obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. **Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.**
Podle ust. § 190 odst. 4 stavebního zákona shledá-li stavební úřad námitku důvodnou, umožní žadateli se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.
Podle ust. § 191 odst. 1 stavebního zákona námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv posoudí stavební úřad podle údajů v katastru nemovitostí. Svědčí-li vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníkovi (žadateli), stavební úřad k námitce nepřihlíží.
Podle ust. § 191 odst. 2 stavebního zákona zakládají-li údaje v katastru nemovitostí pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, stavební úřad řízení přeruší a vyzve účastníka řízení, který takovou námitku uplatnil, aby ji uplatnil ve stanovené lhůtě u soudu.
Podle ust. § 191 odst. 3 stavebního zákona nebylo-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení, návrh byl soudem odmítnut nebo bylo řízení zastaveno, stavební úřad k námitce nepřihlíží.

Poučení: Vyrozumění o zahájení řízení má povahu opatření, proti kterému odvolání není přípustné.

III.
Seznámení s podklady rozhodnutí

Stavební úřad tímto účastníkům řízení současně sděluje, že ve shora specifikovaném řízení o žádosti stavebníka ze dne 11.11.2025 končí shromažďování podkladů pro rozhodnutí.

Účastníci řízení mají dle ust. § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, právo vyjádřit se před vydáním rozhodnutí ve věci ke všem podkladům rozhodnutí.

Nahlédnout do spisu, seznámit se shromážděnými podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim účastníci řízení mohou písemně nebo ústně do protokolu u Magistrátu města Olomouce, odbor stavební, Hynaisova 34/10, Olomouc, 2. nadzemní podlaží u oprávněné úřední osoby, **nejpozději do 22.12.2026** a to v pondělí a středu od 8:00 do 12:00 a od 13.00 do 17.00 hodin. V ostatní dny po dohodě s oprávněnou úřední osobou. Po uplynutí této lhůty bude ve věci rozhodnuto.

Poučení: Vyrozumění o právu seznámit se s podklady rozhodnutí má povahu opatření, proti kterému odvolání není přípustné.

IV.
Poučení účastníků řízení v souladu s ust. § 4 odst. 2 správního řádu

- *§ 14 odst. 1 a odst. 2 správního řádu můžete namítat podjatost oprávněné úřední osoby, která provádí úkony v řízení a o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k Vám jakožto účastníkovi řízení nebo Vašemu zástupci takový zájem na výsledku řízení, pro který lze pochybovat o její nepodjatosti; námitku musíte uplatnit bezodkladně, jakmile se o ní dozvíte; k námitce se nepřihlédne, pokud jste o důvodu vyloučení úřední osoby prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil;*
- *§ 15 odst. 4 správního řádu máte právo na poskytnutí informace o tom, kdo je v daném řízení oprávněnou úřední osobou;*
- *§ 16 odst. 1 a odst. 2 správního řádu se v řízení jedná a písemnosti se vyhotovují v českém jazyce; můžete v řízení jednat i v jazyce slovenském a v tomto jazyce můžete také předkládat písemnosti; písemnosti vyhotovené v jiném cizím jazyce musíte předložit v originálním znění a současně v úředně ověřeném překladu do jazyka českého; správní orgán Vám může sdělit, že takový překlad nevyžaduje;*
- *§ 33 odst. 1 správního řádu máte právo zvolit si v řízení zmocněnce (zmocnění k zastoupení se prokazuje plnou mocí; plnou moc lze udělit i ústně do protokolu; v téže věci můžete mít současně pouze jednoho zmocněnce);*
- *§ 36 odst. 1 správního řádu máte právo navrhovat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí (správní orgán může usnesením prohlásit, dokdy můžete činit své návrhy);*
- *§ 36 odst. 2 správního řádu máte právo vyjádřit v řízení své stanovisko; pokud o to požádáte, správní orgán Vám poskytne informace o řízení;*
- *§ 36 odst. 3 správního řádu máte právo vyjádřit se před vydáním rozhodnutí ve věci k podkladům rozhodnutí;*
- *§ 36 odst. 4 správního řádu máte při jednání se správním orgánem právo na konzultace s osobou, která Vám podle občanského zákoníku může jako podpůrce napomáhat při rozhodování; je-li takových osob více, zvolí si účastník řízení jednu z nich. Namítne-li v průběhu řízení podpůrce účastníka řízení vlastním jménem neplatnost právního jednání učiněného podporovaným účastníkem, správní orgán k této námitce v řízení přihlédne;*
- *§ 36 odst. 5 správního řádu je Váš zástupce (event. též zmocněnec) povinen předložit na výzvu oprávněné úřední osoby průkaz totožnosti; průkazem totožnosti se rozumí doklad, který je veřejnou listinou, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě bydliště mimo území České republiky a z něhož je patrná i podoba, popřípadě jiný údaj umožňující správnímu orgánu identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele;*
- *§ 38 odst. 1 a odst. 4 správního řádu máte právo, stejně jako Váš zástupce, nahlížet do spisu, a to i v případě, že je rozhodnutí ve věci již v právní moci; s tím je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho části;*
- *§ 49 odst. 3 správního řádu máte právo navrhnout, aby případné ústní jednání bylo veřejné.*

Ing. Janka Očenášková
odborný stavební referent

Rozdělovník
Doručí se:
účastníci řízení
1. Ilona Damborská, IDDS: 3yfaqah
místo podnikání: Mlýnská č.p. 529/15, Trnitá, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: HERITAGE REAL ESTATES s.r.o., J. A. Bati č.p. 5648, 760 01 Zlín
2. Rieger 1 s.r.o., IDDS: jyu9tg6
sídlo: J. A. Bati č.p. 5648, 760 01 Zlín 1
3. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
4. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
5. GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt
sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
6. MERIT GROUP a.s., IDDS: x9ce6f6
sídlo: Březinova č.p. 136/7, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
7. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n
sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
8. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
9. Technické služby města Olomouce, a.s., IDDS: f39gksu
sídlo: Zamenhofova č.p. 783/34, 779 00 Olomouc 9
10. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

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*
objekt na pozemku parc.č. 377/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Horní náměstí 409/26
objekt na pozemku parc.č. 377/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, třída Svobody 411
objekt na pozemku parc.č. 378/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Horní náměstí 407/27
pozemek parc.č. 378/3, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 378/4, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město
objekt na pozemku parc.č. 378/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, tř. Svobody 615/25
objekt na pozemku parc.č. 381, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Riegrova 405/3
objekt na pozemku parc.č. 382, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Riegrova 404/5
objekt na pozemku parc.č. 383/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, tř. Svobody 596/21
pozemek parc.č. 675, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město
objekt na pozemku parc.č. 369/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Olomouc-město, Horní náměstí 371/1
pozemek parc.č. 702, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 116/36, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 75/135, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město
pozemek parc.č. 116/2, ostatní plocha, k.ú. Olomouc-město

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

ostatní
15. Magistrát města Olomouce, úřední deska - odbor vnitřní správy a provozu, oddělení spisové služby, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
16. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Palackého č.p. 1198/14, 779 00 Olomouc 9

Na vědomí:
spis