

Číslo jednací: SMOL/157880/2026/OS/SUII/Fil

Spisová značka: S-SMOL/137553/2026/OS

Číslo záměru: Z/2025/239024

Číslo řízení: R/2026/66433

Spisový znak - 2.3; skart. znak/skart. lhůta - A/5

V Olomouci dne 07.04.2026

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Filková Eva

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Magda Obručníková, pověřená vedením oddělení stavebního úřadu II

Telefon: 588 488 216

E-mail: eva.filkova@olomouc.eu

Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

ROZHODNUTÍ

O POVOLENÍ ZÁMĚRU VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

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 10.03.2026 podal stavebník **Kaufland Česká republika v.o.s.**, IČO 25110161, Bělohorská č.p. 2428/203, 169 00 Praha, kterého zastupuje **CAD PROJEKT PLUS, s.r.o.**, IČO 25587293, Riegrova č.p. 793/2, 796 01 Prostějov (dále také jen „stavebník“), o povolení záměru, pod názvem „**DC Kaufland Olomouc - vestavba buňky pro techniky na hale N**“, v obci Olomouc, Holice na pozemku parc. č. **1846/14** (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území **Holice u Olomouce**, obec Olomouc, Holice, a rozhodl takto:

Podle ust. § 195, § 197, § 211 a § 212 stavebního zákona

se povoluje

změna dokončené stavby pod názvem

„DC Kaufland Olomouc - vestavba buňky pro techniky na hale N“

v obci Olomouc, Holice na pozemku parc. č. 1846/14 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Holice u Olomouce, obec Olomouc, Holice, v rozsahu, který vyplývá z dokumentace pro povolení záměru z 12/2025, zpracované Ing. arch. Zdeňkem Beranem, autorizovaným architektem, ČKA 03 609 (dále také jen „záměr“ nebo „stavba“).

Bližší popis navrhovaného záměru:

Jedná se o umístění provozního vybavení do stávajícího halového objektu v areálu distribučního centra obchodního řetězce. Stávající halový objekt je plně funkční a využíváný k určenému účelu. Provozní požadavky v části příjmu zboží u nákladové rampy si vyžádaly zřízení krytého místa pro techniky, umístěného uvnitř haly.

Ve východní části stávající haly je navrženo umístění buňky z modulárního prefabrikovaného systému kontejnerového typu, celková plocha buňky činí 12m².

Stávající obestavěný prostor objektu haly se nemění, zastavěná plocha a hrubá užitná plocha se nemění.

Počet pracovníků ve stávajících provozech se nemění. Vnější vzhled objektu se nemění.

Vnitřní dispozice zůstává stávající, jedná se o umístění vnitřního provozního vybavení bez stavebních úprav. Buňka kontejnerového typu je určena do vnitřních prostor. Skládá se s prefabrikovaných dílců, které se do celku skládají až na místě. Prefabrikované dílce jsou povrchově dokončené, určené k finální montáži, vybavené potřebným zařízením dle požadavku odběratele, otvory s osazenými dveřmi, okny, s požadovaným vnitřním vybavením apod., připravené po složení k okamžitému užívání.

Navrhovaná modulární buňka se skládá ze standardizovaných prvků, které jsou propojeny praktickým zásuvným systémem pero-drážka. Vnitřní i vnější část jsou vyrobeny z vysoce kvalitních ocelových plechů. Polstrování (výplň panelů) je vyrobeno z pěny PIR zpomalující hoření.

V umístění modulární buňky bude pozice se stolem s PC a úložnou skříní na dokumenty a běžné vybavení kancelářského typu.

Větrání modulární buňky je zajištěno otevíravými okny a dveřmi a doplněno nástěnným ventilátorem a klimatizační jednotkou. Buňka je rovněž vybavena topidlem a umělým osvětlením.

Druh stavby:

Stavba pro výrobu a skladování

Účel užívání:

Kancelář

Podmínky užívání:

Jednoduchou stavbu dle příloha č. 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

Podmínky pro provedení záměru:

1. Záměr musí být proveden v souladu s dokumentací pro povolení záměru, pod názvem „DC Kaufland Olomouc - vestavba buňky pro techniky na hale N“, kterou zpracovala autorizovaná osoba Ing. arch. Zdeněk Beran, ČKA 03 609, ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto povolení.
2. 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.
3. Stavební materiál nesmí být skladován na místních 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 páslech).
4. Při provádění stavebních prací nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích.
5. 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.
6. 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.
7. Při provádění stavby budou dodrženy požadavky dotčených orgánů:
Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, ze dne 20.1.2026, sp.zn. KHSOC/50300/2025:

- S odkazem na §2 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona č. 309/2006Sb. ve spojení s §45a odst. 4 nařízení vlády č. 361/2007Sb., bude KHS stavebníkem před uvedením do provozu předložen protokol s výsledky měření elektrického osvětlení se zhodnocením parametrů elektrického osvětlení na všech pracovních místech předmětné stavby, prokazující splnění požadavků a dodržení normových hodnot ČSN EN 12464-1 Světlo a osvětlení – Osvětlení pracovišť – Část 1: Vnitřní pracoviště, včetně navýšení normových hodnot.

8. Stavba bude dokončena do 30.6.2026.

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.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Kaufland Česká republika v.o.s., IČO 25110161, Bělohorská č.p. 2428/203, 169 00 Praha, kterého zastupuje CAD PROJEKT PLUS, s.r.o., IČO 25587293, Riegrova č.p. 793/2, 796 01 Prostějov.

Odůvodnění:

Podání žádosti:

Dne 10.03.2026 podal stavebník žádost o povolení záměru, pod názvem „DC Kaufland Olomouc - vestavba buňky pro techniky na hale N“, v obci Olomouc, Holice na pozemku parc. č. 1846/14 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Holice u Olomouce, obec Olomouc, Holice (dále také jen „záměr“). Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení v předmětné věci.

Předmět žádosti:

Předmětem žádosti je umístění provozního vybavení do stávajícího halového objektu v areálu distribučního centra obchodního řetězce.

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

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. 2 písm. d) 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.

Doložené podklady žádosti dle ust. § 184 stavebního zákona:

- Plná moc
- Sdělení MMOL, odboru životního prostředí ze dne 5.2.2026, č. záměru Z/2025/239024
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, ze dne 20.1.2026, sp.zn. KHSOC/50300/2025
- Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ze dne 2.3.2026, č.j. HSOL-25-8/2026
- Předběžná informace stavebního úřadu ze dne 7.1.2026, č. záměru Z/2025/239024

- Souhlas statutárního města Olomouc se stavbou ze dne 24.3.2026, č.j. SMOL/148368/2026/KAM/APP/Uhl

Podle ust. § 187 odst. 2 stavebního zákona platí, že není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku. Dále ve smyslu ust. § 187 odst. 5 stavebního zákona platí, že souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění.

Stavebník doložil k žádosti souhlasy všech níže jmenovaných účastníků řízení vyznačené na situačním výkrese.

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
Kaufland Česká republika v.o.s., IČO 25110161, Bělohorská č.p. 2428/203, 169 00 Praha, kterého zastupuje CAD PROJEKT PLUS, s.r.o., IČO 25587293, Riegrova č.p. 793/2, 796 01 Prostějov
- 2) podle § 182 písm. b) stavebního zákona: obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
Statutární město Olomouc, IČ: 00299308, Odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc

Při vymezování okruhu účastníků řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s ohledem možného 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.

Dotčené orgány

Dotčenými orgány v řízení o povolení záměru jsou:

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Hlavní projektant

Hlavním projektantem je Ing. arch. Zdeněk Beran, Vrahovická č.p. 665/111, Vrahovice, 798 11 Prostějov

Procesní postup

Stavebník požádal o povolení ve zrychleném řízení.

Podle § 212 odst. 1 stavebního zákona povolení stavby je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Stavební úřad přezkoumal všechny výše uvedené podmínky dle ust. § 212 stavebního zákona a dospěl k závěru, že jsou splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení. Vydal tedy povolení jako první úkon v řízení.

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.***

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.

Náhledem do územního plánu města Olomouce, veřejně dostupném na www.olomouc.eu, bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním plánem Olomouc. Záměr se nachází v zastavěném území města Olomouc ve stabilizovaných plochách. Nachází se v plochách s funkčním využitím 11/109S, plochy smíšené výrobní. Záměr je v souladu s územním plánem města Olomouc, stávající zastavěnost a funkční využití se záměrem v zásadě nemění.

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 byla zpracována oprávněnou osobou, Ing. arch. Zdeňkem Beranem, autorizovaným architektem, ČKA 03 609.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů).

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.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby.

Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb.

Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí.

Je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru.

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 uskutečněním záměru nejsou 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 je stávající.

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

Účinky provádění stavby nevybočují z limitů imisí spojených se stavební činností nebo běžným užíváním stavby. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí.

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.

Závěr:

Stavební úřad v průběhu správního řízení o povolení záměru neshledal důvody bránící povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů v rozhodnutí uvedených.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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
pověřená vedením oddělení stavebního úřadu II

Rozdělovník:

Doručí se:

Stavebník v zastoupení

1. CAD PROJEKT PLUS, s.r.o., Riegrova č.p. 793/2, 796 01 Prostějov

Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

2. Statutární město Olomouc, Odbor kancelář architekta města, Hynaisova 34/10, Olomouc

Dotčené orgány

3. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Schweitzerova č.p. 524/91, Povel, 779 00 Olomouc 9
4. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Hlavní projektant

5. Ing. arch. Zdeněk Beran, Vrahovická č.p. 665/111, Vrahovice, 798 11 Prostějov

Úřední deska stavebního úřadu:

6. Úřední deska Magistrátu města Olomouce

Na vědomí:

7. spis

Toto rozhodnutí se zveřejňuje v souladu s ustanovením § 212 odst. 2 stavebního zákona na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňující dálkový přístup na adrese www.olomouc.eu.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 1 ve výši 9000 Kč byl zaplacen.