Kopie elektronického dokumentu

MOaP/096019/26/OVV/Sig.
ov41ee9afa2255

Statutární město Ostrava
Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
odbor stavebního řádu a přestupků

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
písemnost evidenční číslo: 881/26
vyvěšeno dne: 27. 10. 2026
sejmuto dne:
za správnost: Mgr. Petra Šigutová
souběžně zveřejněno na internetu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: R/2026/8682/28
Č. řízení: R/2026/8682
Č. záměru: Z/2024/94913
Č.:
Vyřizuje: Ing. Tereza Budzelová
Telefon.: 599 442 968
E-mail: tereza.budzelova@moap.ostrava.cz

dle rozdělovníku

Datum vyhotovení: 26.10.2026

Vyrozumění
o zahájení řízení o změně záměru před dokončením

Residence Foerstrova, s.r.o., IČO 27630200, Rytířská 410/6, 110 00 Praha, kterou zastupuje **Ing. Martin Langer, nar. 7.1.1984, Antonína Poledníka 3/6, 700 30 Ostrava** (dále jen "stavebník") dne 23.12.2025 podala žádost o změnu záměru před dokončením na stavbu stavebníkem nazvanou: **„Residence Foerstrova - změna stavby před dokončením“** (dále jen "stavba" nebo "záměr") na pozemcích parc.č. 2640/11, 2640/35 a 2641/9 v katastrálním území Moravská Ostrava. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o změně záměru před dokončením. Jelikož předložená žádost o povolení změny záměru před dokončením neobsahovala požadované náležitosti a neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, byl stavebník vyzván výzvou č. j. R/2026/8682/3 ze dne 9.2.2026 k odstranění podstatných vad žádosti o změnu záměru před dokončením do 31.8.2026 a řízení bylo usnesením č. j. R/2026/8682/4 ze dne 9.2.2026 přerušeno do 31.8.2026. Žádost byla doplněna dne 16.3.2026 pod č. j. R/2026/8682/5, dne 27.4.2026 pod č. j. R/2026/8682/7 a pod č. j. R/2026/8682/8, dne 7.6.2026 pod č. j. R/2026/8682/9, dne 15.6.2026 pod č. j. R/2026/8682/10, dne 16.6.2026 pod č. j. R/2026/8682/11, dne 17.6.2026 pod č. j. R/2026/8682/12 a pod č. j. R/2026/8682/13, dne 21.7.2026 pod č. j. R/2026/8682/14, dne 23.7.2026 pod č. j. R/2026/8682/15 a dne 2.8.2026 pod č. j. R/2026/8682/16. Jelikož žádost stále neobsahovala požadované náležitosti a neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, dne 31.8.2026, pod č. j. R/2026/8682/17, podal stavebník žádost o prodloužení lhůty k odstranění vad žádosti, určené v usnesení č. j. R/2026/8682/4 ze dne 9.2.2026, a to do 10.10.2026. Mezitím byla žádost ještě doplněna dne 3.9.2026 pod č. j. R/2026/8682/18 a dne 7.9.2026 pod č. j. R/2026/8682/19. Stavební úřad na žádost stavebníka o prodloužení lhůty k provedení úkonu usnesením č. j. R/2026/8682/20 ze dne 15.9.2026 prodloužil lhůtu pro odstranění podstatných vad žádosti do 10.10.2026 a současně řízení přerušil do 10.10.2026. Žádost byla doplněna ještě dne 8.10.2026 pod č. j. R/2026/8682/22, dne 19.10.2026 pod č. j. R/2026/8682/23, dne 21.10.2026 pod č. j. R/2026/8682/24, dne 22.10.2026 pod č.j. R/2026/8682/25 a dne 23.10.2026 pod č. j. R/2026/8682/26.

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků vydal na stavbu rozhodnutí – stavební povolení č. R 91/23, č. j. MOaP/047934/23/OSŘP1/Bu ze dne 15.5.2023 pod sp. zn. S-MOaP/002085/19 pod názvem „Novostavba bytového domu Residence Foerstrova“, které nabylo právní moci dne 9.1.2024.

Magistrát města Ostravy, útvar hlavního architekta a stavebního řádu, vydal územní rozhodnutí č. 14/2015, č.j. SMO/029591/15/ÚHAaSŘ/Král ze dne 30.1.2015, které nabylo právní moci dne 5.3.2015.

Popis změny záměru před dokončením:

Změna se týká následujících stavebních objektů:

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
www.moap.cz
IČ 00845 451
DIČ CZ 00845 451
Bankovní spojení Komerční banka, a.s.
Číslo účtu 19-923761/0100

SO01 – Bytový dům
- změna půdorysných rozměrů objektu bytového domu,
- změna výšky objektu,
- změna dispozičního řešení a kapacity objektu,
- snížení počtu bytových jednotek z 32 na 24,
- zrušení nájemních prostor v 1. NP,
- změna obestavěného prostoru objektu,
- změna rozsahu zastavěné plochy
- úprava řešení parkování v návaznosti na změnu kapacity objektu,
- úprava trasy a délky vnější části vnitřního rozvodu elektro z původních cca 60,0 m na 62,0 m,
- změna vedení chrániček pro el. dobíjení,
- jedná se o změny na pozemcích parc. č. 2640/11 a parc. č. 2640/35 v k. ú. Moravská Ostrava

SO04 – Veřejné osvětlení
- vypuštění části původně povolené trasy veřejného osvětlení,
- změna vedení trasy veřejného osvětlení,
- změna celkové délky trasy z původních cca 90,0 m na 64,055 m,
- jedná se o změny na pozemcích parc. č. 2640/11 a parc. č. 2641/9 v k. ú. Moravská Ostrava

SO07 – Neveřejná část zpevněných ploch
- úprava rozsahu pojížděných a pochozích ploch,
- změna organizace dopravy v klidu,
- změna počtu a uspořádání parkovacích stání,
- doplnění krytých parkovacích stání,
- úprava ploch pro pěší,
- úprava ploch pro umístění nádob na komunální odpad,
- jedná se o změny na pozemku parc. č. 2640/11 k. ú. Moravská Ostrava

SO08 – Přípojka teplovodu
- změna trasy teplovodní přípojky,
- změna celkové délky teplovodu z původních cca 57,0 m na 49,1 m,
- jedná se o změny na pozemcích parc. č. 2640/11 a parc. č. 2640/35 v k. ú. Moravská Ostrava

Předmětem změny záměru před dokončením nejsou stavební objekty SO02, SO03, SO05, SO06 a veřejná část SO07.

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ustanovení § 139 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a ustanovení článku 22 písm. b) obecně závazné vyhlášky města Ostravy č. 10/2022 Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen "stavební úřad"), vyrozumívá účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona o zahájení řízení podle ustanovení § 224 stavebního zákona. Účastníci řízení mohou uplatnit v souladu s ustanovením § 189 stavebního zákona své námitky do

15 dnů od doručení tohoto vyrozumění.

K později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto.

Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí u zdejšího stavebního úřadu (Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, dveře č. 318, úřední dny: pondělí, středa 8:00 – 11:30, 12:30 – 17:00 hodin).

V rámci řízení o změně záměru před dokončením postupuje stavební úřad podle ustanovení o řízení o povolení záměru (Část šestá, Hlava III stavebního zákona). Gramatickým výkladem, který jak judikují samy soudy jako pouhé prvotní přiblížení k právní normě, lze dojít k závěru, že jestliže není v ustanovení § 224 stavebního zákona uveden odkaz na obdobné nebo přiměřené použití ustanovení o řízení o povolení záměru, použije se na řízení o změně záměru před dokončením správní řád (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád")). Daný výklad však odporuje smyslu stavebního zákona a vedl by mimo jiné k tomu, že by například účastníci řízení byli vymezování podle jiných kritérií než v případě řízení o povolení záměru samotného, což by pro adresáty veřejné správy bylo matoucí, stejně jako by nebyl dán stejný rozsah přezkumu žádosti jako v řízení o povolení záměru a podobně. Přesto, že v ustanovení § 224 stavebního zákona není uveden odkaz na obdobné nebo přiměřené použití ustanovení o řízení o povolení záměru, lze toto dovodit ze systematického a teleologického výkladu stavebního zákona, stejně jako z členění jednotlivých částí a hlav. Je jistě smyslem zákona, aby řízení o povolení změny záměru před dokončením bylo obdobou řízení o povolení záměru samotného, a to jak ve vztahu k procesnímu postupu, tak okruhu účastníků řízení, oblasti možných námitek, rozsahu posouzení a přezkumu žádosti a podobně. Tento názor jasně uvedl i zákonodárce sám v rámci své důvodové zprávy, kdy k ustanovení o změně záměru před dokončením mimo jiné uvedl „*Stavební úřad rozhoduje vždy jen o takových změnách, které posuzuje v řízení o povolení záměru. Z tohoto důvodu postačí předložení původní dokumentace s vyznačením změn a jejich souhrnným popisem. Dále je stavebník povinen k žádosti předložit povinná vyjádření / stanoviska dotčených orgánů.* ***Z hlediska systematiky se na řízení o povolení změny záměru před dokončením vztahují ustanovení o řízení o povolení (Část šestá, Hlava III)***.“.

Poučení:

Námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v ustanovení § 190 odst. 3 stavebního zákona. K námitkám, které přesahují rozsah ustanovení § 190 odst. 3 stavebního zákona stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle ustanovení § 182 písm. c) a d) stavebního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle ustanovení § 182 písm. e) stavebního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

Jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení ve smyslu ustanovení § 144 odst. 1 správního řádu, doručuje stavební úřad písemnosti veřejnou vyhláškou souladu s ustanovením § 144 odst. 6 správního řádu.

Dle ustanovení § 188 odst. 4 stavebního zákona, v řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle ustanovení § 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**.

Nechá-li se některý z účastníků řízení zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc v souladu s ustanovením § 33 správního řádu.

Účastník nebo jeho zástupce je povinen předložit na výzvu oprávněné úřední osoby průkaz totožnosti. Průkazem totožnosti se rozumí doklad, který je veřejnou listinou, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě bydliště mimo území České republiky a z něhož je patrná i podoba, popřípadě jiný údaj umožňující správnímu orgánu identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele.

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
www.moap.cz
IČ 00845 451
DIČ CZ 00845 451
Bankovní spojení Komerční banka, a.s.
Číslo účtu 19-923761/0100

Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

Stavební úřad současně dává účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, a to u zdejšího stavebního úřadu, dveře č. 318, ve dnech **2.12.2026, 7.12.2026** a **9.12.2026**; pondělí, středa 8:00 – 11:30, 12:30 – 16:00 hodin, čtvrtek 8:00 – 11:30, 12:30 – 13:00 hodin. Jedná se o lhůtu pro seznámení s kompletním spisem před vydáním rozhodnutí ve věci, nikoliv o další lhůtu pro uplatnění případných námitek. V případě, že účastník řízení nevyužije dané možnosti ve stanovené lhůtě, bude mít stavební úřad za to, že nepovažuje za nutné se s podklady seznámit, a ve věci rozhodne.

Má-li účastník řízení zpřístupněnou datovou schránku, orgán veřejné moci doručuje písemnost této osobě prostřednictvím veřejné datové sítě. Písemnost, která byla dodána do datové schránky, je doručena okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodané písemnosti. Nepřihlásí-li se ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se tato písemnost za doručenou posledním dnem této lhůty (připadne-li tento den na sobotu, neděli nebo svátek, je písemnost doručena nejbližší příští pracovní den).

Toto vyrozumění musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a současně zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup a po sejmutí vráceno potvrzené zpět Statutárnímu městu Ostrava, Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků.

Digitálně podepsal
Ing. Tereza Budzelová
dne 26.10.2026 13:03

-otisk razítka-
Ing. Tereza Budzelová
referent stavebního úřadu
-elektronicky podepsáno-

Obdrží - rozdělovník:

účastníci řízení dle § 182 stavebního zákona *(okruh účastníků řízení o změně záměru před dokončením byl vymezen s ohledem na rozsah změny stavby)*

a) stavebník (doručeno jednotlivě)
- Residence Foerstrova, s.r.o., *doručeno prostřednictvím* Ing. Martin Langer, IDDS: uevqtbe

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (doručeno jednotlivě)
- Statutární město Ostrava, Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, *doručeno prostřednictvím:* Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor majetku, IDDS: c9ybfpi

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (doručeno jednotlivě)
- Residence Foerstrova, s.r.o., IDDS: bxqxcxq
- Statutární město Ostrava, Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, *doručeno prostřednictvím:* Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor majetku, IDDS: c9ybfpi
- PODA a.s., IDDS: dzdfp9x
- ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
- Veolia Energie ČR, a.s., IDDS: zepcdvg
- CETIN a.s., IDDS: qa7425t

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
www.moap.cz
IČ 00845 451
DIČ CZ 00845 451
Bankovní spojení Komerční banka, a.s.
Číslo účtu 19-923761/0100

- České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f
- T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
- Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
- Ostravské vodárny a kanalizace a.s., IDDS: n8ccgg9
- Dopravní podnik Ostrava a.s., IDDS: f7mdrpg
- GasNet, s.r.o., *prostřednictvím* GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
- Statutární město Ostrava, *prostřednictvím* Ostravské komunikace, a.s., IDDS: muut5qe

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

- vlastník pozemku parc.č. 2640/102 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/105 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/99 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/103 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/100 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/104 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/16; vlastník pozemku parc.č. 2640/67; vlastník pozemku parc.č. 3594/10; vlastník pozemku parc.č. 2640/106 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/29; vlastník pozemku parc.č. 2640/98 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2611/2; vlastník pozemku parc.č. 2641/10; vlastník pozemku parc.č. 2641/37 a vlastník stavby č.p. 2319; vlastník pozemku parc.č. 2641/38 a vlastník stavby č.p. 2348; vlastník pozemku parc.č. 2640/101 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/97 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2640/30; vlastník pozemku parc.č. 2640/34 a vlastník stavby č.p. 1629; vlastník pozemku parc.č. 2640/107 a vlastník stavby bez č.p. na něm; vlastník pozemku parc.č. 2641/76; vlastník pozemku parc.č. 2641/99; vlastník pozemku parc.č. 2612/1 a vlastník stavby č.p. 2235; vlastník pozemku parc.č. 2611/4 a vlastník stavby č.p. 2075; vlastník pozemku parc.č. 2640/13 a vlastník stavby č.p. 1480; vlastník pozemku parc.č. 2641/15 a vlastník stavby č.p. 2330, 2349 a 2350; vlastník pozemku parc.č. 2641/75; vlastník pozemku parc.č. 2641/25; vlastník pozemku parc.č. 3594/15; vše v katastrálním území Moravská Ostrava

dotčené orgány (doručeno jednotlivě)

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
(č.j. MO 448020/2025-1322, Mgr. Barbora Kieselová)

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, IDDS: w8pai4f
(č.j. R/2026/4283/2, Bc. Roman Purmenský)

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: 5zubv7w
(č.j. SMO/740527/25/ÚPaSŘ/Oti, Šárka Molová)

Městské ředitelství policie Ostrava, dopravní inspektorát, IDDS: n5hai7v
(č.j. KRPT-30932-2/ČJ-2025-070706, por. Bc. Pavel Poštulka)

hlavní projektant (doručeno jednotlivě)

Ing. Martin Langer (ČKAIT 1103280), IDDS: b95sym2

dále obdrží k vyvěšení na úřední desce

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor vnitřních věcí, IDDS: c9ybfpi