



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR STAVEBNÍ

oddělení stavebního úřadu II  
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak, podznak - 2.3, skartační znak/skartační lhůta - A/5

Č. j. SMOL/374694/2025/OS/SUII/MaI  
Spisová značka: S-SMOL/212041/2025/OS  
Číslo záměru: Z/2025/30755  
Číslo řízení: R/2025/109376

V Olomouci 05.08.2025

*Uvádějte vždy v korespondenci*

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ivana Malečková, dveře č. 2.50

Telefon: 588488189

E-mail: ivana.maleckova@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Michal Sedlák

## ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ 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“), 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“) posoudil žádost, kterou dne 29. 4. 2025 podala společnost **JCI Moravia s.r.o., IČO: 04967992, Hodolanská 36/38, Hodolany, 779 00 Olomouc 9**, v zastoupení: dnprojekce s.r.o., IČO: 07457871, Kamenec 1685, Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem 1 (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru dle ust. § 193 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení rozhodl takto:

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

**se povoluje**

záměr – stavba pod názvem:

**Přístavba objektu SO 02 – Administrativní budova v areálu JCI Moravia, s. r. o.**

v obci **Olomouci**, část obce **Hodolany**, v ulici **Pavelkova 1314/8a**, na pozemcích parc. č. st. **2554**, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. **278/36**, ostatní plocha v k.ú. **Hodolany**.

*Předmětem záměru je:* přízemní nepodsklepená přístavba stávajícího objektu administrativní budovy v areálu JCI Moravia, s. r. o. na pozemcích parc. č. st. 2554, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 278/36, ostatní plocha v k.ú. Hodolany, obec Olomouc.

*Popis záměru, navržený stav:*

Stávající objekt administrativní budovy je řešen sestavou modulárních buněk. Přístavba je navržena jako sestava dvou modulárních buněk z východní strany stávající administrativní budovy. Kontejnery jsou provedeny z lakovaného pozinkovaného plechu vsazeného do ocelového rámu.

Výplně otvorů budou osazeny plastovými výrobky. Nový prostor bude propojen krčkem ze stávající kanceláře v místě původního okna. Do stávající kanceláře č. 107 bude provedeno nové okno o rozměrech 2100x1550 mm. Sestava bude osazena na betonových patkách, provedených do nezámrzé hloubky. Součástí dodávky jsou veškeré vnitřní instalace.

Prostor přístavby je vytápěn elektrickými přímotopy – každá buňka obsahuje jeden přímotop pod oknem o výkonu 2 kW.

Větrání: Jednotlivé prostory jsou odvětrány přirozeně okny.

Vytápění: Zázemí pro zaměstnance je vytápěno pomocí elektrických přímotopů. Součástí dodávky kontejnerů budou dva elektrické konvektory každý o výkonu 2kW.

Osvětlení: Denní osvětlení přístavby je zajištěno prosklenými plochami výplní otvorů. Do stávající kanceláře 107 bude provedeno nové okno o rozměrech 2100x1550 mm. Umělé osvětlení vnitřních pracovních prostor kanceláří je zabezpečeno pomocí instalace LED svítidel na min. intenzitu 300 lx, nad stoly 500 lx.

Zásobování vodou: Zůstává stávající. Objekt je napojen stávající přípojkou vody na veřejný vodovod. Teplá voda je zajištěna pomocí zásobníkového elektrického ohřívače.

Splašková kanalizace: Splaškové vody ze zařizovacích předmětů jsou svedeny do stávající přípojky splaškové kanalizace. Nové zařizovací předměty nejsou navrhovány.

Odpady: V objektu administrativy nevzniká žádný nebezpečný odpad. Běžný komunální odpad je odkládán do plastových kontejnerů.

Stavba je napojena na vnitroareálové rozvody vody, kanalizace a elektro a dopravní napojení po vnitroareálových komunikacích. Nejsou navrhována žádná nová připojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.

Podrobnosti řeší dokumentace k povolení záměru zpracovaná v 01/2025 Stanislavem Ondrouškem, autorizovaným stavitelem pro pozemní stavby ČKAIT - 1201496.

### **Podmínky pro provedení záměru:**

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru: „Přístavba objektu SO 02 – Administrativní budova v areálu JCI Moravia, s. r. o.“, kterou ověřil: Stanislav Ondroušek, autorizovaný stavitel pro pozemní stavby ČKAIT – 1201496 (stavební řešení, stavebně konstrukční řešení), Dušan Pala – autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1201830 (požárně bezpečnostní řešení) ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení. Změnu záměru před dokončením oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení záměru ověřené stavebním úřadem lze realizovat jen na základě povolení stavebního úřadu vydaného k žádosti stavebníka.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu před zahájením stavebních prací termín zahájení provádění stavby a jméno a příjmení osoby, která bude vykonávat stavební dozor nebo název dodavatele.
3. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek obsahující identifikační údaje o stavbě, který bude stavebníkovi předán po nabytí právní moci povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby dokončení stavby.
4. Staveniště bude zajištěno proti neoprávněnému vstupu cizích osob do prostoru rozestavěné stavby.
5. Práce na staveništi, při kterých by hluk překračoval hranici stanovenou příslušným hygienickým předpisem, nesmí být prováděny v době od 21:00 do 7:00 hod.
6. *Ze závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí (souhlasné jednotné environmentální stanovisko), které bylo vydáno dne 2. 4. 2025 č. záměru: Z/2025/30755, č.j.: SMOL/160043/2025/OZP/OOSSO/Hyb, vyplývají následující podmínky, které musí být splněny:*  
Příslušný orgán ve smyslu ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "vodní zákon") se záměrem souhlasí s následujícími podmínkami:
  1. Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod a k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami.
  2. Při realizaci stavby je nutno postupovat tak, aby nedošlo k poškození stávajících inženýrských sítí a stávajících vodních děl. Navrhovatel zajistí v průběhu přípravy a realizace stavby zabezpečení látek ohrožujících jakost povrchových a podzemních vod.
  3. Použité mechanismy budou v dobrém technickém stavu tak, aby případné úniky provozních náplní nekontaminovaly půdu a podzemní vody.

4. Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí
7. *Z vyjádření Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci ze dne 22. 4. 2025, č.j.: KHSOC/14592/2025/OC/HP, sp.zn.: KHSOC/05686/2025 vyplývají následující podmínky, které musí být splněny:*  
V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění této podmínky:  
1. S odkazem na § 2 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb. v návaznosti na 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 předmětného provozu dokladující splnění požadavků a dodržení normových hodnot ČSN EN 12464-1 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovišť - Část 1: Vnitřní pracoviště.
8. *Je nutno respektovat podmínky vyjádření a stanovisek správců sítí:*
- *stanovisko společnosti GasNet, s. r.o., jako provozovatele distribuční soustavy a technické infrastruktury, zastoupený společností GasNet Služby, s. r.o. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: 5003360374;*
  - *vyjádření společnosti CETIN, a .s. ze dne 2. 7. 2025 vydané pod č.j.: 182272/25;*
9. Se vznikajícími odpady bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a s prováděcími předpisy vydanými na jeho základě (vyhláška MŽP č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). 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.
10. Stavebník zajistí minimalizaci hlučnosti vhodnými opatřeními, např. vhodným rozmístěním mechanizace a zařízení na staveništi, optimálním časovým nasazením strojů a kontrolou jejich technického stavu.
11. **Fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek**  
Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek vždy, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.  
Stavební úřad stanoví plán kontrolních prohlídek zejména v těchto fázích výstavby:
- **po dokončení stavby.**  
Stavebník je povinen prokazatelně ohlásit stavebnímu úřadu jednotlivé fáze výstavby za účelem provedení stanovených kontrolních prohlídek nejméně 14 dnů před dokončením dané fáze výstavby a umožnit stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky.
12. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí musí být podána na předepsaném formuláři a musí obsahovat náležitosti dané ustanovením § 232 stavebního zákona, ke kolaudaci bude předloženo zejména:
- *doklad o vytýčení stavby*
  - *geometrický plán*
  - *dokumentace skutečného provedení stavby s vyznačením nepodstatných odchylek, došlo-li k nepodstatným odchylkám oproti ověřené projektové dokumentaci,*
  - *stavební deník,*
  - *závazná stanoviska dotčených orgánů*
  - *prohlášení zhotovitele o provedení stavby v souladu s ověřenou projektovou dokumentací, dodržení obecných technických požadavků na stavby, použití jen takových výrobků, materiálů a konstrukcí, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby,*
  - *doklad o nakládání s odpady a jejich likvidaci,*
  - *zápisy o odevzdání a převzetí staveb, byly-li pořízeny,*
  - *doklady o výsledcích předepsaných zkoušek, měření a prohlídek (revize elektro, tlaková a*

*topná zkouška ÚT, tlaková zkouška vodoinstalace, kanalizace ...)*

- *doklad o montáži zařízení autonomní detekce a signalizace kouře, včetně prohlášení o shodě.*
- *doklady o ověření shody vlastností výrobků, materiálů a konstrukcí s požadavky na stavby, včetně dokladů o požární odolnosti, certifikáty, atesty, prohlášení o shodě, technické listy na použité materiály a výrobky*
- *prohlášení zhotovitele/dodavatele o montáži protipožárních konstrukcí odborně způsobilou osobou, včetně dokladu o oprávnění odborně způsobilé osoby a protokolu o převzetí díla,*
- *případně další doklady stanovené v povolení stavby, nebo které mohou vyplynout při kontrolní prohlídce stavby*

Účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona správního řádu jsou účastníci řízení podle § 182 stavebního zákona dle písm.:

*1) podle § 182 písm. a) stavebního zákona: stavebník*

JCI Moravia s.r.o., IČ 07457871, Hodolanská 36/38, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

*2) podle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn*

Statutární město Olomouc, IČ: 00299308, se sídlem na adrese Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, zastoupené Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta města, pracoviště na adrese Hynaisova 34/10, 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*

- JCI Moravia s.r.o., IČ 07457871, Hodolanská 36/38, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
- MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 140 00 Praha 4

*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*

- BC LOGISTICS s.r.o., Moravní 1636, Otrokovice, 765 02 Otrokovice 2
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
- COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
- Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Brno-střed, Zábřovice, 602 00 Brno 2
- Ministerstvo obrany, Odbor správy majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Tychonova 221/1, Hradčany, 160 00 Praha 6
- MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
- Skanska a.s., Křížkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
- Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2
- Vodohospodářská společnost Olomouc, a.s., Olomouc - Hodolany, Tovární 1059/41, PSČ 77211

**Dotčenými orgány jsou:**

- Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9,
- Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9,
- Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9,

**Hlavním projektantem je:** Stanislav Ondroušek, autorizovaný stavitel pro pozemní stavby ČKAIT – 120149, IČ: 72983230, Karla Tomana 1162, Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem 1

## Odůvodnění

### Podání žádosti

Dne 29. 4. 2025 stavební úřad obdržel žádost stavebníka ve smyslu ust. § 172 odst. 2 ve spojení s ust. § 184 a § 211 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů o povolení stavby pod názvem „Přístavba objektu SO 02 – Administrativní budova v areálu JCI Moravia, s. r. o.“. Dnem podání žádosti bylo zahájeno správní řízení v předmětné věci. Stavebník doplnil chybějící podklady ke dni 2. 7. 2025.

### Předmět žádosti

Předmětem žádosti je povolení stavby, a to „Přístavba objektu SO 02 – Administrativní budova v areálu JCI Moravia, s. r. o.“, v obci Olomouci, část obce Hodolany, v ulici Pavelkova 1314/8a, na pozemcích parc. č. st. 2554, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 278/36, ostatní plocha v k.ú. Hodolany.

Vzhledem k tomu, že záměr nespadá do kategorie drobných ani jednoduchých staveb, jak jsou striktně vymezeny v přílohách č. 1 a 2 stavebního zákona, vyžaduje tedy povolení. Předmětná stavba spadá do kategorie staveb ostatních.

### Podklady rozhodnutí

V příloze k žádosti o povolení záměru stavebník doložil:

- dokumentaci pro povolení záměru „Přístavba objektu SO 02 – Administrativní budova v areálu JCI Moravia, s. r. o.“, ověřenou Stanislavem Ondrouškem, autorizovaným stavitelem pro pozemní stavby ČKAIT - 1201496 (stavební řešení, stavebně konstrukční řešení), Dušanem Palou – autorizovaným technikem pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1201830 (požárně bezpečnostní řešení);
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci ze dne 22. 4. 2025, č.j.: KHSOC/14592/2025/OC/HP, sp.zn.: KHSOC/05686/2025 (podmínky viz výše);
- závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí (jednotné environmentální stanovisko) 2. 4. 2025 č. záměru: Z/2025/30755, č.j.: SMOL/160043/2025/OZP/OOSSO/Hyb (podmínky viz výše);
- stanovisko společnosti GasNet, s. r. o., jako provozovatele distribuční soustavy a technické infrastruktury, zastoupené společností GasNet Služby, s. r. o. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: 5003360374;
- vyjádření společnosti CETIN, a .s. ze dne 2. 7. 2025 vydané pod č.j.: 182272/25;
- vyjádření společnosti ČEZ ICT Services, a. s. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: 0700993961;
- vyjádření společnosti Telco Infrastructure, s. r. o. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: 1100260545;
- vyjádření společnosti Telco Pro Services, a. s. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: 0201893659;
- vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: 0102362334;
- vyjádření společnosti MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a. s. ze dne 1. 7. 2025 vydané pod zn.: MOVOZAD31286;
- plnou moc k zastupování stavebníka ze dne 10. 2. 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*

JCI Moravia s.r.o., IČ 07457871, Hodolanská 36/38, Hodolany, 779 00 Olomouc 9

*2) podle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn*

Statutární město Olomouc, IČ: 00299308, se sídlem na adrese Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, zastoupené Magistrátem města Olomouce, odbor kancelář architekta města, pracoviště na adrese Hynaisova 34/10, 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*

- JCI Moravia s.r.o., IČ 07457871, Hodolanská 36/38, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
- MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 140 00 Praha 4

*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*

- BC LOGISTICS s.r.o., Moravní 1636, Otrokovice, 765 02 Otrokovice 2
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
- COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
- Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4
- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
- GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499/1, Brno-střed, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
- Ministerstvo obrany, Odbor správy majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Tychonova 221/1, Hradčany, 160 00 Praha 6
- MORAVERSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9
- Skanska a.s., Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
- Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2
- Vodohospodářská společnost Olomouc, a.s., Olomouc - Hodolany, Tovární 1059/41, PSČ 77211

## **Procesní postup**

Stavební úřad opatřením ze dne 2. 7. 2025 č.j.: SMOL/319541/2025/OS/SUII/Mal vyrozuměl všechny známé účastníky řízení a dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Zároveň je poučil právu podat námítky. Ve stanovené lhůtě nebyly stran účastníků řízení vzneseny žádné námítky dle ust. § 190 a § 191 stavebního zákona. Současně stavební úřad v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí ve věci. Žádný z účastníků řízení svého práva nevyužil.

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

## **Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona**

### **a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území**

Platná politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru. 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.

Záměr je v souladu s Územním plánem Olomouc. Pozemky záměru jsou součástí stabilizované plochy Plochy smíšené výrobní (V), areálová typ s maximální výškou 15/15 m. Hlavní využití není stanoveno. Přípustné využití a) pozemky staveb a zařízení pro výrobu bez rušivých účinků vně dané plochy a s důrazem na čisté inovační technologie, jejichž zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury; b) pozemky staveb a zařízení pro administrativu; c) pozemky staveb a zařízení pro strategické služby; d) pozemky vodních toků a ploch; e) pozemky protierozních,

protipovodňových a retenčních opatření; f) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu; g) pozemky související dopravní a technické infrastruktury; h) pozemky veřejných prostranství; i) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.; j) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy; k) pozemky staveb a zařízení pro stravování; l) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby; m) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení; n) pozemky polyfunkčních domů bez bydlení; o) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); p) pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum; q) pozemky staveb a zařízení pro přechodné ubytování pracovníků; r) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby uživatelů či návštěvníků souvisejícího území; s) pozemky, stavby a zařízení pro parkování pro vozidla skupin 1, 2 a 3 určené pro přímou obsluhu stavby nebo území, provozní a manipulační plochy určené pro přímou obsluhu staveb; t) pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem; u) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č.1 (Tabulka ploch); v) pozemky dočasných staveb a zařízení fotovoltaických elektráren v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); w) pozemky staveb a zařízení pro skladování související s výrobou, s výjimkou nebezpečných látek; x) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci; y) pozemky staveb a zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); z) pozemky staveb a zařízení pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č.1 (Tabulka ploch); aa) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střeších nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP; bb) pozemky staveb a zařízení pro skladování nad 10 000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); cc) dočasné stavby úkrytů na nářadí do 5 m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady.

**7.2.3. 7.2.4. Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu prostředí sousedních ploch, nebude mít negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší, neohrozí pohodu bydlení sousedních ploch, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území:**

a) pozemky staveb a zařízení pro obchod bez vazby na výrobu do 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž venkovní parkování bude vybaveno rastrem vzrostlé zeleně; b) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství; c) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot; d) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny); e) pozemky stavebních dvorů a zařízení pro údržbu pozemních komunikací; f) pozemky staveb a zařízení odpadového hospodářství, např. třídírny odpadů, sběrné dvory, zařízení pro recyklaci odpadu, likvidaci biologického odpadu a zařízení pro energetické využívání odpadu; g) pozemky staveb a zařízení pro skladování do 10 000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy samostatně stojících objektů; h) pozemky staveb a zařízení pro bioplynové stanice; i) dočasné stavby a zařízení autobazarů; j) pozemky staveb pro výrobu; k) dočasné stavby zařízení stavenišť na dobu nejdéle 2 roky; l) pozemky staveb a zařízení pro skladování, manipulaci a výrobu nebezpečných látek.

**Nepřípustné využití:** a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek; b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb pro bydlení; c) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); d) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch); e) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko území. 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). Navržená přístavba splňuje územní regulace dané platným územním plánem, max. výška zástavby 15 m, struktura zástavby a – areálový typ. Z hlediska urbanismu stavba nemění poměry v území. Záměr přístavby administrativního objektu je jednoduchého charakteru uvnitř výrobního areálu. Výška střechy zůstane zachována

**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 „Přístavba objektu SO 02 – Administrativní budova v areálu JCI Moravia, s. r. o.“, kterou ověřil: Stanislav Ondroušek, autorizovaný stavitel pro pozemní stavby ČKAIT – 1201496 (stavební řešení, stavebně konstrukční řešení), Dušan Pala – autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1201830 (požárně bezpečnostní řešení);

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnými osobami, je úplná, přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení). Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Záměr je navržen tak, že svými vlastnostmi, tj. velikostí, polohou, plošným i prostorovým uspořádáním umožňoval realizaci a užívání pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující bezprostředně přilehlou veřejně přístupnou (místní) pozemní komunikaci.

Nároky na statickou dopravu se navrhovaným záměrem nemění a zůstávají zachovány stávající.

Předložená dokumentace řeší způsob nakládání s odpady a zneškodňování odpadních látek, které vznikají na pozemku, jeho užíváním a užíváním staveb na něm.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno stávajícími přípojkami inženýrských sítí.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby. Jedná se o přístavbu administrativní budovy.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb, což plyne z předloženého požárně bezpečnostního řešení, které je součástí dokumentace pro povolení záměru.

Objekt navazuje na stávající administrativní budovu, nezasahuje svou požárně otevřenou plochou za hranici jiného pozemku. V požárně nebezpečném prostoru stavby se nenachází žádné požárně otevřené plochy jiných objektů, dotčený objekt se také nenachází v požárně nebezpečném prostoru jiného objektu (v tomto prostoru se nesmí nacházet požárně otevřené plochy jiného objektu).

Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví a životní prostředí. Je zajištěno dostatečné větrání a osvětlení.

Součástí dokumentace pro povolení záměru je i dokumentace objektů, technických a technologických zařízení, a je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru. Záměr je navržen jako přístavba administrativního objektu umístěná ve stávajícím areálu. Dokumentace pro povolení záměru řeší ochranu před spadem sněhu a stékáním vody na přilehlé pochozí plochy.

Splněny jsou i požadavky na vnitřní prostory, jako světlá výška místností a rozměry vnitřních komunikací.

Rovněž tak jsou splněny požadavky na technická zařízení, jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, silnoproud, atd.

Hospodaření s energiemi:

Přístavba je řešena formou osazení dvou modulárních kontejnerových jednotek. Konstrukce kontejnerů je tvořena ocelovým rámem s opláštěním z lakovaného pozinkovaného plechu. Výplně otvorů budou osazeny plastovými okny s izolačním zasklením. Obvodové konstrukce jsou zatepleny tepelněizolační vrstvou z minerální vaty, čímž je zajištěna účinná tepelná ochrana objektu. Střešní konstrukce je plochá, s krytinou z trapézového plechu, a rovněž opatřena tepelnou izolací v souladu



s normovými požadavky. Veškeré konstrukce přilehlé k exteriéru splňují doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla podle ČSN 73 0540-2:2020 – Tepelná ochrana budov – Požadavky.

Vytápění přístavby je řešeno elektrickými přímotopy – každá modulární buňka je vybavena jedním přímotopem o výkonu 2 kW, umístěným pod oknem. Navzdory tomu, že přímotopné elektrické vytápění vykazuje vyšší měrnou spotřebu energie, je v tomto konkrétním případě považováno za akceptovatelné a přiměřené. Z uvedeného vyplývá, že navržené řešení odpovídá principům hospodárného nakládání s energií, zajišťuje přiměřenou energetickou náročnost a splňuje požadavky stanovené platnými normami a předpisy v souladu s požadavky zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

#### ***d) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.***

Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů (Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci a Magistrát města Olomouce (JES)) 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 a jejich případné podmínky byly zapracovány do rozhodnutí.

#### ***e) Soulad s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu***

Navržený objekt bude napojen na stávající areálovou komunikaci a stávajícími přípojkami inženýrských sítí. Je tedy zajištěna dopravní a technická infrastruktura potřebná k řádnému užívání stavby.

#### ***f) 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, což bylo prokázáno již v územních řízení předcházejícím tomuto řízení.

#### **Vypořádání námitek účastníků řízení:**

V průběhu řízení o povolení záměru nebyly stran účastníků řízení v zákonem stanovené lhůtě uplatněny žádné námitky ve smyslu ust. § 190 a 191 stavebního zákona, byť byli účastníci řízení o svém právu stavebním úřadem řádně a včas vyrozuměni.

#### **Závěr:**

Stavební úřad v průběhu správního řízení o povolení záměru neshledal důvody bránící povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

#### **Upozornění na zákonné povinnosti nad rámec povolení:**

1. Stavebník je povinen před zahájením stavby vyžadující povolení podle stavebního zákona zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu. Tato dokumentace pro provádění stavby při jejím zahájení do 30.06.2027 pak může být zpracována jak podle vyhlášky č.499/2006 Sb. tak i podle vyhlášky č.131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
2. Změnu záměru před dokončením lze realizovat jen na základě povolení stavebního úřadu vydaného k žádosti stavebníka. Změnou záměru před dokončením se rozumí změna záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení záměru ověřené stavebním úřadem.
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. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení záměru a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, včetně stavebního deníku.
7. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím.
8. O přechodu práv a povinností z povolení vyrozumí právní nástupce stavebníka stavební úřad.
9. Povolení lze změnit na základě žádosti stavebníka.
10. Stavby, které vyžadují povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí.
11. U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor nad prováděním stavby fyzickou osobou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro takovou stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

### **Poučení účastníků**

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. 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

### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč a 5000 Kč za vydání povolení výjimky z požadavků na výstavbu, byl vyměřen a v souladu s ust. § 9 stanoven v konečné výši 9000 Kč. Poplatek byl zaplacen dne 30. 6. 2025 pod č. 2120416260.

### **Rozdělovník**

Doručí se:

*Účastník řízení:*

JCI Moravia s.r.o., Hodolanská 36/38, Hodolany, 779 00 Olomouc 9,

*v zastoupení:*

- 1) dnprojekce s.r.o., Kamenec 1685, Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem 1, DS: pzxjtvf
- 2) BC LOGISTICS s.r.o., Moravní 1636, Otrokovice, 765 02 Otrokovice 2, DS: sv9qw87
- 3) CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, DS: qa7425t
- 4) COMES invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, DS: ig34nn4
- 5) Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, DS: wx6dkif
- 6) ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2, DS: v95uqfy
- 7) GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Brno-střed, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, DS: jnnyjs6

- 8) Ministerstvo obrany, Odbor správy majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Tychonova 221/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, DS: hjyaavk
- 9) MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 140 00 Praha 4, DS: 3kpd8nk
- 10) MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., Tovární 1059/41, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, DS: b3ge93n
- 11) Skanska a.s., Křížkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, DS: d7zgbd2
- 12) Veolia Energie ČR, a.s., 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, DS: zepcdvg

*Obec:*

- 13) Statutární město Olomouc, Odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

*Dotčený orgán:*

- 14) Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9, DS: ufiaa6d
- 15) Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, DS: 7zyai4b
- 16) Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9, DS: kazbzri

*Ostatní:*

- 17) 

- 18) spis