

Číslo jednací: SMOL/284237/2026/OS/SUII/Obr
Spisová značka: S-SMOL/080443/2026/OS
Číslo záměru: Z/2025/206299
Číslo řízení: R/2026/39683
Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Magda Obručnicková
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Magda Obručnicková, vedoucí oddělení stavebního úřadu II
Telefon: 588 488 204
E-mail: magda.obrucnikova@olomouc.eu
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5
V Olomouci dne 30.06.2026

ROZHODNUTÍ O ZAMÍTNUTÍ POVOLENÍ ZÁMĚRU veřejnou vyhláškou

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 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 odst. 11 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů a ust. § 11 odst. 7 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, 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 06.11.2025 podal stavebník Farského 4, s.r.o., IČO 10847707, Farského č.p. 43/4, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje PETR LÉDL, nar. 01.05.1971, Burianova č.p. 920, 252 64 Velké Přílepy (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“, v obci Olomouc, v katastrálním území Hodolany, na pozemcích st. p. 1463 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 39/2 (ostatní plocha), ul. Farského, a rozhodl takto:

Podle ust. § 195 stavebního zákona

se žádost stavebníka ze dne 06.11.2025, ve věci povolení stavby pod názvem

„Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“,

v obci Olomouc, v katastrálním území Hodolany na pozemcích st. p. 1463 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 39/2 (ostatní plocha), ul. Farského, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru, zpracované Ing. arch. Petrem Lédlem, PhD., autorizovaným architektem, ČKA 04953, ID SR00X01P2EU6

z a m í t á.

Bližší popis navrhovaného záměru:

Předmětem záměru je:

Budou provedeny stavební úpravy a nástavba původního technického objektu rozvodny CETIN. Z technologického hlediska obsahuje objekt již v současnosti zařízení CETIN, které se prostorově

zmenšuje, ale technologicky zůstává stejné. V 1.NP se v současnosti také nachází výměňková stanice pro dodávku tepla, která bude nahrazena novou, s větším odběrem. Objekt obsahuje také výtah.

Vznikne polyfunkční objekt, který bude podsklepený, třípodlažní s ustoupeným 3. NP, o půdorysných rozměrech 24,8 x 21,5m, s plochou střechou s výškou atiky 10,76m. v objektu budou bytové jednotky, prostor pro dětskou skupinu a stávající prostory CETIN.

Dispoziční řešení

1.PP – schodiště, 6 místností por CETIN, toaleta pro CETIN, technická místnost, prostor pro dětskou skupinu bude tvořit zádveří, kancelář, výdejnu jídla/příprava, šatna dětí, šatna pro personál, sprcha pro personál, toaleta pro personál, denní místnost, koupelna pro děti, sklad a úklidová komora.

Prostory pro dětskou skupinu (zařízení pro pečování o děti předškolního věku) jsou navrženy s maximální kapacitou 12 dětí a dle tohoto počtu byla navržena dispozice a počty zařizovacích předmětů, konkrétně se jedná o:

- *Šatna pro děti, vybavena skříňkami, věšáky, prostory pro uložení boty. Místnost bude odvětrávaná nuceně.*
- *Šatna pro personál vybavena uzamykatelnými skříňkami dle počtu zaměstnanců, převlékací lavicí, prostorem pro uložení bot. Vyhrazena jedna konkrétní označená skříňka pro pracovníka gastro provozu. Místnost bude odvětrávaná nuceně.*
 - o *Obsahuje stavebně oddělenou sprchu s umyvadlem a zrcadlem, háčky a věšáky. Místnost bude odvětrávaná nuceně.*
- *Toaleta pro zaměstnance, oddělena příčkou od předsiňky s umyvadlem*
- *Výdejna / příprava jídla – dětská skupina bude mít zabezpečené obědy rozvozem v termoboxech. Pro účely povolení stavby se uvažuje s tímto provozem / vybavením: 1 vysoká lednice, myčka stolního (bílého) nádobí, dřez pro mytí transportních nádob, sporák pro případné ohřívání, vaření teplých nápojů, umyvadlo na ruce a dostatek pracovní plochy je řešeno pracovní linkou podél celého obvodu místnosti s úložnými prostory na nádobí vespod ve skříňkách. Uvažuje se také s přípravou svačinek v této místnosti. Propojení s denní místností je navrženo přes okna (např. posuvná) která jsou ve výšce linky pro plynulý provoz mezi místnostmi. Místnost je větratelná oknem ale bude odvětrávaná i nuceně vzduchotechnicky.*
- *Koupelna / umývárna pro děti – vybavena dvěma WC mísami (výška 50cm od země), dvěma umyvadly pro děti (výška 43cm od země), jedním umyvadlem pro personál, sprchovým koutem a přebalovacím pultem. Háčky a věšáky budou umístěny vpravo za vstupem do místnosti. Místnost bude odvětrávaná nuceně.*
- *Místnost 0.19 je navržena jako herna, případně jako ložnice. Je na budoucím provozovateli, jestli místnost zařídí trvale postýlkami pro děti anebo zvolí řešení skládacích / stohovatelných matrací a místnost tak bude využita i jako herna. Místnost je větratelná okny ale bude odvětrávaná i nuceně vzduchotechnicky.*
- *Úklidová místnost bude vybavena keramickou závěsnou výlevkou a baterií. Místnost bude odvětrávaná nuceně.*

1. NP . zádveří, schodiště, prostory CETIN, chodba, prostor pro odpad, 2 sklepní kóje, úklidová komora, 1 byt 2+kk, 4 byty 1+kk

2. NP – schodiště, chodba, 8 bytů 1+kk, 4 byty 2+kk, 2 sklepní kóje

3. NP – schodiště, 5 bytů 1+kk, 3 byty 2+kk

Konstrukční řešení

Stávající stavba se skládá z masivního železobetonového suterénu a lehké ocelové konstrukce s opláštěním tvořící 1.NP. Záměrem projektu je využít stavbu 1.PP, zesílit zásadní konstrukce (např. základy prostřední ŽB stěny, vybrané stropy nad 1.PP), odstranit nástavbu tvořící 1.NP a vystavět nově 1. – 3.NP. Vzhledem ke doporučení statika bylo zvoleno konstrukční řešení, které zasahuje do menší plochy nosných stěn (pouze obvodové a jedna prostřední) a nové stropy jsou navrženy tak, aby překlenuly celou stavbu ve dvou polích. Nové svíslé nosné konstrukce (obvodové a prostřední) jsou v projektu zamýšleny z monolitického železobetonu, vnitřní mezibytové stěny i příčky jsou navrženy z keramických tvárnic, instalační předstěny a jádra ze sádkokartonových konstrukcí. Vodorovné konstrukce jsou navrženy jako stropy z předepjatých panelů Spiroll, o výšce 320 mm. Střecha je navržena jako rovná s klasickým pořadím vrstev a pohledovou PVC hydroizolací. Na terasách 3.NP bude povrch řešen WPC prkny.

Napojení na inženýrské sítě:

Budou využity stávající přípojky vody, kanalizace a rozvody NN. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TV bude výměňková stanice voda-voda. Výměňková stanice. umístěna v technické místnosti Výkon

výměňíkové stanice bude 50 kW pro vytápění a 50 kW pro ohřev TV. Ohřev TV bude zajištěn pomocí deskového výměňíku o výkonu 50kW a vyrovnávací (akumulační nádrže) objemu 200l TV.

Dešťová voda bude svedena ze střechy bude svedena potrubím PVC 110 - PVC 250 do retenční nádrže na dešťovou vodu. Pod podlahou v 1.PP je nově navržená i retenční nádrž o celkové kapacitě 17,3 m³. Stavebně bude řešena jako železobetonová vana s izolací z PVC fólie ze všech šesti stran s typizovaným izolačním poklopem s uzamykáním (pouze výjimečný servis). Retenční nádrž má navrženou také druhou šachtu pro vtok, výtok a technologické vybavení. Vzhledem na neznámý stav přípojky se předem uvažuje, že dešťové vody bude nutno přečerpávat pomocí ponorného čerpadla (bude vybaveno dvojicí čerpadel pro případ závady čerpadla). Tato technologická šachta je záměrně umístěná pod podlahou technické místnosti, aby prohlídky a případné servisování proběhlo zde, nikoliv v provozu dětské skupiny. Tato poloha byla zvolena z toho důvodu, že v podzákladí se nachází mnoho komplikovaných konstrukcí a kabelových kanálů, že nebylo možné najít jinou pozici pro umístění, která by zabezpečovala volný servisní přístup k technologii.

Dopravní napojení

Navržená stavba je napojena na dopravní infrastrukturu z dvou míst – první je sjezd z ulice Farského, kde se na konci nachází původní parkovací kapacity a také zásobovací dvůr protější stavby. Z této strany je přístupna bytová část objektu a prostory CETIN. Druhým je ulice Starého, kde je přístupna dětská skupina (zařízení pro pečování o předškolní děti) a také jeden prostor CETIN.

V původním využití objekt vyžadoval 3 parkovací místa – 2 pro administrativní část (kanceláře) a 1 pro servisní přístup (výroba/skladování). Administrativní část se stavební úpravou ruší, potřeba servisování ale zůstává.

Dle výpočtu parkovacích stání pro nový záměr je potřeba zabezpečit celkem 9 parkovacích stání pro objekt: 7 pro bytové jednotky, 1 pro dětskou skupinu a 1 pro servisní přístup k technologii CETIN. Navazující zpevněná plocha není kolaudována pro účely parkování, a tedy není možné ji pro tyto účely využít. Veškerých 9 parkovacích míst stavebník zajistí smluvně v dostupné docházkové vzdálenosti dle vyhlášky na pozemku parc.č. 39/2(ostatní plocha) v k.ú. Hodolany

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu: Farského 4, s.r.o., Farského č.p. 43/4, 779 00 Olomouc

Odůvodnění

Podání žádosti:

Dne 06.11.2025 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“, v obci Olomouc, v katastrálním území Hodolany, na pozemcích st. p. 1463 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 39/2 (ostatní plocha), ul. Farského (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:

Předmětem žádosti je provedení stavebních úprava a nástavby původního technického objektu rozvodny CETIN. Vznikne polyfunkční objekt, který bude podsklepený, třípodlažní s ustoupeným 3. NP, o půdorysných rozměrech 24,8 x 21,5m, s plochou střechou s výškou atiky 10,76m. V objektu je navrženo 25 bytových jednotek, prostor pro dětskou skupinu a stávající prostory CETIN. Potřebu 9 parkovacích míst stavebník zajistí smluvně v dostupné docházkové vzdálenosti dle vyhlášky na pozemku parc.č. 39/2(ostatní plocha) v k.ú. Hodolany.

Další podrobnosti vyplývají z dokumentace pro povolení záměru, která byla předložena spolu s žádostí a je evidována v elektronické evidenci dokumentací pod ID SR00X01P2EU6.

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

V dané věci má navrhovaný záměr charakter jednoduché stavby dle přílohy č. 2 odst. 1) písm. a) stavebního zákona.

Vycházejí 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:

- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje č.j. HSOL-5144-7/2025 ze dne 16.1.2026
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/33162/2025/OC/HOK, sp.zn. KHSOC/25316/2025 ze dne 1.9.2025
- Jednotné souhlasné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/543582/OZP/OOSSO/Hyb, sp.zn. S-SMOL/327/668/2025/OZP ze dne 20.11.2025
- Smlouva o nájmu části pozemku za účelem parkování uzavřená mezi žadatelem o povolení záměru a PhDr. Ladislavem Čechákem, MBA jako vlastníkem pozemku parc.č. 39/ v k.ú. Hodolany
- Vyjádření Ministerstva vnitra ČR, odboru správy majetku č.j. R/2025/126353/3 ze dne 8.7.2025
- Vyjádření Ředitelství silnic a dálnic s.p. Praha č.j. RSD-790773/2025-2 ze dne 15.9.2025
- Vyjádření Moravské vodárenské a.s. Olomouc č.j. MOVOZADOC-110526-02 ze dne 12.5.2026
- Vyjádření GasNet Služby s.r.o. Brno zn. 5003411135 ze dne 9.9.2025
- Vyjádření ČEZ Distribuce a.s. Děčín zn. 001168282753 ze dne 22.9.2025
- Vyjádření ČEZ Distribuce a.s. Děčín zn. 0102399211 ze dne 9.9.2025
- Vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. Praha č.j. E49477/25 ze dne 15.9.2025
- Vyjádření CETIN a.s. Praha č.j. 252131/25 ze dne 11.9.2025
- Vyjádření Technické služby města Olomouce a.s. zn. TSMO/3400/25 ze dne 23.9.2025

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
Farského 4, s.r.o., IČO 10847707, Farského č.p. 43/4, 779 00 Olomouc, kterého zastupuje PETR LÉDL, nar. 01.05.1971, Burianova č.p. 920, 252 64 Velké Přílepy

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

3) podle § 182 písm. c) stavebního zákona: vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

PhDr. Ladislav Čechák, MBA, Kyselovská č.p. 660/106, 783 01 Olomouc,

CETIN a.s., IDDS: qa7425t, sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy, sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Technické služby města Olomouce, a.s., IDDS: f39gksu, sídlo: Zamenhofova č.p. 783/34, 779 00 Olomouc 9

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n, sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

- 4) podle § 182 písm. d) stavebního zákona: osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno – *tito účastníci řízení jsou v souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona identifikováni označením parcelních čísel pozemků, katastrálním územím a obcí a číslu popisnými staveb, jak jsou evidovány v katastru nemovitostí*

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 452, 583, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1464, 1512, 1513, 1514, 1540, 2203, 2537, parc. č. 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 46/9, 50/3, 51/3, 51/5, 399/15, 399/18, 399/19, 399/26, 399/37, 399/38, 399/77, 399/81, 399/85, 807/1, 807/2, 807/3, 824/36 v katastrálním území Hodolany

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Olomouc, Hodolany č.p. 411, č.p. 1013, č.p. 1014, č.p. 1015, č.p. 1012, č.p. 1013, č.p. 1014, č.p. 1015, č.p. 1012, č.p. 1013, č.p. 1014, č.p. 1015, č.p. 1012, č.p. 1011 a č.p. 515

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, hluchost, 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:

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 životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc

Hlavním projektantem je: Ing. arch. PETR LÉDL, PhD., IČO 40188191, Evropská 1723/61, 160 00 Praha 6

Procesní postup

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení jemu známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta.

Jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, vyrozumění o zahájení řízení bylo doručováno veřejnou vyhláškou.

Ve stanovené lhůtě stavební úřad obdržel námitky účastníků řízení (viz níže)

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. Účastníci řízení svého práva využili.

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

Dle § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - b) 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,
 - c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
 - e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
 - f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,
- které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Dle § 195 stavebního zákona jsou-li splněny podmínky podle § 193 nebo lze-li jejich splnění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad vydá povolení záměru; v opačném případě žádost o povolení záměru zamítne.

V tomto případě stavební úřad dospěl k závěru, že nejsou splněny všechny podmínky § 193, a proto záměr zamítl. Hlavním důvodem pro zamítnutí návrhu byl nesoulad navrhovaného záměru s platným územním plánem Olomouc.

Stavební úřad měl dispozici podklady, které jsou uvedeny výše. Protože záměr není v souladu s platným územním plánem, další doplnění podkladů nepožadoval.

a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.Soulad záměru s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nestanovuje žádné požadavky, které nejsou zohledněny Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, a Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Soulad záměru se zásadami územního rozvoje

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 **není** v souladu s Územním plánem Olomouc. Regulační plán pro danou plochu není vydán.

Soulad záměru s územním plánem:

Z hlediska platného Územního plánu Olomouc (dále jen „ÚP“), ve znění pozdějších změn, je pozemek parc.č. 1463 součástí stabilizované plochy smíšené obytné 10/054S. Dle bodu 4.7.1. ÚP ve stabilizovaných plochách v zastavěném území 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 změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí, nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převládající výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1), a přístavby objektů. V dokumentaci záměru není soulad s uvedeným bodem ÚP nijak řešen, a tedy ani prokázán. Stavební úřad se tedy nejprve zabýval posouzením, zda navržená změna funkce ze stavby technické infrastruktury na bytový dům (více než 50 % podlažní plochy stavby má být určeno k trvalému bydlení) s prostorem pro dětskou skupinu zachovává nebo zlepšuje kvalitu prostředí. Dle ÚP se v plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména pohoda bydlení. Funkce bydlení sama o sobě negeneruje přímé negativní vlivy na okolí, zásadní vliv však může mít s funkcí bydlení nedílně spjaté dopravní řešení, a to jak dopravní napojení, tak řešení statické dopravy. V daném případě jsou veškerá stání, která záměr generuje (celkem 9) řešena na pozemku parc.č. 39/2 v k.ú. Hodolany, tj. v areálu fy Tomek při ulici Stará Víska, mimo dotčenou plochu s rozdílným způsobem využití. Lze tedy mít za prokázané, že jakákoliv dopravní zátěž spojená se změnou funkce na bydlení a prostor pro dětskou skupinu nebude mít negativní vliv na kvalitu prostředí ve stabilizované ploše 10/045S. Stavební úřad se nicméně dále zabýval tím, zda navržené umístění parkovacích míst v jiné stabilizované ploše (10/001S), je rovněž v souladu s podmínkami využití stabilizovaných ploch. Parkování, jak již bylo zmíněno, je navrženo v uzavřeném areálu fy Tomek, na zpevněné ploše sloužící mimo jiné k parkování a odstavování vozidel. V případě pozemku parc.č. 39/2 se tedy nejedná o změnu využití, s podmínkami využití stabilizovaných ploch tedy je navržené řešení parkování v souladu. V souvislosti se změnou objektu na bytový dům je nicméně navrženo výrazné zvětšení jeho kapacit

nástavbou 2 nových nadzemních podlaží, v nichž budou umístěny byty (11 bytů ve 2.NP, 8 bytů ve 3.NP). Objekt se přitom nachází v těsné blízkosti (v odstupu 2,5 – 8 m) od pozemků (zahrad) stávajících rodinných domů při ulicích Klimeckého a Farského, nacházejících se severním a východním směrem. Okna bytů jsou orientována na všechny světové strany, tedy i směrem do zahrad stávajících RD. Vzhledem k jejich výrazné výšce a současně minimálnímu odstupu od sousedních pozemků by dle názoru stavebního úřadu došlo k narušení soukromí v klidovém zázemí RD pohledy, a tedy i k narušení pohody bydlení. Není tedy prokázáno, že změnou funkce bude zachována (či zlepšena) kvalita prostředí ve stabilizované ploše, kvalita bude naopak zhoršena. Co se navržené nástavby týče, ÚP připouští nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují stanovenou maximální výšku. Nástavba tedy musí splnit obě podmínky. Předmětný objekt se nachází v bloku, vymezeném ze západu Hodolanskou ulicí, ze severu ulicí Farského, z východu ulicí Klimeckého, a z jihu ulicí Starého. Tento blok je tvořen převážně přízemními objekty – předmětnou stavbou, prodejnou na pozemku parc.č. 1540, výměňkovou stanicí na pozemku 1464, rodinnými domy či jejich částmi na pozemcích parc.č. 583, 452, 562, 531, 660. Přestože jsou součástí bloku i 4podlažní bytové domy při Starého ulici, převažující výška zástavby v ploše je 1 NP (+ podkroví). Nástavba objektu do výšky plnohodnotných 3 NP tedy nesplňuje podmínku nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby. Pro stanovenou výšku plochy 10/054S (10/14 m) dle odůvodnění ÚP platí, že se týká „pouze hlavních částí objektů navazujících na veřejná prostranství, na dvorní křídla a zástavbu vnitrobloků se nevztahují. Výšku dvorních křídel je možné zvětšovat jen na úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby“. Předmětný objekt se nenachází při veřejném prostranství, ale uvnitř bloku (komunikaci, zpřístupňující vchody do bytových domů na pozemcích parc.č. 1458-1461 nelze považovat za plnohodnotný uliční prostor, tím je historicky koridor z jižní strany bytových domů, přirozeně vymezený z jižní strany objektem a ploty na pozemcích parc.č. 171, 1020, 50/1 a 50/2, 50/6. Ten je jako plocha veřejných prostranství vymezen i v územním plánu. Pro řešený objekt tedy platí, že se jedná o součást zástavby vnitrobloku, kterou je možné zvětšovat jen na úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby. Jak v předmětném bloku, tak v blocích okolních platí, že dvorní křídla a zástavba ve vnitrobloku jsou přízemní. Navržená nástavba do výšky 3NP tedy výrazně přesahuje úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby, a není tedy v souladu se stanovenou maximální výškou. Další obecnou podmínkou, která ustanovení bodu 4.7.1. ÚP uvozuje, je respektování požadavků na ochranu hodnot území, a zajištění souladu s jeho charakterem. Soulad s charakterem území Dle ÚP znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství. Předmětná plocha navazuje na Hodolanskou ulici, podél které se zčásti zachovala původní historická zástavba řadových rodinných domů, postupně přestavěných na domy bytové. V dané ploše se tato zástavba nedochovala, ve 2. polovině 20. stol. byly původní domy postupně odstraněny, a na uvolněném místě na konci 70. let postaveny panelové bytové domy, prodejna, i předmětný objekt technické infrastruktury. Zástavba podél Ulic Klimeckého a Farského pochází z období 1. republiky, je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy a dvojdomy, převážně přízemními, se sedlovými a valbovými střechami. Dominantou a největší hodnotou plochy je modernistický objekt Husova sboru na nároží ulic Hodolanské a Farského. Panelové domy, prodejna, a zejména objekt technické infrastruktury včetně souvisejícího zchátralého oplocení (záměrem nijak neřešeného) naopak představují architektonickou i urbanistickou závalu, která nerespektuje a narušuje jak architektonický charakter okolní zástavby, tak její urbanistickou strukturu, a v době svého vzniku bezesporu výrazně zhoršila kvalitu bydlení v okolních rodinných domech. Navržený záměr nástavby objektu tento nesoulad s charakterem okolního území dále prohlubuje, a narušení hodnot stupňuje. Není tedy splněna ani základní podmínka souladu s charakterem území, a respektování jeho hodnot.

Vzhledem k uvedenému záměr tedy není v souladu s podmínkami využití stabilizovaných ploch. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole č. 7 ÚP. 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. V plochách smíšených obytných jsou jako podmíněně přípustné využití definovány mj. pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení. Stavební úřad je toho názoru, že podmínka vybavení venkovního parkování vzrostlou zelení platí bez ohledu na to, zda je parkování řešeno na pozemku bytového domu, nebo mimo tento pozemek, v docházkové vzdálenosti. Pro předmětný záměr má být parkování řešeno na zpevněné ploše v areálu fy Tomek, bez jakékoliv vzrostlé zeleně – podmínka vybavení venkovního parkování vzrostlou zelení tedy není splněna.

Záměr tedy není v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

V souvislosti s bydlením územní plán dále v kapitole Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot stanovuje požadavek chránit a rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících a nově stavěných bytových domů. Z předložené dokumentace není nijak zřejmé, jakým způsobem je zajištěno rekreační zázemí obyvatel bytového domu, kterých vzhledem k počtu bytů bude několik desítek. Součástí záměru je jen vlastní pozemek pod budovou, okolí objektu není nijak řešeno. V blízkosti, na sousedním městském pozemku parc.č. 46/2 při ulici Starého se sice nachází dětské hřiště, to je však z navrženého bytového domu vzhledem ke stávajícímu, nijak neřešenému oplocení nepřístupné. (pozn. stejně tak není z dokumentace zřejmé, jakým způsobem je řešeno venkovní zázemí pro navrženou dětskou skupinu).

Záměr tedy není v souladu se Základní koncepcí rozvoje území obce.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 10/054S je stanoven blokový typ zástavby, a maximální výška 10/14 m. Vzhledem k tomu, že jedná o stávající objekt, stanovená struktura zástavby se na něj nevztahuje. Soulad se stanovenou výškou zástavby byl vyhodnocen výše – vzhledem k tomu, že objekt se nachází ve vnitrobloku, nevztahuje se na něj výška stanovená v tabulce ploch, výšku je možné zvyšovat pouze na úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby, což předložený záměr nesplňuje.

Záměr tedy není v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch.

Dle koncepce odkanalizování v bodě 5.4.3. ÚP pro odkanalizování území je nutno zajistit zneškodňování a odvod dešťových vod; v zastavitelných plochách preferovat výstavbu oddílné kanalizace; dešťové vody budou v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovány, dále zadržovány a využívány a jejich regulovaný odtok kanalizací bude omezen na nezbytně nutné minimum. Dešťové vody ze střechy budou svedeny do retenční nádrže umístěné pod objektem, s regulovaným odtokem do kanalizace.

Záměr tedy je v souladu s koncepcí odkanalizování ÚP.

Celkově lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr není v souladu s Územním plánem Olomouc.

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, kterou zpracoval Ing. arch. Petr Lédl, PhD., autorizovaný architekt, ČKA04953.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace je 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 neumožňoval bezkonfliktní realizaci a užívání pro navrhovaný účel a je dopravně napojen stávající přílehlou veřejně přístupnou (místní) pozemní komunikací.

Nároky na statickou dopravu jsou splněny na pozemku ve vzdálenosti do 300m. Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb. Požárně bezpečnostní řešení zpracoval Ing. Ondřej Valčík, ČKAIT 0014874, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb. Kladné koordinované stanovisko Hasičského záchranného sboru bylo vydáno pod č.j. HSOL-5144-7/2025 dne 16.1.2026.

Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí. Stavební úřad měl k dispozici Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/33162/2025/OC/HOK, sp.zn. KHSOC/25316/2025 ze dne 1.9.2025 (ochrana zdraví) a jednotné souhlasné environmentální stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí č.j. SMOL/543582/OZP/OOSSO/Hyb, sp.zn. S-SMOL/327/668/2025/OZP ze dne 20.11.2025 (ochrana životního prostředí)

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 v případě povolení záměru ba nebyly ohroženy veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, když dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřili kladně.

e) *Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastruktury*

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Parkovací místa dle bilance statické dopravy jsou zajištěna v souladu s § 7 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Všech 9 parkovacích míst je smluvně zajištěno v areálu firmy Tomek (p.č. 39/2 k.ú. Hodolany), který se nachází ve vzdálenosti cca 200m (nejkratší spojnice) a v docházkové vzdálenosti 300m.

f) *Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení*

Žadatel v dokumentaci neprokázal, zda účinky provádění stavby nebudou vybočovat z limitů imisí spojených se stavební činností nebo běžným užíváním stavby, byť omezení práv vlastníků okolních nemovitostí prováděním stavby by bylo pouze dočasné, rovněž není z dokumentace zřejmé zda nebudou překročeny meze hluku, prašnosti a vibrací spojené s prováděním staveb. Budoucí užívání stavby by mohlo mít negativní dopad na její okolí.

Žadatel neprokázal, že provedením stavebních úprav a nástavbou stávajícího objektu Cetin a jeho změnou užívání na bytový dům s 25 bytovými jednotkami a prostory pro dětskou skupinu, nebude mít záměr negativní vliv na pohodu bydlení.

Vypořádání námitek účastníků řízení:

V průběhu řízení o povolení záměru byly stran účastníků řízení v zákonem stanovené lhůtě uplatněny námítky ve smyslu ust. § 190 a 191 stavebního zákona:

Námítka statutárního města Olomouce jako účastníka řízení o povolení záměru „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“

Statutární město Olomouc (dále také SMOL) podává v souladu s §190 odst. 3 stavebního zákona námítku jako účastník řízení k zahájenému řízení o povolení záměru „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“, jehož oznámení o zahájení řízení bylo SMOL doručeno dne 5.3.2026, č.j. SMOL/102700/2026/OS/SUII/Obr ze dne 4.3.2026. Dle oznámení o zahájení řízení se jedná o stavební úpravy a nástavbu původního technického objektu rozvodny CETIN na pozemku parc. č. st. 1463 v k. ú. Hodolany na ul. Farského. Původní technické vybavení objektu pro technologii CETIN se prostorově zmenšuje, ale technologicky zůstává stejné. Vznikne polyfunkční objekt, který bude podsklepený, s ustoupeným 3. NP o půdorysných rozměrech 24,8 x 21,5 m, s plochou střechou s výškou atiky 10,76 m měřenou od úrovně ±0,000. V 1. PP jsou navrženy prostory pro dětskou skupinu s max. kapacitou 12 dětí a prostory pro technologie CETIN, v 1. NP je navrženo 5 bytů a prostory pro technologie CETIN, ve 2. NP je navrženo 12 bytů, ve 3. NP je navrženo 8 bytů. Celková kapacita je 25 bytů o podlahové ploše celkem 830 m². Dle výpočtu bilance statické dopravy je celková potřeba 9 parkovacích stání (7 stání pro bydlení, 1 stání pro dětskou skupinu, 1 stání pro servisní přístup technologie CETIN), tato stání jsou zajištěna smluvně v docházkové vzdálenosti na pozemku parc.č. 39/2 v k.ú. Hodolany, ul. Stará Víška. Podle platného územního plánu je pozemek parc. č. st. 1463 v k. ú. Hodolany součástí stabilizované plochy v zastavěném území smíšené obytné 10/054S s max. výškou zástavby 10/14 m, blokovým typem struktury zástavby. V plochách stabilizovaných v zastavěném území se stávající zastavěnost a využití pozemků v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují mj. změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí, dále mj. nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují stanovenou maximální výšku zástavby. Stávající technický objekt rozvodny CETIN se nachází ve vnitrobloku ohraničeném ulicemi Hodolanská, Farského, Klimeckého a Starého. Podél ulic

Farského a Klimeckého se jedná o zástavbu rodinných domů jednopodlažních s podkrovím nebo dvoupodlažních, podél ulice Starého o bytové domy výšky tři až čtyři nadzemní podlaží. Do ulice Hodolanská je blok ohraničen přízemní stavbou prodejny potravin, na nároží ulic Hodolanská a Farského se nachází stavba Husova sboru. Vůči pozemkům rodinných domů v ul. Farského je stávající stavba umístěna ve vzdálenosti cca 4 m od hranice pozemku rodinného domu, k nejbližší vnitroblokové fasádě rodinného domu cca 11 m. Jedná se tedy o poměrně stísněné poměry a v případě třípodlažní nástavby stávajícího technického objektu s funkcí pro bydlení není prokázáno, že je záměr v souladu s charakterem území a je přiměřeně zachováno klidové zázemí vnitrobloku a kvalita prostředí. Dále je potřeba uvést, že odpovídající počet parkovacích stání není umístěn na pozemku stavby, ale je smluvně zajištěn v docházkové vzdálenosti na pozemku, který je již v současné době využíván pro parkování.

Na pozemku stavby tedy nejsou zajištěny potřeby parkování vyvolané navrhovanou kapacitou nových bytů a lze konstatovat, že navrhovaná kapacita využití neodpovídá velikosti pozemku stavby. Statutární město Olomouc jako účastník řízení konstatuje, že v dokumentaci záměru není prokázán jeho soulad s podmínkami ploch stabilizovaných dle Územního plánu Olomouc.

Výše uvedené nedostatky nelze zhojit ani jejich odstranění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru.

Námítce stavební úřad vyhověl, neboť dospěl k názoru, že navrhovaná stavby není v souladu s platným územním plánem Olomouc.

Námítky, které podali účastníci řízení Navrátil Jiří, Farského 314/8, 779 00 Olomouc, Navrátilová Vlasta, Farského 314/8, 779 00 Olomouc ze dne 1.4.2026 (evidované u stavebního úřadu pod č.j. SMOL/152225/2026)

Totožné námítky podal Navrátil Jiří, Farského 314/8, 779 00 Olomouc dne 30.3.2026 (č.j. SMOL/147133/2026)

Citace:

Já, níže podepsaný, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2203 v k. ú. Hodolany, uplatňuji proti výše uvedenému záměru tyto námítky, neboť navržená stavba může přímo zasáhnout do mých vlastnických práv a do práva na nerušené užívání sousední nemovitosti.

1. Nedodržení minimální odstupové vzdálenosti od hranice sousedního pozemku

Namítám, že v části záměru přiléhající k pozemku parc. č. 2203 je navržená stavba po stavebních úpravách a navýšení v takové blízkosti k hranici sousedního pozemku a k mé garáži, že zde podle mého názoru není dodržena minimální odstupová vzdálenost 2 m. Podle §11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. musí být stavba umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku, přičemž současně nesmí být ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku a ní znemožněna jeho budoucí zástavba. Je-li přesto záměr v této části navržen pod touto hranicí, musí být v řízení jednoznačně doloženo, z jakého zákonného důvodu je takové umístění přípustné, tedy zda jsou splněny podmínky §11 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 sb., případně zda je navrhována a řádně odůvodněna výjimka podle §138 stavebního zákona ve spojení s §195 vyhlášky č. 146/2024 Sb. Z dosud předložených podkladů to není zřejmé.

Současně namítám, že navýšení stávajícího objektu o další podlaží v takto malé vzdálenosti od hranice sousedního pozemku může přímo zasáhnout do mých vlastnických práv, zejména do možnosti nerušeného užívání sousední nemovitosti, její údržby, budoucích stavebních úprav a do požární bezpečnostních a světelných poměrů. I z tohoto důvodu požaduji, aby stavební úřad tuto otázku samostatně a přezkoumatelně vypořádal. Požaduji proto, aby stavební úřad:

* jednoznačně ověřil skutečnou aktuální vzdálenost stávajícího objektu od hranice pozemku parc. č. 2203 v části při sousední garáži, jakož i vzdálenost navrženého stavu po stavebních úpravách a navýšení

* vyžádal si přesné právní zdůvodnění, proč má být umístění pod 2 m přípustné,

* a nebude-li takový důvod spolehlivě prokázán, záměr v této podobě nepovolil.

2. Zastínění a zhoršení světelných podmínek sousední nemovitosti

Namítám, že navržený objekt o výšce přibližně 12 až 13 m, umístěný v bezprostřední blízkosti pozemku parc. č. 2203, může podstatně zhoršit světelné podmínky mé nemovitosti, a to jak z hlediska oslunění a denního osvětlení stavby, tak z hlediska užívání navazujících venkovních ploch. Je-li navržený odstup od hranice sousedního pozemku skutečně pouze cca 2 m, jde ve spojení s výškou stavby o natolik intenzivní zásah do stávajících prostorových poměrů, že bez odborného podkladu nelze odpovědně uzavřít, že nedojde k nepřiměřenému zastínění sousední nemovitosti a ke zhoršení podmínek jejího užívání. Současně uvádím, že na své garáži hodlám realizovat fotovoltaické panely. Nadměrné zastínění vyvolané navrženou nástavbou může podstatně omezit jejich funkčnost a využitelnost. I z tohoto důvodu je třeba

dopady záměru na oslunění a zastínění sousední nemovitosti řádně a konkrétně prověřit. Požaduji proto, aby stavební úřad před rozhodnutím vyžádal studii zastínění, případně odpovídající odborné posouzení oslunění a denního osvětlení, z něhož bude zřejmý dopad navržené stavby na sousední nemovitost parc. č. 2203, a aby tuto otázku samostatně a přezkoumatelně vyhodnotil v rozhodnutí.

3. Požárně bezpečnostní řešení ve vztahu k pozemku parc. č. 2203

Namítám, že z dosud předložených podkladů není zřejmé, jak je požárně bezpečnostní řešení záměru posouzeno ve vztahu k mé sousední nemovitosti na parc. č. 2203 a zda navržený objekt, jehož výška podle projektové dokumentace činí 12 m v jednom rohu a 13 m v druhém rohu, nevytváří takové požárně bezpečnostní omezení, které by mohlo zasáhnout do řádného užívání mé stavby a omezit její budoucí stavební úpravy, zejména zateplením fasády. Je-li stávající objekt v části nejbližší k pozemku parc. č. 2203 navržen k navýšení a dalším stavebním úpravám při odstupu od hranice sousedního pozemku 2 m, je nezbytné konkrétně doložit, že takové řešení nezhorší požárně bezpečnostní poměry ani jinak nepovede k přímému dotčení práv vlastníka sousední nemovitosti. Z dosud předložených podkladů to podle mého názoru nevyplývá. Požaduji, aby stavební úřad tuto otázku samostatně posoudil, vyžádal si jednoznačné vypořádání PBŘ vůči sousední nemovitosti na parc. č. 2203 a tento střet práv konkrétně vypořádal v rozhodnutí.

4. Námitka k možnému vlivu záměru na sousední garáž

Namítám, že z předložené dokumentace není zřejmé, zda byl dostatečně posouzen vliv navrženého navýšení objektu, stavebních zásahů do jeho konstrukce a podzemní části stavby na mou sousední garáž. S ohledem na její bezprostřední blízkost k navržené stavbě a na již existující vlhkostní problémy mám důvodnou obavu, že realizace záměru může nepříznivě ovlivnit její stavebně technický stav. Požaduji proto, aby stavební úřad vyžádal odborné posouzení vlivu záměru na sousední garáž, zejména z hlediska její stability a stavebně technického stavu, a tuto otázku samostatně vypořádal v rozhodnutí.

5. Námitka k zásahu do soukromí a ke zhoršení užívání sousední nemovitosti

Namítám, že v nově navržených zvýšených podlažích mají být umístěna větší okna orientovaná přímo směrem k mé sousední nemovitosti a pozemku. Tím může dojít k podstatnému zhoršení soukromí při užívání mého pozemku i staveb na něm umístěných, neboť dojde k přímým pohledům z vyšších podlaží do prostoru, který je dosud užíván v podstatně chráněnějším režimu. S ohledem na navýšení objektu o další podlaží a na bezprostřední blízkost sousedního pozemku nejde o běžný sousedský kontakt, ale o významnou změnu prostorových poměrů, která může vést k nepřiměřenému zásahu do soukromí a do pokojného užívání sousední nemovitosti. Současně namítám, že s užíváním bytových jednotek v nových podlažích mohou být spojeny také další imise směřující na sousední pozemek, zejména zvýšený hluk, světlo a celkové rušení plynoucí z intenzivnějšího užívání stavby. Z předložené dokumentace není zřejmé, zda byly tyto dopady na sousední nemovitost samostatně a dostatečně posouzeny. Požaduji proto, aby stavební úřad tuto otázku samostatně vyhodnotil a posoudil, zda orientace a rozsah oken v navržených podlažích nepovedou k nepřiměřenému zásahu do soukromí a do pokojného užívání mé sousední nemovitosti.

6. Námitka k možnému zásahu do studny a do hydrogeologických poměrů

Jako vlastník sousední nemovitosti namítám, že na mém pozemku se nachází studna, jejíž vydatnost a užívání mohou být navrženým záměrem přímo dotčeny. Z oznámení o zahájení řízení vyplývá, že pod podlahou 1. PP je nově navržena retenční nádrž na dešťovou vodu o kapacitě 17,3 m³, včetně technologické šachty a čerpání pomocí ponorných čerpadel. Z předložených podkladů však není zřejmé, zda byl posouzen vliv této podzemní části stavby a souvisejících stavebních prací na hydrogeologické poměry v území a konkrétně na okolní studny. Vzhledem k tomu, že se záměr nachází v lokalitě Hodolany, kde jsou doloženy poměrně mělké hladiny podzemní vody, nelze bez odborného podkladu vyloučit ovlivnění režimu podzemních vod ani dopad na mou studnu. V jedné z územních studií pro Hodolany je u vrtu v řešeném území uvedena ustálená hladina podzemní vody přibližně 3,5 m pod terénem.

7. Námitka ke zhoršení odvodnění a vlhkostních poměrů sousední nemovitosti

Namítám, že již v minulosti docházelo v souvislosti se stavem odvodnění sousedního objektu k problémům se zadržováním a odváděním dešťové vody. Na tento stav bylo opakovaně upozorňováno a ve věci bylo provedeno také místní šetření za účasti stavebních referentů Magistrátu města Olomouce, a to ve spise sp. zn. S-SMOL/233991/2021/OS. V rámci tohoto řešení byly namítány zejména závady spočívající v zanesení a nefunkčnosti okapů, jejich poškození a v nežádoucím stékání vody směrem k

sousední nemovitosti. Na mé sousední nemovitosti, zejména na garáži, se již nyní projevují vlhkostní poruchy a mapy při patě zdíva, což nasvědčuje dlouhodobému působení vlhkostí. Mám proto důvodnou obavu, že další stavební úpravy, navýšení objektu a nové řešení odvodnění mohou tento nepříznivý stav dále zhoršit. Z předložené dokumentace není zřejmé, zda byl dopad záměru na odvodnění a vlhkostní poměry sousedních staveb řádně posouzen. Požaduji proto, aby stavební úřad:

- * vyžádal zohlednění předchozího místního šetření a příslušného spisu,
- * posoudil dopady navrženého řešení odvodnění na sousední garáž a sousední nemovitost,
- * a ověřil, že navržené řešení nepovede ke zhoršení vlhkostních poměrů.

8. Provádění a budoucí údržba stavby bez zásahu na pozemek parc. č. 2203

Namítám, že při navrženém umístění stavby v bezprostřední blízkosti hranice pozemku parc. č. 2203, a při výšce objektu přibližně 12 až 13 m nad terénem, není z předložené dokumentace zřejmé, jak má být stavba provedena, zateplena a následně udržována bez zásahu na můj pozemek. Pokud má být stávající objekt v části nejbližší k hranici pozemku parc. č. 2203 dále navyšován a stavebně upravován při odstupu od hranice mého pozemku do cca 2 m, jde o mimořádně citlivý prostorový vztah, který musí být z hlediska požární bezpečnosti i dopadů na sousední stavbu jednoznačně a konkrétně doložen. V současném stavu podkladů podle mého názoru není dostatečně prokázáno, že navržené zvýšení a úpravy objektu nevyvolají nové nebo zesílené negativní dopady na sousední nemovitost. Tímto výslovně prohlašuji, že nesouhlasím se vstupem na pozemek parc. č. 2203, ani s umístěním lešení, technických zařízení nebo jiných stavebních konstrukcí na tento pozemek. Požaduji proto, aby stavební úřad před rozhodnutím vyžádal konkrétní doložení způsobu provádění a budoucí údržby stavby bez zásahu do mého vlastnického práva.

9. Námitka k hluku z technického zařízení objektu

Namítám, že z předložené dokumentace není zřejmé, zda je v rámci záměru zachován, upravován, nahrazován nebo nově řešen provoz technického zařízení umístěného v objektu, zejména agregátu a výtahu, jejichž provoz může být zdrojem hluku a vibrací přenášených do okolí i do sousedních staveb. Současně si nejsem jist, zda se výtah v objektu nachází již nyní, nebo zda je nově navrhován, případně přemísťován. O to více je třeba objasnit, zda navržené řešení nepovede ke změně jeho umístění nebo provozních poměrů a tím i ke zhoršení hlukových a vibračních dopadů vůči sousední nemovitosti. Není proto zřejmé, zda byly hlukové a vibrační dopady těchto zařízení po navýšení a stavebních úpravách objektu vůbec posouzeny. Požaduji proto, aby stavební úřad vyžádal jednoznačné objasnění, zda budou tato zařízení odstraněna, zachována, měněna, přemístěna nebo nově instalována, a pokud ano, aby bylo doloženo posouzení jejich hlukových a vibračních dopadů vůči sousední nemovitosti.

10. Návrh na místní šetření a veřejné projednání

S ohledem na bezprostřední blízkost navržené stavby k pozemku parc. č. 2203, na sporné otázky požární bezpečnosti, proveditelnosti stavebních prací a budoucí údržby bez zásahu na sousední pozemek, jakož i na možné zhoršení světelných podmínek, soukromí, klidného užívání sousední nemovitosti a související snížení její užitné a tržní hodnoty, navrhuji, aby stavební úřad provedl místní šetření za účasti účastníků řízení a dotčených orgánů. Současně požaduji, aby byl k místnímu šetření přizván také zástupce Hasičského záchranného sboru. Mám za to, že bez ověření skutečných prostorových poměrů přímo na místě nelze námitky týkající se odstupových poměrů, požárních souvislostí, možnosti realizace a údržby stavby bez zásahu na pozemek parc. č. 2203 ani dopadů na užívání sousední nemovitosti spolehlivě a přezkoumatelně posoudit.

Procesní námitky

11. Procesní námitka k postupu doručování

Jako účastník řízení namítám, že mi oznámení o zahájení tohoto řízení nebylo doručeno přímo, ačkoli jsem již v roce 2024 stavební úřad výslovně upozornil, že mám zájem být informován, pokud se bude ve vztahu k objektu na pozemku st. p. č. 1463 v k. ú. Hodolany vést stavební nebo jiné řízení. Na tuto žádost mi stavební úřad odpověděl sdělením ze dne 30. 10. 2024, č. j. SMOL/475055/2024/OS/SUII/Sed, sp. zn. S-SMOL/467619/2024/OS, v němž uvedl, že pokud mě bude konkrétní stavební záměr jako případného účastníka řízení dotýkat, budu stavebním úřadem obeslán poštou, a to dopisem do vlastních rukou, případně datovou zprávou. V tomto sdělení současně nebylo uvedeno, že v případě řízení s velkým počtem účastníků může být doručování provedeno pouze veřejnou vyhláškou prostřednictvím úřední desky. Jsem starobní důchodce, nepoužívám internet a nevyužívám elektronickou úřední desku. Namítám

proto, že předchozí sdělení stavebního úřadu ve mně vyvolalo důvodné očekávání přímého vyrozumění, které v tomto případě nebylo naplněno. To se však nestalo a o probíhajícím řízení jsem se dozvěděl od třetích osob. Požaduji, aby stavební úřad tuto procesní námitku výslovně vypořádal v rozhodnutí.

12. Procesní námitka k omezení práva nahlížet do spisu a účinně uplatnit námitky

Namítám, že mi nebyla poskytnuta plná a srozumitelná možnost seznámit se s podklady rozhodnutí a účinně uplatnit námitky. Ani při opakovaném nahlížení do spisu v různých dnech mi nebyla zpřístupněna úplná a srozumitelná dokumentace záměru. Byly mi předkládány pouze části podkladů, navíc v kvalitě, která výrazně ztěžovala jejich čitelnost a posouzení. Současně mi nebyly poskytnuty ani kopie podkladů, přestože jsem o ně žádal. Dále namítám, že postup stavebního úřadu byl nepřehledný, neboť různým dotčeným sousedům byly při nahlížení předkládány různé části podkladů, aniž bylo zřejmé, že jde o úplný spis a úplnou dokumentaci záměru. Jsem starobní důchodce, nepoužívám internet a nevyužívám elektronickou úřední desku, a jsem proto odkázán na osobní nahlížení do spisu. Za této situace byla moje reálná možnost se s věcí řádně seznámit a uplatnit námitky podstatně omezena. Požaduji proto, aby stavební úřad umožnil úplné nahlédnutí do spisu a projektové dokumentace, umožnil pořízení kopií nebo jejich poskytnutí v čitelné podobě a tuto procesní námitku výslovně vypořádal v rozhodnutí.

13. Procesní námitka k upuštění od ústního jednání a místního šetření

Namítám, že v poměrech této věci nebylo namísto upustit od ústního jednání a od ohledání na místě. Jde o stavebně i sousedsky citlivý záměr, zahrnující navýšení objektu, otázky odstupů od hranice pozemku, možné dopady na světelné poměry, soukromí, hluk, odvodnění, studnu a stavebně technický stav sousední garáže. Za této situace nelze mít za to, že věc lze spolehlivě a přezkoumatelně posoudit pouze z předložených podkladů bez ověření skutečných poměrů na místě. Požaduji proto, aby stavební úřad provedl místní šetření, případně ústní jednání, a umožnil tak řádné objasnění sporných otázek přímo na místě samém.

Upozornění

Dále upozorňuji, že z oznámení o zahájení řízení vyplývá zjevný nepoměr mezi rozsahem popisu navržené dětské skupiny a rozsahem popisu vlastní bytové části záměru. Dětské skupině umístěné v 1. PP (podzemní podlaží) je věnován velmi podrobný prostor včetně detailů o vnitřním vybavení a hygienickém zázemí, zatímco 2. NP a 3. NP, v nichž má vzniknout rozhodující část bytové kapacity, jsou popsány jen velmi stručně jednou řádkou s počty bytů. Z předložených podkladů je přitom zřejmé, že vlastní těžiště záměru spočívá ve vzniku 25 bytových jednotek, které budou mít dlouhodobý a významný vliv na okolí z hlediska soukromí, hluku, dopravy, parkování a celkové intenzity užívání území. Současně upozorňuji, že i pokud by v budoucnu nedošlo k realizaci nebo kolaudaci dětské skupiny v zamýšleném rozsahu, podstata záměru jako výrazně intenzivnějšího bytového využití objektu by tím nebyla dotčena. I samotných 25 bytových jednotek představuje zásadní změnu oproti dosavadnímu účelu - technologická budova a významný zásah do poměrů v lokalitě. Za podstatné považuji i to, že pro celý záměr je navrženo pouze 9 parkovacích stání, navíc smluvně mimo vlastní objekt více než 300 m od objektu. Již z tohoto důvodu je namísto pečlivě posoudit skutečné dopady záměru na dopravu v klidu a na zatížení okolních ulic, a to nejen v bezprostředním okolí stavby, ale i v širším území.

Závěrem požaduji, aby stavební úřad:

- * vyžádal doplnění a konkrétní objasnění mnou uvedených námitek,
- * provedl místní šetření,
- * a do doby jejich řádného prověření ve věci nerozhodoval

Tyto námitky uplatňuji pouze na základě informací a podkladů, které mi byly dosud zpřístupněny. Budou-li v řízení doplněny nové podklady nebo nové skutečnosti, požaduji přiměřený čas k tomu, abych se s nimi mohl seznámit a případně své námitky doplnit nebo rozšířit.

Připomínky k zahájení řízení o povolení záměru ze dne 2.4.2026 č.j. SMOL/156141/2026, č.j. 156138/2026, č.j. SMOL/156124/2026 s připojenými podpisovými listinami

U těchto námitek stavební úřad nebyl schopen identifikovat, zda jsou podány účastníky řízení, připojené podpisové archy neobsahují jednoznačnou identifikaci osob (jméno, datum narození, bydliště, z jakého titulu se cítí být záměrem dotčeni).

Protože obsah podaných námitek je obdobný jako u ostatních podaných námitek, stavební úřad se k nim vyjadřuje (Viz níže)

Citace:

Technický objekt v ulici Farského č.43/4 na stavební parcele č. 1463 byl postaven a následně kolaudován jako rozvodna Spoju, dnes využívaný společností CETIN. Technologie provozované v objektu vyžadují pouze občasný servis, kterým není zatěžováno okolí ani související obytné objekty. Dopravní obsluha objektu probíhá po účelové komunikaci z ulice Farského. Servis a obsluha technologie vyžaduje parkování převážně jednoho, max. dvou vozidel. Objekt je ze všech stran obklopen výhradně pozemkem parcelní č. 46/2, který je ve vlastnictví Statutárního města Olomouc. To znamená, že přístup, obsluha a parkování u objektu probíhá pouze po cizím pozemku, tedy pozemku ve vlastnictví Statutárního města Olomouc. Předloženým záměrem stavebníka má dojít k zásadní změně funkce předmětného objektu. Jednoúčelový technický objekt má být přestavěn na polyfunkční dům, sdružující technologické prostory pro CETIN, prostory pro dětskou skupinu pečující o 12 dětí předškolního věku (umístěnou v I.PP = podzemní patro, tj. sklep) a 25 bytů velikosti 1+KK (od 22 m²) a 2+KK. Tato zásadní změna funkce objektu si vyžádá nejen rozsáhlé vnitřní i vnější stavební změny, ale promítne se i do dopravní obsluhy a veškeré související infrastruktury. Změna funkce tohoto objektu v předpokládaném rozsahu se významně dotkne okolních obytných objektů, jejich obyvatel a uživatelů stávajících služeb. Při původní stavbě objektu (před více než 40 lety) ve stabilizovaném území dle územního plánu byla respektována stavební výška okolních staveb a rodinných domů a objekt tyto zásadně nepřevyšuje. Nyní dle nového projektu pro dosažení plánovaného počtu bytů (25) záměr předpokládá přístavbu 2 NP a 3.NP, což znamená zvýšení objektu o více než 3 metry. U dvou stran objektu je plánovaná výška budovy více než 12 m. Změna výšky objektu zásadně ovlivní zastínění a sníží osvětlení rodinných domů jižním a západním sluncem. Proti současnému stavu mají být ve všech obvodových stěnách vybourány otvory, do kterých budou instalována okna. V plánovaném 3.NP budou po obvodě velká okna, směrem na JZ a JV se uvažuje po celé délce s terasou. Vzhledem k odstupovým vzdálenostem od obytných objektů, zejména pak RD na ulici Farského dojde k významné ztrátě soukromí. Pro provoz dětské skupiny je nutno počítat v ranních hodinách s dovozem dětí a v odpoledních hodinách s odvozem dětí vozidly rodičů a jejich krátkodobým parkováním. Jedná se o obvyklý problém u zařízení tohoto typu. V záměru se počítá s tím, že budoucí obyvatelé polyfunkčního domu (7 míst), servis CETINU (1místo) a dětskou skupinu (1 místo) budou využívat smluvně zajištěná parkovací místa na ploše pozemku 39/2, „v údajně“ docházkové vzdálenosti, která při respektování dopravního značení (přechod pro chodce) činí cca 350 m i více. Je otázkou, do jaké míry jsou čísla stanovující počty „povinných“ parkovacích míst správné a v souladu s budoucí realitou. Lze důvodně očekávat, že dojde ke zvýšenému tlaku na parkovací místa v ulicích Starého, Klimeckého, Farského a samozřejmě navazujících ulic. V praxi nelze předpokládat, že lidé budou běžně parkovat ve vzdálenosti cca 350 m od domu, zvláště při každodenním doprovodu nebo vyzvedávám malých dětí. Již v současné době je v ulici Starého a Farského obtížné zaparkovat a situace se výrazně zhorší v případě realizace předloženého záměru. Navržené parkování je zajištěno výhradě nájemním vztahem s výpovědní lhůtou 3 měsíce bez udání důvodu.

Pochybnosti vyvolává i reálná dopravní obsluha objektu. Přístupové místo je úzké, prostorově omezené a již dnes zatížené zásobováním okolních provozů. Není proto zřejmé, zda navržený provoz objektu bude možné bezpečně a plynule zajistit bez dalšího zhoršení poměrů v lokalitě.

Dopravní obslužnost a kapacita parkování nejsou řešeny v rozsahu odpovídajícím reálným potřebám záměru a vykazují znaky pouze formálního naplnění minimálních požadavků právních předpisů. Dosud vydaná dílčí úřední povolení byla poskytnuta pouze formálně, bez místního šetření a ústního jednání, které by umožnilo zhodnocení dopadů realizace nového projektu na okolí. Stavební úřad, který nyní záměr posuzuje, dle vyjádření ani neplánuje provést ústní jednání či místního šetření (viz výňatek níže). 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 § 186 odst. 1 stavebního zákona upouští od jednání a ohledání na místě.

Předložený záměr podle našeho názoru není přiměřený místním poměrům a může negativně ovlivnit kvalitu bydlení a užívání území v okolí. Zvláštní obavy vyvolává:

- * změna užívání a navýšení kapacity stavby s celkovým počtem 25 bytových jednotek (1+kk a 2+kk)
- * dopady na dopravu a parkování
- * zhoršení světelných podmínek,
- * nesoulad s charakterem okolní zástavby a uspořádáním vnitrobloku.

Navržené navýšení a intenzita využití objektu mohou nepřiměřeně zasáhnout do stávajících poměrů v lokalitě Smluvní zajištění parkování s krátkou výpovědní lhůtou 3 měsíců považujeme za účelové, dočasné a nedostatečně stabilní řešení, které nezaručuje dlouhodobou dopravní udržitelnost záměru v lokalitě.

Společné námítky vlastníků sousedních nemovitostí k záměru, které podali dne 2.4.2026, evidovány u stavebního úřadu pod č.j. SMOL/156119/2026

Martin Maslaňák, Farského 6, Olomouc, Helena Maslaňáková, Farského 6, Olomouc, Rudolf Sedlák, Farského 10, Olomouc, Jana Sedláková, Farského 10, Olomouc, Jiří Navrátil Farského 8, Olomouc, Vlasta Navrátilová, Farského 8, Olomouc, Pavla Homolová, Klimeckého 7, Olomouc, Leopold Čechovský, Klimeckého 5, Olomouc, Jiřina Čechovská, Klimeckého 5, Olomouc

My, níže podepsaní vlastníci sousedních pozemků a staveb v k. ú. Hodolany, jako účastníci řízení podle §182 písm. d) zákona č. 283/2021 sb., stavební zákon, podáváme proti výše označenému záměru tyto společné námítky.

Tyto námítky uplatňujeme v rozsahu možného přímého dotčení našich vlastnických a jiných věcných práv, zejména práva na nerušené užívání nemovitostí, ochranu soukromí, ochranu staveb a pozemků před negativními účinky provádění a užívání stavby, ochranu před zhoršením dopravní a parkovací situace, hlukovou a provozní zátěží a před zhoršením odtokových a vlhkostních poměrů.

1. Obecná výhrada k neúplnosti a nepřezkoumatelnosti projektové dokumentace

S ohledem na neúplnost, vnitřní rozpornost a místy nepřezkoumatelnost předložených podkladů nelze uplatněné námítky považovat za úplný výčet všech vad dokumentace a všech možných dopadů záměru. Jde o výběr nejzávažnějších okruhů, které bylo možné z dosud zpřístupněných podkladů identifikovat. Účastník řízení nemůže nést procesní důsledky toho, že podklady nejsou zpracovány dostatečně jasně, úplně a průkazně. V případě doplnění podkladů, stanovisek, posudků nebo projektové dokumentace požadujeme, aby nám byla před vydáním rozhodnutí dána možnost se s nimi seznámit a vyjádřit se k nim. Současně navrhuje provedení místního šetření.

2. Vliv nepřesných a rozporných tvrzení Souhrnné technické zprávy na navazující vyjádření a stanoviska

Souhrnná technická zpráva představuje hlavní souhrnný textový popis záměru a jednu ze základních částí projektové dokumentace podle §3 odst. 1 vyhlášky č. 131/2024 sb., z níž správní orgány i další dotčené subjekty při posuzování záměru běžně vycházejí. O to závažnější je, obsahuje-li kategorická tvrzení, která nejsou řádně doložena a současně jsou v rozporu s jinými částmi téže dokumentace. Za zvlášť závažné proto považujeme, že Souhrnná technická zpráva obsahuje tvrzení, která mohla být bez dalšího převzata dalšími orgány a subjekty jako skutkový základ jejich vyjádření a stanovisek. Typickým příkladem je tvrzení uvedené v části B.1 bod g), tedy v části, která má popsat vliv záměru na okolní stavby a pozemky, ochranu okolí a odtokové poměry v území, podle něhož stavba „nezasahuje do svého okolí“: ačkoli jiné části dokumentace samy vycházejí ze stísněné lokality obklopené zástavbou a zpevněnými plochami, s nemožností vsakování a s nutností retenční nádrže. Právě v této části dokumentace by přitom měly být dopady záměru na okolí popsány věcně, přesně a bez zavádějících zkratk. Taková formulace je způsobilá vyvolat mylný dojem o skutečných dopadech záměru na okolní území a zkreslit skutkový základ pro rozhodování správních orgánů. Převzetí takového tvrzení do dalších podkladů, byť opatřených razítkem či potvrzením, nemůže nahradit řádné, samostatné a přezkoumatelné posouzení skutečného stavu.

3. Nepřiměřená intenzita a rozsah záměru

Namítáme, že záměr představuje mimořádně intenzivní změnu dosavadního využití objektu, a to přeměnou původního technického objektu na polyfunkční objekt zahrnující bytové jednotky, dětskou skupinu a technologické provozy. Z předložených podkladů není dostatečně zřejmé, jak byl posouzen soulad navržené hmoty, výšky a intenzity využití objektu s charakterem okolní zástavby a regulativy územního plánování.

4. Nejasné vymezení a nedoložené splnění výškové regulace

Namítáme, že z předložených podkladů není zřejmé, podle jakých účinných parcelních a vlastnických poměrů a podle jakého výkladu výškové regulace je navrženo poslední podlaží jako ustoupené pouze na stranách sousedících s městskými pozemky, zatímco směrem k sousedním dvoupodlažním rodinným domům je objekt navržen v plné výšce až cca 12,7 m. Současně upozorňujeme, že navržené hmotové a výškové řešení objektu je ovlivněno i tím, že první nadzemní podlaží je osazeno přibližně ve výšce 1,8 m nad okolním terénem, takže skutečné prostorové působení stavby vůči sousedním nemovitostem je výraznější, než odpovídá pouhému formálnímu označení počtu podlaží. Z předložených podkladů proto není zřejmé, zda navržené řešení skutečně odpovídá uplatněné výškové regulaci a zda bylo posouzeno

podle reálného výškového a hmotového působení stavby vůči okolní zástavbě. Požadujeme, aby stavební úřad tuto otázku jednoznačně vyjasnil a přezkoumatelně odůvodnil.

5. Nedostatečné a právně i provozně nejisté řešení parkování

Namítáme, že navržené řešení dopravy v klidu není dostatečně prokázáno jako kapacitně, právně ani provozně stabilní. Záměr s předpokládaným vznikem 25 bytových jednotek, dětské skupiny a zachováním technologického provozu má být zajištěn pouze 9 parkovacími stáními mimo vlastní stavební pozemek, výhradně na základě smluvního vztahu s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Což považujeme za nedostatečné. Žádáme také o přezkum počtu potřebných parkovacích míst s ohledem na 25 bytových jednotek, CETIN a plánovanou dětskou skupinu. Dále upozorňujeme, že v projektu je zajištěno 0 parkovacích míst u stávající budovy. Namítáme, že navržené řešení parkování je pouze formální a v reálném provozu neobstojí. Parkovací stání mají být zajištěna ve vzdálenosti přibližně 350 m od záměru, takže nelze důvodně očekávat, že budou v běžném každodenním režimu skutečně využívána v rozsahu odpovídajícím potřebám objektu. Reálně tak hrozí, že vozidla budoucích uživatelů budou parkovat v přilehlých ulicích, a dále zhorší již nyní napjaté parkovací poměry v okolí. S ohledem na navržených 25 malometrážních bytových jednotek je navíc zřejmé, že skutečný počet vozidel, která se budou rozmisťovat po okolí, může být vyšší, než jak odpovídá formálně deklarovanému řešení. Z podkladů není patrné, jak byla tato reálná provozní situace posouzena. Žádáme proto, aby příslušný orgán posoudil věc podle skutečných poměrů v území a na základě úplných, souladných a přezkoumatelných podkladů.

6. Zásah do soukromí a do kvality užívání sousedních nemovitostí

Namítáme, že navržená výška, hmota a dispoziční řešení objektu, včetně orientace oken, balkonů a teras, může vést k přímým pohledovým vztahům do sousedních nemovitostí a ke zhoršení soukromí a pohody bydlení. Současně může dojít ke zvýšení imisí (zejména hluku, světla a pohybu osob) nad míru přiměřenou poměrům.

7. Požadavek na doplnění technických studií (vliv na okolní nemovitosti)

Namítáme, že z předložené dokumentace není dostatečně zřejmé, jak navržená nadstavba ovlivní zastínění, oslunění a denní osvětlení sousedních nemovitostí. S ohledem na výšku a hmotu navržené stavby, její umístění v těsné blízkosti okolní zástavby a možné dopady na kvalitu užívání sousedních objektů považujeme za nezbytné tyto vlivy řádně doložit odpovídajícím odborným posouzením. Požadujeme proto doplnění podkladů tak, aby bylo možné přezkoumatelně ověřit dopady záměru na světelné poměry v okolí, včetně stínění, proslunění a denního osvětlení sousedních nemovitostí.

8. Nedostatečně doložená kapacita kanalizačního napojení

S ohledem na to, že na dotčené kanalizační napojení jsou již nyní odváděny splaškové vody z více bytových domů a navrhovaný objekt je situován ve vnitrobloku, nelze bez odpovídajícího technického posouzení vyloučit riziko nedostatečné kapacity, zpomaleného odtoku, zvýšené poruchovosti, zápachu a případného vzdouvání či zpětného vzduť odpadních vod. Tyto dopady mohou mít přímý vliv na užívání okolních nemovitostí i na hygienické poměry v území. Ostatně i z vyjádření Moravské vodárenské, a.s. vyplývá, že otázka dostatečnosti kanalizačního napojení není postavena najisto, neboť se v něm uvádí: „Stávající kanalizační přípojka bude využita, v případě, že nebude dostačující kapacita bude stávající kanalizační přípojka rekonstruována.“ Současně je toto vyjádření formulováno pouze jako podmíněný souhlas, když výslovně u vádí, že „MOVO, a.s., souhlasí s předloženou projektovou dokumentací v případě, že budou splněny následující podmínky.“ Nelze připustit, aby byla otázka dostatečnosti kanalizačního napojení ponechána v rovině budoucí eventuality, že, v případě, že nebude dostačující kapacita, bude stávající kanalizační přípojka rekonstruována“.

9. Nedostatečné posouzení dopravních vztahů v území

Namítáme, že z předložených podkladů není dostatečně zřejmé, jak byly komplexně posouzeny dopravní, hlukové a provozní dopady záměru na okolní území, zejména v rámci místních komunikací v bezprostředním i širším okolí stavby. Záměr je způsobit zvýšit pohyb osob, dopravní obsluhu, zásobování, servisní jízdy i související hlukovou a provozní zátěž, aniž by byly tyto vlivy v předložené dokumentaci dostatečně vyhodnoceny ve vztahu k okolní zástavbě a kapacitním možnostem území. Bereme na vědomí vyjádření Ředitelství silnic a dálnic, ze kterého vyplývá, že záměr nezasahuje do silnice I/46 ani do majetku státu. Toto vyjádření se však vztahuje pouze k dotčení silnice I. třídy a neřeší dopady na místní dopravní obsluhu území. S ohledem na rozsah záměru, zahrnující bytové jednotky, dětskou skupinu a související provoz, není zřejmé:

- * jak bude řešena dopravní obsluha v území,
- * zda kapacita a šířkové uspořádání místních komunikací odpovídá předpokládanému zatížení,
- * jak bude zajištěna bezpečnost provozu, zejména v souvislosti s pohybem dětí a zvýšenou intenzitou dopravy.

Současně není zřejmé, jak byl zohledněn stávající stav dopravního zatížení v území, zejména v ulici Hodolanská, která představuje významnou dopravní osu lokality. Z místní zkušenosti vyplývá, že v dopravních špičkách již nyní dochází ke zvýšené intenzitě provozu a zhoršené průjezdnosti. V dotčeném území je navíc již realizována další významná stavba, a to sportovní hala, jejíž skutečné dopady na dopravní, hlukové a provozní poměry v okolí dosud nemusely být plně vyhodnoceny ani stabilizovány. Není proto zřejmé, jak se do této situace promítne další dopravní zatížení generované záměrem, zejména prostřednictvím navazujících komunikací ulic Farského a Starého, které mají omezené prostorové a kapacitní parametry. Dále upozorňujeme, že u stávající budovy nejsou v projektu zajištěna žádná parkovací místa. Hlavní a fakticky jediný běžný vstup do objektu je přitom veden z ulice Farského, tedy z prostoru se zákazem vjezdu. Další vstup směřuje pouze do sklepních prostor. To podtrhuje, že navržené řešení parkování a dopravní obsluhy neodpovídá skutečným provozním poměrům v místě a působí spíše formálně než jako reálně funkční a dlouhodobě stabilní řešení. Požadujeme proto doložení posouzení dopravních, hlukových a provozních dopadů záměru v širších souvislostech místních komunikací a okolní zástavby a dále vyjádření příslušných orgánů, zejména Policie České republiky a odboru dopravy, k dopravní situaci v dotčeném území

10. Riziko ohrožení sousedních staveb a pozemků při realizaci

Namítáme, že vzhledem k deklarovaným zásahům do stávající konstrukce, zesilování základů, nové vícepodlažní nástavbě a komplikovaným poměrům v podzákladí není dostatečně prokázáno, že realizace stavby neohrozí sousední stavby a pozemky. Současně z předložených podkladů není dostatečně zřejmé, jak bude stavba fakticky prováděna v podmínkách stísněné okolní zástavby. V Souhrnné technické zprávě se uvádí využití věžového jeřábu o celkové výšce cca 22 m, jehož dosah má pokrývat celý stavební prostor, avšak z výkresů ani dalších podkladů není patrné jeho konkrétní umístění, rozsah manipulačního prostoru ani způsob zajištění bezpečného provozu vůči okolním stavbám, komunikacím a osobám v území. Není proto zřejmé, jak bude v průběhu realizace zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, bezpečnost osob pohybujících se v okolí stavby a organizace staveništní dopravy a zásobování v prostoru, který je již nyní zatížen běžným provozem a užíváním okolních objektů. To platí tím spíše, pokud má být jeřáb užíván po delší dobu a v území s omezenými prostorovými možnostmi. Pokud je v dokumentaci předpokládáno nasazení věžového jeřábu, avšak jeho umístění a provozní podmínky nejsou z výkresové části vůbec patrné, jde o další znak neúplnosti a nepřezkoumatelnosti podkladů. Požadujeme proto doplnění podkladů o přezkoumatelné statické a technologické posouzení provádění stavby, včetně jednoznačného vymezení umístění jeřábu, jeho manipulačního prostoru, způsobu ochrany okolních staveb a pozemků a organizace provádění stavby v podmínkách okolní zástavby.

11. Technická neověřenost záměru a rizika realizace

Namítáme, že dokumentace není v části stávajících přípojek, podzákladí a odvodnění dostatečně ověřena a přezkoumatelná. Sama dokumentace uvádí, že o přípojkách nejsou bližší informace, reálný stav má ukázat až odkrytí během výstavby, přesto má být využita stávající přípojka, a současně se počítá s přečerpáváním dešťových vod vzhledem k neznámému stavu přípojky. Současně jsou v podzákladí přiznány komplikované konstrukce a kabelové kanály. Není tak dostatečně prokázáno, že navržené řešení je bezpečné a bezkolizně proveditelné.

12. Nedostatečně prokázané řešení hospodaření se srážkovými vodami a vlivů na okolní pozemky

Namítáme, že navržené řešení odvodu a retence srážkových vod, včetně retenční nádrže a uvažovaného přečerpávání, není dostatečně doloženo z hlediska vlivů na sousední pozemky, stavby, vlhkostní poměry a odtokové poměry v území. Pokud bylo vydáno souhlasné stanovisko, žádáme jeho nové posouzení s ohledem na přívalové deště a tání sněhu.

13. Nevyjasněný vliv retenční nádrže, zemních prací a zásahů do 1. PP na studny a vodní režim okolí

Namítáme, že z předložených podkladů není dostatečně zřejmé, zda byl řádně posouzen vliv navržené retenční nádrže, zemních prací, zásahů do 1. PP a souvisejícího vodohospodářského řešení na studny a vodní poměry na sousedních pozemcích. V dané části Olomouce je přitom třeba vycházet z toho, že jde o území s citlivými hydrogeologickými poměry a s mělkou podzemní vodou. Město samo pracuje s hydrogeologickými podklady pro lokalitu Hodolany a v území jsou evidovány i objekty sledování

podzemní vody. Není proto zřejmé, zda realizace a užívání záměru nemůže ovlivnit množství, režim nebo kvalitu vody ve studních v okolí stavby, které jsou stále využívány. Požadujeme, aby stavební úřad tuto otázku samostatně a přezkoumatelně posoudil a vyžádal si k ní odpovídající odborné podklady, zejména hydrogeologické posouzení vlivu na okolní studny a vodní poměry, případně doplnění závazného stanoviska.

14. Nedostatečně doložené požárně bezpečnostní řešení

Namítáme nedostatečnost podkladů pro posouzení požární bezpečnosti záměru. Z předložené dokumentace není dostatečně zřejmé, zda jsou řádně vyhodnoceny odstupové vzdálenosti, požárně nebezpečný prostor a podmínky zásahu i ve vztahu k sousedním pozemkům, oplocení a vzrostlé zeleni při hranici pozemků. Podle dostupných podkladů je objekt v některých částech navržen ve velmi malé vzdálenosti (jednotky metrů) od hranice sousedního pozemku. Není proto zřejmé, zda požárně bezpečnostní řešení vychází ze skutečných poměrů v území a zda dostatečně zohledňuje i existenci oplocení a vzrostlé zeleně v blízkosti stavby. Požadujeme proto, aby stavební úřad ověřil úplnost a přezkoumatelnost požárně bezpečnostního řešení a tuto otázku samostatně posoudil.

15. Nedostatečné posouzení vlivů na živočichy v území

Namítáme, že v rámci záměru nebyly dostatečně posouzeny dopady na živočichy v dotčeném území. Z předložených podkladů je zřejmé, že nebyl doložen biologický průzkum lokality ani jiné odborné posouzení výskytu živočichů a možných dopadů záměru na jejich stanoviště. V lokalitě se přitom prokazatelně vyskytují volně žijící živočichové, včetně ježků, a dále ptáci využívající místní zeleň a vzrostlé dřeviny, včetně ovocných stromů. Není proto přezkoumatelné, zda bylo posouzeno možné hnízdění ptáků, zásah do úkrytových a potravních stanovišť ani způsob ochrany živočichů během realizace stavby a po jejím dokončení. Požadujeme proto:

- * doplnění podkladů o biologické posouzení lokality,
- * vyhodnocení vlivů záměru na živočichy v území, zejména na ptáky a další druhy využívající místní zeleň,
- * návrh konkrétních ochranných opatření, zejména režimu stavebních prací, případného omezení prací v době hnízdění a zachování prostupnosti území,
- * objasnění, zda a jak byla tato otázka zohledněna v Jednotném environmentálním stanovisku.

16. Požadavek na úplnost a přezkoumatelnost JES

Namítáme, že předložené Jednotné environmentální stanovisko (JES) č. j. SMOL/351259/2025 se jeví jako neúplné a v některých částech obtížně přezkoumatelné, neboť se zjevně zaměřuje především na oblast vod a odpadů. S ohledem na rozsah záměru (nadstavba objektu s kapacitou cca 25 bytových jednotek a dalšími funkcemi) není z předložených podkladů zřejmé:

- * zda byly dostatečně posouzeny možné vlivy na kvalitu ovzduší (zejména v souvislosti s dopravou a provozem) s ohledem na stísněnost objektu ve vnitrobloku z obou stran
 - * zda byly posouzeny možné dopady na složky ochrany přírody, ptáků a dalších živočichů v území.
- Máme proto za to, že podklady pro vydání JES nemusí být v tomto směru úplné.

Požadujeme proto:

- * objasnění rozsahu posouzení jednotlivých složek životního prostředí,
- * případné doplnění JES o chybějící části (emise z aut a vytápění), nebo doložení, z jakých důvodů nebylo posouzení těchto složek považováno za potřebné.

17. Zásadní změna charakteru užívání objektu a její dopady

Namítáme, že z předložených podkladů není dostatečně zřejmé, jaký konkrétní a závazný způsob užívání má být povolen u navržených 25 bytových jednotek, z nichž významnou část tvoří malé jednotky I+kk. S ohledem na počet a charakter těchto jednotek není zřejmé, zda veškerá navazující posouzení vycházejí skutečně z režimu běžného dlouhodobého bydlení, nebo zda může dojít i k intenzivnějším formám užívání spojeným s častou obměnou osob a zvýšenou provozní zátěží objektu i okolí. Požadujeme, aby stavební úřad tuto otázku jednoznačně vyjasnil a posoudil dopady záměru podle reálně předpokládaného způsobu užívání. Máme za to, že tato změna funkčního využití objektu představuje klíčový faktor, který by měl být samostatně a podrobně posouzen. Uvedené námítky jsou uplatněny v rozsahu podkladů, které byly účastníkům dosud reálně zpřístupněny. Vyjde-li v dalším průběhu řízení najevo, že podklady byly doplněny, upřesněny nebo že z nich vyplývají další rozhodné skutečnosti, vyhrazujeme si právo se k nim v přiměřené lhůtě vyjádřit a uplatnit k nim navazující argumentaci v mezích již uplatněných námitek.

18. Požadavek na úplné a jednotlivé vypořádání námitek
Požadujeme, aby stavební úřad každou z výše uvedených námitek samostatně, konkrétně a přezkoumatelně vypořádal a aby si pro rozhodnutí vyžádal doplnění všech chybějících či nejasných podkladů.

Námítky a připomínky k zahájení řízení o povolení záměru ze den 30.3.2026, č.j. SMOL/147694/2026, které podali Leopold Čechovský, Klimeckého 7, Olomouc, Pavla Homolová, Klimeckého 7, Jiří Navrátil Farského 8, Olomouc (připojeno 5 archů s podpisy)

Věc: Námítky a připomínky k zahájení řízení o povolení záměru (citace)

Technický objekt v ulici Farského č.43/4 na stavební parcele č. 1463 byl postaven a následně kolaudován jako rozvodna Spoju, dnes využívaný společností CETIN. Technologie provozované v objektu vyžadují pouze občasný servis, kterým není zatěžováno okolí ani související obytné objekty. Dopravní obsluha objektu probíhá po účelové komunikaci z ulice Farského. Servis a obsluha technologie vyžaduje parkování převážně jednoho, max. dvou vozidel. Objekt je ze všech stran obklopen výhradně pozemkem parcelní č. 46/2, který je ve vlastnictví Statutárního města Olomouc. To znamená, že přístup, obsluha a parkování u objektu probíhá pouze po cizím pozemku, tedy pozemku ve vlastnictví Statutárního města Olomouc.

Předloženým záměrem stavebníka má dojít k zásadní změně funkce předmětného objektu. Jednoúčelový technický objekt má být přestavěn na polyfunkční dům, sdružující technologické prostory pro CETIN, prostory pro dětskou skupinu pečující o 12 dětí předškolního věku a 25 bytů velikosti 1 +KK a 2+KK. Tato zásadní změna funkce objektu si vyžádá nejen rozsáhlé vnitřní i vnější stavební změny, ale promítne se i do dopravní obsluhy a veškeré související infrastruktury. Změna funkce tohoto objektu v předpokládaném rozsahu se významně dotkne okolních obytných objektů a jejich obyvatel.

Při stavbě objektu byla respektována stavební výška okolních staveb a rodinných domů a objekt tyto zásadně nepřevyšuje. Pro dosažení plánovaného počtu bytů (25) záměr předpokládá přístavbu 3.NP, což znamená zvýšení objektu o více než 3 metry. Změna výšky objektu zásadně ovlivní zastínění a sníží osvětlení rodinných domů jižním a západním sluncem. Proti současnému stavu mají být ve všech obvodových stěnách vybourány otvory, do kterých budou instalována okna. V plánovaném 3.NP budou po obvodě velká okna, směrem na JZ a JV se uvažuje po celé délce s terasou. Vzhledem k odstupovým vzdálenostem od obytných objektů, zejména pak RD na ulici Farského dojde k ztrátě soukromí.

Pro provoz dětské skupiny je nutno počítat v ranních hodinách s dovozem dětí a v odpoledních hodinách s odvozem dětí vozidly rodičů a jejich krátkodobým parkováním. Jedná se o obvyklý problém u zařízení tohoto typu. V záměru se počítá s tím, že budoucí obyvatelé polyfunkčního domu (7 míst), servis CETINU (1 místo) a dětskou skupinu (1místo) budou využívat parkovací místa na ploše v údajně docházkové vzdálenosti na pozemku 39/2.

Je otázkou, do jaké míry jsou čísla stanovující počty „povinných“ parkovacích míst v souladu s budoucí realitou. Je však zcela jisté, že dojde ke zvýšenému tlaku na parkovací místa v ulicích Starého, Klimeckého a Farského. Je naivní předpokládat, že někdo bude parkovat ve vzdálenosti 300m od domu nebo když povede nebo bude vyzvedávat předškolní dítě ze skupiny. Jak vyplývá z místního šetření tak již v současné době je problém v ulici Starého zaparkovat a situace se výrazně zhorší v případě realizace předloženého záměru. Dopravní obslužnost a parkování budoucích obyvatel polyfunkčního domu je řešena zcela nedostatečně pouze tak, aby se naplnila litera zákona a pak se děj vůle boží.

Podle platné zákonné úpravy je poskytovatel dětské skupiny povinen zajistit pro dětskou skupinu do 12 dětí nezastavěnou plochu pozemku určenou pro pobyt a hry dětí nebo možnost pobytu a her dětí venku na dostupném veřejném hřišti nebo v přírodě. Tato povinnost v záměru není řešena vůbec.

Předložený záměr považujeme za špatný a jeho realizaci odmítáme. Je jisté, že vlivem případné realizace předloženého záměru by došlo ke snížení kvality bydlení v našich rodinných a bytových domech a k výraznému snížení hodnoty, potažmo ceny sousedních rodinných domů. Prokazatelně dojde v celé lokalitě ke zvýšení provozu vozidel ke zhoršení dopravní obslužnosti a parkovacích možností.

Individuální vyjádření a doplnění námitek vlastníků sousední nemovitosti k záměru „Stavební úpravy a dostavba objektu ul. Farského“ ze den 6.4.2026 č.j. SMOL/156943/2026 podatel Milan Maslaňák, Farského 319/6, Olomouc; č.j. SMOL/156944/2026 podatelka Helena Maslaňáková, Farského 319/6, Olomouc

My, jako vlastníci bezprostředně sousední nemovitosti, tímto navazujeme na již podané společné námítky vlastníků sousedních nemovitostí, na jejichž obsahu v plném rozsahu setrváváme. Současně považujeme

za nutné samostatně uvést, jak se navržený záměr přímo a konkrétně dotýká právě naší nemovitosti, našeho soukromí, bezpečnosti, užívání domu a pozemku i našich budoucích možností s tímto majetkem nakládat.

Na našem pozemku se nachází studna, kterou považujeme za zásadní součást užívání nemovitosti. Z předložených podkladů však není zřejmé, že by byl vliv navržené retenční nádrže, zemních prací, zásahů do podzemního podlaží a celkového vodohospodářského řešení na okolní studny a vodní režim spolehlivě a přezkoumatelně posouzen. V místních poměrech navíc nelze tuto otázku zlehčovat. Máme důvodnou obavu, že realizace a následné užívání stavby může nepříznivě zasáhnout do vodních poměrů v území a ohrozit množství, režim nebo kvalitu vody v naší studni. Bez jednoznačného odborného vyloučení takového dopadu podle nás nelze záměr povolit.

Dalším zásadním zásahem je dopad navržené výšky a hmoty stavby na naši nemovitost Z hlediska stínění a celkových světelných poměrů. Na našem domě aktuálně připravujeme projekt úpravy střechy z důvodu opakovaného zatékání při prudkých lijácích a současně řešíme její další účelné využití, včetně instalace fotovoltaických panelů pro běžnou potřebu domácnosti. Přístup světla a oslunění je pro nás proto v tomto směru zcela podstatný, a to nejen z hlediska kvality bydlení, ale i s ohledem na energetický provoz domácnosti a aktuální užívání vozidla s elektrickým pohonem. Dokumentace však neobsahuje takové posouzení zastínění, proslunění a denního osvětlení, z něhož by bylo možné ověřit skutečný dopad navržené stavby na náš dům, dvůr a střechu. Bez takového podkladu nelze podle našeho názoru odpovědně uzavřít, že se záměr nedotkne kvality užívání naší nemovitosti ani našich rozumně předpokládaných úprav směřujících ke zlepšení jejího technického stavu a energetického provozu.

Za mimořádně citlivé považujeme řešení vstupu a pohybu osob směrem k našemu pozemku. Přístupové schodiště komunikační prostor objektu jsou orientovány tak, že z nich vzniká přímý pohled za oplocení na náš malý dvůr s posezením a zadním verandovým vstupem do domu. Již dnes je tento vztah nepříjemný, přestože objekt byl dosud užíván jen minimálně. Pokud má v místě nově vzniknout takto intenzivně využívaný objekt, dopady na naše soukromí, klid a bezpečnost budou nesrovnatelně vyšší. Je pro nás zcela nepřijatelné, aby každodenní pohyb většího počtu osob probíhal v bezprostřední blízkosti našeho plotu a domu, nad úroveň našeho dvora a plotu a s trvalými pohledovými vztahy do prostoru, který slouží k běžnému rodinnému užívání. Máme za to, že hlavní vstup do objektu má být i v současnosti řešen jinak a nesmí být orientován způsobem, který takto přímo zatěžuje sousední rodinný dům a snižuje pohodu bydlení. (obrázky které jsou součástí textu)

Přístup k objektu je vázán na prostor, který není běžně řešen jako komfortní a bezpečný pěší přístup pro zvýšený pohyb obyvatel domu a návazných funkcí. V místě chybí odpovídající chodníkové řešení a v okolí probíhá zásobování. Již nyní je situace v lokalitě provozně složitá a někdy problematická i pro běžné vyjíždění z okolních garáží. Další zvýšení pohybu osob v kombinaci s provozem vozidel a zásobování proto vnímáme jako bezpečnostní riziko pro všechny, kdo se v místě pohybují.

Máme rovněž vážné pochybnosti o tom, zda dokumentace věrohodně postihuje skutečný způsob budoucího užívání objektu. S ohledem na počet a velikost navržených jednotek nepůsobí záměr jako klidné dlouhodobé bydlení odpovídající charakteru sousední rodinné zástavby, ale spíše jako intenzivní forma užívání s častější obměnou osob a větším provozem v okolí našeho pozemku. To zvyšuje naši obavu nejen z hluku a ztráty soukromí, ale i ze zhoršení bezpečnostních poměrů v bezprostředním okolí našeho domu.

Za podstatný považujeme i požární aspekt stavby. V blízkosti hranice pozemku máme oplocení a vzrostlou zeleň. Navržená vysoká stěna objektu s okny a velmi malým odstupem od hranice pozemku v nás vyvolává důvodné pochybnosti, zda požárně bezpečnostní řešení skutečně vychází ze skutečných poměrů v místě a zda dostatečně zohledňuje existenci našeho dřevěného plotu, stromů a dalších prvků při hranici. Tuto otázku nelze odbýt jen formálním odkazem na dokumentaci, pokud z ní není reálně patrné, jak byl požární dopad sousednímu pozemku posouzen.

Na našem pozemku se navíc projevují známky zvýšené vlhkosti v kontaktu s dotčeným objektem, včetně růstu mechu na oplocení. Máme proto zcela konkrétní obavu, že další zvýšení a rozšíření hmoty stavby povede ke zhoršení oslunění, omezení proudění vzduchu a tím i ke zhoršení vlhkostních poměrů na naší straně. To by se mohlo projevit nejen na oplocení a užívání dvora, ale i na zdravotním stavu naší zeleně. Ani v tomto směru neobsahuje dokumentace přesvědčivé podklady, které by takový dopad vylučovaly. Zcela samostatnou otázkou je přívod vody vedený přes náš pozemek. Výslovně nesouhlasíme s tím, aby byl přes náš pozemek navyšován nebo jinak zatěžován odběr vody pro objekt v rozsahu, který zjevně přesahuje dosavadní účel a rozsah užívání. Současně nesouhlasíme s tím, aby na našem pozemku zůstávalo pouze zakončení vodovodního vedení s tlakovou vodou, které by nás do budoucna omezovalo nebo pro nás představovalo technické a bezpečnostní riziko. Požadujeme proto, aby případné ukončení nebo přeložení vodovodního vedení bylo na náklady investora provedeno mimo hranici našeho pozemku,

a to způsobem odsouhlaseným příslušným provozovatelem vodovodní infrastruktury. Nechceme být do budoucna omezeni při nakládání s vlastním pozemkem, při případných zemních pracích ani nést rizika spojená s technickým řešením cizí stavby.

Navržený objekt podle nás rovněž nepřiměřeně zasahuje do našich budoucích možností s vlastním pozemkem a domem nakládat. Není zřejmé, v jakém rozsahu nová vysoká stavba u hranice pozemku neomezí případné budoucí stavební úpravy na naší straně, ať už z hlediska stínění, odstupových požadavků, požární bezpečnosti nebo jiných souvisejících omezení. Ito považujeme za přímé dotčení našeho vlastnického práva.

Nesouhlasíme ani s argumentací, která záměr představuje jen jako běžné doplnění smíšené obytné plochy. Nejde o volnou rozvojovou plochu, ale o stabilizované území, kde musí být respektován charakter lokality, měřítko okolní zástavby a ochrana kvality bydlení stávajících vlastníků. Právě v důvěře v tento stabilizovaný charakter jsme naši nemovitost před několika lety pořizovali a dlouhodobě užíváme pro bydlení a rodinný život. Máme za to, že navržený rozsah stavby, její výška i intenzita budoucího provozu jsou s tímto charakterem v rozporu.

Naši nemovitost jsme pořídili a financujeme dlouhodobým závazkem v důvěře ve stabilizovaný charakter území a v ochranu běžné kvality bydlení v této lokalitě. Navržený záměr proto nevnímáme jen jako abstraktní změnu v území, ale jako zásah, který může přímo znehodnotit naši dlouhodobou investici každodenní užívání domu a pozemku. Máme za to, že soukromý ekonomický zájem investora nemůže bez dalšího převážit nad takto intenzivním dopadem do práv okolních vlastníků.

Pokud jde o navrženou dětskou skupinu, není z předložených podkladů zřejmé, zda je její provoz v této podobě reálně a dlouhodobě zamýšlen, nebo zda jde pouze o formálně deklarovanou součást záměru bez dostatečné jistoty skutečné realizace a budoucího zachování této funkce, a to i s ohledem na její umístění ve sklepní části objektu. Nezpochybňujeme význam předškolní péče obecně, namítáme však, že v rámci tohoto záměru nebyla potřeba této funkce v dané lokalitě přesvědčivě doložena, a to ani ve vztahu ke stávajícím kapacitám mateřských škol a obdobných zařízení v okolí, ani ve vztahu k předpokládanému demografickému vývoji.

Celkově máme za to, že navržený záměr znamená nepřiměřené zhoršení kvality bydlení v našem domě, zásah do soukromí a bezpečnosti naší rodiny, ohrožení vodních a vlhkostních poměrů na našem pozemku a také reálné znehodnocení naší nemovitosti. Nelze podle nás připustit, aby prospěch investora a úzkého okruhu budoucích uživatelů převážil nad takto intenzivním a dlouhodobým zásahem do práv našich a vlastníků okolních rodinných a bytových domů.

Předložená dokumentace navíc vykazuje vnitřní rozpory a nepůsobí ve všech částech jako vzájemně souladný a přezkoumatelný podklad. To se podle našeho názoru týká i výškového řešení stavby a souladnosti některých kót a výškových údajů. Z těchto důvodů žádáme, aby stavební úřad tyto naše individuální námitky posoudil společně s již podanými společnými námitkami, všechny uvedené okolnosti samostatně, konkrétně a přezkoumatelně vypořádal a aby do doby úplného a spolehlivého objasnění výše uvedených zásahů do našich práv záměr nepovolil.

Vypořádání námitek:

Stavební úřad se vyjadřuje pouze k procesním námitkám.

K ostatním námitkám, týkajícím se

- *Neúplnost a nepřezkoumatelnost projektové dokumentace*
- *Nepřesná a rozporná tvrzení v souhrnné technické zprávě*
- *Nepřiměřená intenzita a rozsah záměru*
- *Nejasné vymezení a nedoložené splnění výškové regulace*
- *Nedostatečné a právně i provozně nejist řešení parkování*
- *Zásah do soukromí a do kvality užívání sousedních nemovitostí*
- *Požadavek na doplnění technických studií*
- *Nedostatečně doložená kapacita kanalizačního napojení*
- *Nedostatečné posouzení dopravních vztahů v území 10. Riziko ohrožení sousedních staveb a pozemků při realizaci*
- *Technická neověřenost záměru a rizika realizace*
- *Nedostatečně prokázané řešení hospodaření se srážkovými vodami a vlivů na okolní pozemky*
- *Nevyjasněný vliv retenční nádrže, zemních prací zásahů do 1.pp na studny a vodní režim v okolí*
- *Nedostatečně doložená PBŘ*
- *Nedostatečné posouzení vlivu na živočichy v území*

- Požadavek na úplnost a přezkoumatelnost JES
- Zásadní změna charakteru užívání objektu a její dopady
- Požadavek na úplné a jednotlivé vypořádání námitek
- Vodovodní přípojka přes cizí pozemek
- Ztráta soukromí ze schodiště
- Stínění a oslunění (Omezení budoucích plánů s FVE)
- Pochybnosti o účelu (krátkodobé pronájmy, smysl dětské skupiny)
- Odstupové vzdálenosti
- Vliv na studnu a podzemní vody
- Zhoršení odvodnění a vlhkostních poměrů
- Zhoršení hluku z tech.zařízení
- Rozpor s charakterem území a znehodnocení majetku, snížení kvality bydlení ve stávajících domech,

se stavební úřad nevyjadřuje, neboť navrhovaná stavba nesplňuje regulativy územního plánu a není tedy možno posuzovat dopad potencionálního záměru na území, do kterého je navrhována.

Navržený záměr se nachází v intenzivně zastavěném městském území využívaném především pro bydlení, kdy by v případě, že stavbu by bylo možno povolit, došlo ke střetu mezi právem na ochranu soukromí účastníků řízení a právem stavebníků, které spočívá v oprávnění realizovat stavbu. Stavební úřad dospěl k závěru, že navrhovaná stavba není v souladu s územním plánem a stavbu v území nepovolil, a proto se potencionálním dopadem stavby na území nezabýval.

Rovněž nepožadoval další úpravu a doplnění projektové dokumentace (pro posouzení záměru s platným územním plánem byla dostatečná) o odborné posudky, dodatečná vyjádření dotčených orgánů a správců inženýrských sítí nepožadoval. Stavební úřad jako správní orgán je povinen respektovat nejen zásadu zjištění skutečného stavu věci dle ust. § 3 správního řádu, ale současně i zásadu procesní ekonomie podle ust. § 6 odst. 2 správního řádu, kdy správní orgán nemá provádět úkony, které z hlediska jeho postupu nemají význam.

Dle § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, 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, požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Dle § 195 stavebního zákona jsou-li splněny podmínky podle § 193 nebo lze-li jejich splnění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad vydá povolení záměru; v opačném případě žádost o povolení záměru zamítne.

V tomto případě stavební úřad dospěl k závěru že nejsou splněny všechny podmínky § 193, a proto záměr zamítl. Hlavním důvodem pro zamítnutí návrhu byl nesoulad navrhovaného záměru s platným územním plánem Olomouc. (viz výše).

- Okruh účastníků řízení a způsob doručování, ústní jednání, nahlížení do dokumentace

Okruh účastníků řízení vymezuje stavební úřad.

Dle § 182 stavebního zákona jsou účastníky řízení

a) stavebník,

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

Protože se v tomto případě jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení dle § 188 odst 3) stavebního zákona se účastníci řízení podle § 182 písm. d) ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí (nikoliv jmenovitě).

Dle § 188 odst 4) stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se **doručují veřejnou vyhláškou**, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení.

Stavební úřad nemůže zkoumat poměry jednotlivých účastníků řízení a nesmí porušit rovnost účastníků řízení a doručovat písemnosti rozdílným způsobem.

Stavební zákon nestanoví stavebnímu úřadu povinnost nařídít **ústní jednání**. Dle §189 odst 2) v případě záměru v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad vždy veřejné ústní jednání. V případech záměrů EIA v území, ve kterém byl vydán územní plán, může stavební úřad nařídít veřejné ústní jednání.

Navrhovaný záměr se nachází v území, kde je vydán územní plán a nejedná se o záměr EIA.

V řízení o povolení stavebního záměru je stavební úřad nadán správním uvážením, zda ústní jednání nařídí či nikoli. Stavební úřad jej nařídí může, ale nemusí. Je pouze na uvážení stavebního úřadu, zda v konkrétním řízení ústní jednání nařídí či nikoli. Ústní jednání je fakultativní, nikoli obligatorní. Stavební úřad posoudí vhodnost a účelnost ústního jednání. V běžných typech povolovacích řízení jako je toto řízení stavební úřad nemá povinnost ústní jednání nařizovat. I řízení o povolení stavebního záměru je totiž stejně jako většina jiných správních řízení ovládáno primárně zásadou písemnosti spočívající v tom, že se řízení vede zejména na základě písemných podkladů, které jsou postupně zařazovány do spisu, a naopak není ovládáno zásadou ústnosti a bezprostřednosti. V daném případě Stavební úřad Olomouc dospěl k závěru, že ústní jednání by nepřineslo nové skutečnosti, které by měly vliv na výsledek řízení. O žádosti stavebníků bylo možné rozhodnout na základě podkladů ve spise.

Stavebnímu úřadu jsou známy poměry v území z předchozí úřední činnosti, vycházel rovněž ze širších souvislostí zjištěných náhledem do platného územního plánu města Olomouce a z mapových podkladů.

Nahlížení do spisu upravuje § 38 správního řádu

Účastníci a jejich zástupci mají právo nahlížet do spisu, a to i v případě, že je rozhodnutí ve věci již v právní moci. Není-li účastník zastoupen, může spolu s účastníkem nahlížet do spisu i jeho podpůrce. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho části.

V tomto případě byla žádost podána v elektronické podobě přes portál stavebníka, přílohou byla dokumentace rovněž v elektronické podobě. Do portálu stavebníka má Protože legislativa v současné době neupravuje, jakým způsobem mohou účastníci řízení nahlížet do elektronické dokumentace, stavební úřad příslušné části dokumentace vytiskl a poskytl je k nahlížení účastníkům řízení a jim poskytl kopie, pokud je požadovali.

- Požadavek na přezkoumání JES a dalších stanovisek

Jednotným environmentálním stanoviskem je závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „záměr“), které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

Jednotné environmentální stanovisko k předmětnému záměru vydal Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí dne 20.11.2025 pod č.j. SMOL/543582/2025/OZP/OOSSO/Hyb. Jak z odůvodnění stanoviska vyplývá, podaná žádost neobsahovala všechny povinné náležitosti, a proto byl žadatel vyzván k jejímu doplnění. V dotčeném stanovisku se orgán ochrany životního prostředí vyjadřuje k těm složkám životního prostředí, které by mohly být záměrem dotčeny. V tomto případě posoudil, že dotčenými složkami životního prostředí bude zásobování a nakládání s vodami z hlediska zákona o vodách a nakládání s odpady, další složky životního prostředí jako ochrana ovzduší a ochrana přírody a krajiny nejsou záměrem dotčeny.

Stejně tak další závazná stanoviska - Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje č.j. HSOL-5144-7/2025 ze dne 16.1.2026 a Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje č.j. KHSOC/33162/2025/OC/HOK, sp.zn. KHSOC/25316/2025 ze dne 1.9.2025 byla vydána až po doplnění podkladů, tedy až v době kdy měly dotčené orgány úplné podklady pro vydání kladného stanoviska.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 5. 2009, č. j. 9 Afs 70/2008–13 řekl, že „povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každé tvrzení. Proto zpravidla postačuje, jsou-li vypořádány alespoň základní námitky účastníka řízení“.

Stavební úřad všem ostatním vzneseným námitkám vyhověl zamítnutím návrhu.

Stavební úřad tedy rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů v rozhodnutí uvedených.

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 Obručnicková
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník

Doručí se:

- žadatel
 1. Farského 4, s.r.o., Farského č.p. 43/4, 779 00 Olomouc v zastoupení PETR LÉDL, IDDS: qg8dja3, Burianova č.p. 920, 252 64 Velké Přílepy
- obec
 2. Statutární město Olomouc, odbor kancelář architekta města, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9
- vlastníci dotčených pozemků a staveb
 3. PhDr. Ladislav Čechák, MBA, IDDS: xngwg2p, Kyselovská č.p. 660/106, Slavonín, 783 01 Olomouc 18
 4. CETIN a.s., IDDS: qa7425t, sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
 5. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy, sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
 6. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
 7. Technické služby města Olomouce, a.s., IDDS: f39gksu, sídlo: Zamenhofova č.p. 783/34, 779 00 Olomouc 9
 8. MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n, sídlo: Tovární č.p. 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
- vlastníci sousedních pozemků a staveb
 9. Magistrát města Olomouce, úřední deska - odbor vnitřní správy a provozu, oddělení spisové služby, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc 9

Dotčené orgány

10. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IDDS: ufiaa6d, sídlo: Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9

11. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b
sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

12. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova č.p. 34/10, 779 00 Olomouc 9

- hlavní projektant

13. Ing. arch. PETR LÉDL, PhD., IČO 40188191, Evropská 1723/61, 160 00 Praha 6

Na vědomí

14. spis

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: