



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ ODDĚLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU II

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 2.3; skartační znak/skart. lhůta –A/5
V Olomouci 17. 09. 2025

Č. j.: R/2025/150676/6

Spisová značka: R/2025/150676

Č. záměru: Z/2025/123326

Uvádějte vždy v korespondenci

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ivana Řehulková, dveře č. 2.51

Tel. 588488193

E-mail: ivana.rehulkova@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák, dveře č. 2.44

ROZHODNUTÍ O ZÁMĚRU

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu II (dále jen „stavební úřad“), jako věcně a místně příslušný stavební úřad na ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a),

§ 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů 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 stavebníka **K-stav reality, s.r.o.**, IČO: 26866030, U Panelárny 588/7, Chválkovice, 77900 Olomouc a stavebník

_____ oba zastoupení na základě plné moci
ze dne 06. 04. 2021 a 02. 07. 2025 _____

Olomouc (dále také jen „stavebník“), o povolení stavby pod názvem „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc“ ze dne 08. 08. 2025 a rozhodl takto:

Podle ust. § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona
se povoluje

záměr - stavbu, pod názvem „**Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc**“ s adresním místem U Panelárny 675/5a, Chválkovice, 77900 Olomouc, na pozemcích parc. č. st. 1251, st. 1282 obě (zastavěná plocha a nádvoří), obec Olomouc, k.ú. Chválkovice.

Popis navrhovaného záměru:

Stávající stav:

Jedná se o skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc.

V hale I se nachází sklad strojního vybavení, prodejna, kancelář vedoucího, denní místnost a šatna, sociální zařízení kuchyňka, úklidová místnost, chodba, schodiště malý sklad, servrovna a schodiště.

V hale II se nachází dva sklady strojního vybavení, jedna dílna a autodílna s hygienickým zázemím a kanceláři.

Stávající skladové haly I a II byly postaveny z cihelných nosných konstrukcí, obvodové nosné zdivo z cihelných bloků Porotherm 365 a 380 mm P10, vnitřní nosné zdivo z cihelných bloků Porotherm 300 mm P10 vše vyzděno na maltu. Podlahová konstrukce je z betonové mazaniny s ocelovým roštem.

Střešní sedlovou konstrukci tvoří dřevěná konstrukce z příhradových vazníků. Strop tvoří zavěšená sádkartonový podhled.

Navržený stav:

V hale I budou pouze probourány dva vstupní otvory ze skladu strojního vybavení do nově řešených prostor v hale II.. První otvor o šířce 1500mm a výšky 2450mm bude opatřen dvoukřídlými dveřmi, kterými se bude vstupovat do skladů hořlavin. Druhý otvor o šířce 2300mm a výšky 2500mm bude vytvářet volný průchod z skladové haly I do spojovací chodby haly II m.č. 1.11A. Tyto dva otvory zajistí funkční propojení skladových hal I a II.

Ve skladové hale II budou místnosti č. 1.11B a 1.11C sloužit jako sklad hořlavin III. a IV. třídy. Místnost č. 1.11D bude sloužit jako sklad hořlavin I. a II. třídy. Všechny tyto tři skladové místnosti jsou propojeny dveřmi plnými 2x 900/1970mm. Ze spojovací chodby vejde do místnosti 1.11C plnými dveřmi 900/1970mm. Nově bude také vybourán vstupní otvor v obvodovém zdivu do spojovací chodby m. č. 1.11A.

Souhrnně lze konstatovat, že v stávajícím, řešeném prostoru skladové haly II, m.č. 1.11 - sklad strojního vybavení, nově vzniknou čtyři místnosti, t. j. spojovací chodba (m.č. 1.11A) a 3x sklad hořlavin (m.č. 1.11B, 1.11C a 1.11D).

Stěny vestavby budou zhotoveny z příčkového nenosného zdiva z cihelných bloků Porotherm o tl. 300 mm a 150 mm P 10, vyzděno na maltu. Nové cihelné svislé konstrukce budou opatřeny oboustrannou štukovou omítkou. Podlahová konstrukce v jednotlivých skladech hořlavin bude dorovnána a sjednocena při propojení obou skladových hal pomocí ocelových roštů s osazenými záchytnými jímkami dle PBŘS a betonovou mazaninou. Stropní konstrukci bude tvořit sádkartonový podhled s funkcí požární ochrany střešních vazníků, podhled typu D111 z desek GKF tl. 15 mm na systémových závěsech s izolací minerální vatou v tl. min. 60 mm (vše dle PBŘS).

Ve spojovací chodbě bude vybudována vyrovnávací rampa k napojení a vyrovnání výškového rozdílu mezi skladovou halou I a II. Jedná se o rampu z betonové mazaniny o sklonu 3,8 %.

Půdorysná výměra řešených prostor:

Skladová plocha náhradních dílů – míst. č. 1.11 510,59 m²

Spojovací chodba – míst. č. 1.11a 62,03 m²

Sklad hořlavin III a IV tř. – míst. č. 1.11b 24,34 m²

Sklad hořlavin III a IV tř. – míst. č. 1.11c 25,45 m²

Sklad hořlavin I a II tř. – míst. č. 1.11d 9,98 m²

Instalace:

- vzduchotechnika bude řešena nově pro větrání nových skladů hořlavin na základě požadavku PBŘS*
- elektrotechnické rozvody: stávající elektrorozvody budou upraveny dle platných současných předpisů a dle nových potřeb na základě nové dispoziční změny, jedná se o osvětlení a napájení vzduchotechniky.*
- další technická zařízení: osvětlení, protipožární systémy zůstávají stejné dle PBŘ.*

Záměr stavebních úprav stávajících skladových hal I a II ve stávajícím areálu firmy je v souladu s Územním plánem Olomouc. Pozemky se stávajícími objekty skladových hal I a II se nachází ve stabilizovaném zastavěném území, v ploše .09/155S v lokalitě „Prostřední dílce“ – Chválkovice s využitím ploch jako smíšené výrobní - V, se strukturou zástavby a – areálového typu, s maximální výškou zástavby 15/15.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc“, zpracovanou v 06/2025 Ing. Janem Bomberou, autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby ČKAIT 1200895, IČO 12679186, Tolského 192/4, 77900 Olomouc ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení a projektovou dokumentaci pro provedení záměru „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc,“ - vzduchotechnika ze dne 07/2025,

vypracovanou Ing. Lukášem Vysloužilem, autorizovanou Ing. Janem Bomberou, IČO 12679186. Povolení stavby ověřené stavebním úřadem lze realizovat jen na základě povolení stavebního úřadu vydaného k žádosti stavebníka.

2. Záměr bude dokončen do 12/2026.
3. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu prokazatelným způsobem termín zahájení provádění stavby.
4. Stavebník zajistí provádění záměru stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění záměru stavbyvedoucím. Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změnu těchto údajů je stavebník povinen neprodleně oznámit prokazatelným způsobem stavebnímu úřadu.
5. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Záměr povolen“, který bude stavebníkovi zaslán po nabytí právní moci tohoto povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby vydání kolaudačního rozhodnutí.
6. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby.
7. Stavební materiál nesmí být skladován na pozemních komunikacích nebo veřejném prostranství bez povolení Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení dopravních a technických staveb a úřadů v dopravě (na komunikacích, včetně chodníků), případně odboru městské zeleně a odpadového hospodářství (na zelených pásích).
8. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlé komunikaci a případné znečištění této komunikace musí stavebník okamžitě odstranit na své náklady.
9. Před započatím zemních prací je nutno zajistit vytyčení stávajících inženýrských sítí jejich vlastníky a provozovateli přímo v terénu a v jejich blízkosti postupovat dle pokynů těchto vlastníků a provozovatelů při zvýšené opatrnosti.
10. Po celou dobu realizace stavby stavebník zajistí přístup a příjezd k okolním nemovitostem, k sítím technického vybavení a k požárním zařízením; stejně tak je nutno zachovat i přístup a příjezd mj. i pro potřeby záchranné služby a požární ochrany. Případnou uzavírku komunikace je navrhovatel povinen ohlásit mj. i na adresu Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, P. O. box 128, Schweitzerova 91, 777 00 Olomouc.
11. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech. Bude uplatňována hierarchie odpadového hospodářství, podle které je prioritou předcházení vzniku odpadu. Pokud nelze vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí se uplatní jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití, a není-li možné ani to, jeho odstranění. Doklady o předání odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpadem budou předloženy ke kolaudaci.
12. V případě, že budou realizací záměru dotčeny sloupky veřejného osvětlení (dále jen VO), na kterých jsou umístěny stávající jednotky varovného a informačního systému, zajistí stavebník na své náklady před zahájením stavby demontáž a po dokončení stavby opětovnou montáž těchto jednotek, včetně revizí a všech souvisejících prací. O této skutečnosti neprodleně informuje odbor ochrany a doloží seznam těchto sloupů VO.
14. *Při provádění záměru/stavby budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice ze dne 17.07.2025 č. j. KHSOC/27675/2025/OC/HP, zejména:*

1. S odkazem na § 2 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb., ve spojení s § 45a odst.4, nařízení vlády č. 361/2007 Sb., bude KHS stavebníkem k žádosti o vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby, předložen protokol s výsledky měření elektrického osvětlení se zhodnocením parametrů elektrického osvětlení na všech pracovních místech v příručních skladech hořlavých kapalin, dokladující splnění požadavků a dodržení normových hodnot ČSN EN 12464-1 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovišť - Část 1: Vnitřní pracoviště.
2. Při provádění záměru/stavby budou dodrženy podmínky závazného stanoviska o jednotném environmentálním stanovisku Magistrátu města Olomouce ze dne 01.08.2025 č. j. SMOL/370082/2025/OZP/OOSSO/Hyb, zejména:
 1. Stavba bude provedena dle přiložené dokumentace.
 2. Bude dodržena podmínka stanoviska správce povodí, Povodí Moravy, s.p. zn. PM 32121/2025/5203/No ze dne 28.7.2025
 - Prostory, v nichž bude manipulováno se závadnými látkami, budou zabezpečeny proti úniku těchto kapalin mimo vyhrazené prostory vč. podloží (ochrana jakosti podzemních a povrchových vod).
 - Atesty vhodnosti použitých izolačních materiálů bude třeba doložit ke kolaudačnímu řízení.
 3. Navrhovatel zajistí v průběhu přípravy a realizace stavby zabezpečení látek ohrožujících jakost povrchových a podzemních vod.
 4. Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.
 5. Prostory, kde bude docházet k manipulaci nebo skladování látek závadných vodám musí být zabezpečeny v souladu s § 39 vodního zákona proti možným únikům těchto látek do povrchových nebo podzemních vod nebo do horninového prostředí.
 6. Obsah ze zachytných jímek musí být likvidován smluvně organizací, která má k této činnosti oprávnění.

Fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek:

Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek vždy, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.

Stavební úřad stanoví plán kontrolních prohlídek v těchto fázích výstavby:

- Stavební úřad stanovuje kontrolní prohlídku po dokončení hrubé stavby.

Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby za účelem provedení stanovených kontrolních prohlídek nejméně 14 dnů před dokončením dané fáze výstavby a umožnit stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky.

Odůvodnění

Podání žádosti

Dne 08. 08. 2025 stavební úřad obdržel žádost stavebníka ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. § 184 a § 211 stavebního zákona povolení stavby pod názvem „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc“. Dnem podání žádosti, tj. dne 08. 08. 2024, bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti

Předmětem žádosti jsou stavební úpravy a změna užívání na adrese U Panelárny 675/5a, Chválkovice, 77900 Olomouc, na pozemcích parc. č. st. 1251, st. 1282 obě (zastavěná plocha a nádvoří), obec Olomouc, k.ú. Chválkovice. Záměrem návrhu je zpřístupnění a funkční přiřazení skladové haly II přes

část skladové haly I, kde bude v části skladové haly II zřízen nový příruční sklad pro ukládání hořlavých kapalin I. tř. a II. tř. a dva nové příruční sklady pro ukládání hořlavých kapalin III. tř. a IV. tř..

Podklady rozhodnutí

K žádosti o povolení záměru přiložil stavebník:

- projektovou dokumentaci pro povolení záměru „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc,“ ze dne 06/ 2025;
- projektovou dokumentaci pro provedení záměru „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc,“ - vzduchotechnika ze dne 07/ 2025;
- Požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované Ing. Karlem Kovářem, ČKAIT 1200282 – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb ze dne 06/2025;
- Vyjádření závazného stanoviska o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“) Magistrátu města Olomouce ze dne 01.08.2025 č. j. SMOL/370082/2025/OZP/OOSSO/Hyb.;
- vyjádření Krajské hygienické stanice ze dne 17.07.2027 č. j. KHSOC/27675/2025/OC/HP.;
- vyjádření Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje ze dne 27.07.2025 č.j. HSOL-3173-3/2025.

Okruh účastníků řízení

Stavební úřad s odkazem na ust. § 182 stavebního zákona ve spojení s ust. § 27 odst. 1 písm. a) a odst. 2 správního řádu určil okruh účastníků řízení.

Účastníky řízení o povolení záměru jsou:

- 1) podle § 182 písm a) stavebního zákona:

Stavebník:

K-stav reality, s.r.o., IČO: 26866030, U Panelárny 588/7, Chválkovice, 77900 Olomouc;

[redacted]

a

Zástupce (společný):

[redacted]

- 2) podle § 182 písm b) stavebního zákona:

Obec:

Statutární město Olomouc, v zastoupení Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta, Hynaisova 34/10, 77900 Olomouc

- 3) podle § 182 písm c) stavebního zákona:

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou:

Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, 77900 Olomouc

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6,

77911 Olomouc

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Olomouc – Povel,

77900 Olomouc

Hlavní projektant

Ing. Jan Bombera, IČO 12679186, Tolského 192/4, 77900 Olomouc, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby ČKAIT vedený pod č. 1200895.

.

Procesní postup

Vzhledem k tomu, že předložené podklady jsou dostatečné pro posouzení navrhovaného záměru, není ve věci nařízeno ústní jednání ani ohledání na místě.

Stavební úřad opatřením ze dne 19. 08. 2025, č.j.: R/2025/150676/3 vyrozuměl všechny známé účastníky řízení a dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Zároveň je poučilo právu podat námitky.

Stavební úřad v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí ve věci.

Následně stavební úřad přistoupil k přezkoumání obsahu předložené žádosti, včetně jejích příloh. Při svém rozhodování se stavební úřad předně řídil legislativní úpravou na úseku stavebního řádu a při její aplikaci a při hodnocení podkladů rozhodnutí se opíral o následující úvahy.

Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona

a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

Předmětný objekt stojí na parcele č. st. 1282 a st. 1251, k. ú. Chválkovice na ploše S09/155S – plochy stabilizované v zastavěném území. Struktura zástavby areálový typ, max. výška zástavby 15/15m (výška hřebena/výška římsy. Využití – plochy smíšené výrobní. Jedná se o vnitřní stavební úpravy. Stavební záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území..

b) 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 pod názvem „Stavební úpravy skladové haly I a II v areálu firmy K-stav stavební, a.s. Olomouc“ s adresním místem U Panelárny 675/5a, Chválkovice, 77900 Olomouc, na pozemcích parc. č. st. 1251, st. 1282 obě (zastavěná plocha a nádvoří), obec Olomouc, k.ú. Chválkovice.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby. Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb, což plyne z předloženého požárně bezpečnostního řešení, které je součástí dokumentace pro povolení záměru. Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví a požární bezpečnost. Je zajištěno dostatečné větrání a osvětlení. Splněny jsou i požadavky na vnitřní prostory, jako světlá výška místností a rozměry vnitřních komunikací.

c) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů (Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí Hynaisova 34/10, 77900 Olomouc) stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, když všechny dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřili kladně.

d) soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu, objekt je dopravně napojen stávajícím způsobem. Napojení na inženýrské sítě je stávající a dochází k napojení na elektrickou síť stávajícího objektu. Je tedy zajištěna technická infrastruktura potřebná k řádnému užívání stavby.

Napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury je stávající a nemění se. Odvádění dešťových zůstává stávající, jedná se o vnitřní stavební úpravy.

e) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Účinky provádění stavby nijak nevybočují z limitů imisí spojených s jakoukoliv jinou stavební činností. Omezení práv vlastníků okolních nemovitostí prováděním stavby bude pouze dočasné a nepřekračuje mez hluku, prašnosti a vibrací spojenou s prováděním staveb. Jedná se o stavbu malého rozsahu. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí.

Vypořádání námitek účastníků řízení

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení záměru, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání. Odvolat lze podat ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy bylo oznámeno účastníkovi řízení. Odvolání se podává u Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení stavebního úřadu II. O odvolání rozhoduje odbor Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Olomouckého kraje.

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. Michal Sedlák
vedoucí oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník

Doručí se:

Zástupce stavebníka:

1. [REDACTED]

Obec:

2. Statutární město Olomouc, v zastoupení Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta, Hynaisova 34/10, 77900 Olomouc

Dotčené orgány:

3. Magistrátem města Olomouce, odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, 77900 Olomouc

4. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, 77911 Olomouc

5. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Olomouc – Povel, 77900 Olomouc

Na vědomí:

spis