

MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ
ODBOR STAVEBNÍHO ÚŘADU A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
767 01 Kroměříž, Velké náměstí 115/1

vyřizuje	Kateřina Dostálíková
oddělení	ekologie krajiny
e-mail	katerina.dostalikova@mestokm.cz
telefon	+420 573 321 323
spisová značka	MeUKM/153293/2025/03/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/017034/2026/0707/25
číslo záměru	Z/2025/216718
číslo řízení	R/2025/223661
datum	04.02.2026
počet stran	6

Závazné stanovisko

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“)

Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 11 písm. d) a § 15 písm. a) ZJES v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti:

název: Bytový dům Malý val

žadatel: KSV plus s.r.o., Lešetín II 7147, 760 01 Zlín, IČ 22273824, **zástupce žadatele:** Futureform architects s.r.o., Korunní 1208/74, 101 00 Praha 10 - Vinohrady, IČ 21654336, **osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:** Ing. arch. Marek Valenta

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 21.11.2025

záměr: novostavbu bytového domu s celkovým počtem 16 bytových jednotek, technickým zázemím, garážovými a venkovními parkovacími stáním.

vodohospodářské řešení:

- vodovodní přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad,
- splaškové vody budou odváděny do stávající veřejné kanalizace,
- dešťové vody ze střech objektu a zpevněných ploch budou zachytávány do soustavy retenčních nádrží, ze kterých budou regulovaným odtokem 0,5 l/s odváděny do jednotné kanalizace.

katastrální území: Kroměříž

pozemek parc. č.: 332/2, 332/5

projektová dokumentace: *zpracovatel PD:* Futureform architects s.r.o., Korunní 1208/74, 101 00 Praha 10 - Vinohrady, IČ 21654336, *autorizace:* Ing. arch. Marek Valenta, Členské číslo ČKAIT: 1302605, *Obory:* IP00, *datum zpracování:* 20.11.2025, *ID dokumentace verze č. 3:* SR00X01L8QES

vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**Bytový dům Malý val**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

V souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) se stanovují tyto podmínky:

Po provedení demoličních prací a novostavby bytového domu, stavebník v souladu s § 93a zákona o odpadech neprodleně zašle, příp. předloží obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností (MěÚ Kroměříž) doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

II.

Toto JES se vydává namísto následujících správních úkonů:

- stanovisko k umísťování a povolování staveb (§ 104 odst. 3 zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)
- stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech)

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko (dále jen „JES“).

Charakteristika záměru:

Novostavbu bytového domu s celkovým počtem 16 bytových jednotek, technickým zázemím, garážovými a venkovními parkovacími stáním.

Na pozemku parc. č. 278/1 je stávající jednopodlažní objekt s šikmou střechou, který slouží jako kavárna. Tento objekt bude kompletně odstraněn, a nahrazený novostavbou. Dokumentace zahrnuje také řešení demolice stávající části ubytovny Morava, konkrétně recepční části, která má jedno nadzemní podlaží a částečné podzemní podlaží. Pod částí recepce vede trasa pro stávající vedení teplovodu. Celý tento úsek bude odstraněn a recepce bude nově umístěna v přízemí navrhované novostavby, přičemž teplovod bude přeložen dle projektové dokumentace.

Bytový dům je navržen jako zděný systém a monolitických stropních konstrukcí a stěn doplněný o nosné i nenosné vyzdívané části z vápenopískových tvárnic. Tento materiál se vyznačuje vysokou pevností v tlaku, dobrou akumulací tepla a akustickými vlastnostmi, což zajišťuje komfortní vnitřní prostředí. Jejich rozměry jsou zvoleny na základě vhodných akustických vlastností a možnosti zabudování instalací do konstrukce. Podzemní podlaží bude provedeno systémem bílé vany, který zajistí vhodné hydroizolační vlastnosti spodní stavby. Objekt bytového domu i garáží bude založen na základové desce. Stropy jsou navrženy jako monolitické železobetonové konstrukce, které zajišťují vysokou tuhost a odolnost objektu proti zatížení, jak statickému, tak dynamickému. Monolitické stropy jsou výhodné díky své variabilitě v použití a vysoké únosnosti, což umožňuje efektivní přenos zatížení do nosných stěn. Zároveň jsou doplněny o představené konstrukce balkónů vynesných přes tepelně izolační nosníky. Tyto balkony budou montované ocelové výrobky.

Zastřešení objektu tvoří šikmé střechy se střešním pláštěm se spádem 45°. Střešní plášť nad nejvyšším podlažím je řešen pomocí skládané keramické krytiny, Do střešní roviny jsou vloženy vikýře, které mají sklon 2% a jsou řešené povlakovou PVC izolací. Výplně otvorů jsou řešeny pomocí

plastových oken a dveří, které poskytují vysokou odolnost, estetický vzhled a dlouhou životnost. Okna budou osazena izolačním trojsklem, které výrazně přispívá k energetické úspornosti domu a zajišťuje dobrou tepelnou i zvukovou izolaci. Trojsklo má nízký součinitel prostupu tepla, což pomáhá minimalizovat tepelné ztráty a zlepšit energetickou bilanci objektu. Okna budou v místech otevíravých křídel nad volných prostorem doplněna o skleněná zábradlí zabraňující pádu. Celý konstrukční systém je navržen tak, aby byl pevný, stabilní a splňoval požadavky na moderní bydlení, včetně energetické úspornosti, dlouhodobé trvanlivosti a komfortního vnitřního prostředí. Objekt bude vytápěn pomocí domovní plynové kotelny (napojena na plynovod), nuceně větrán pomocí decentrálního systému rekuperačních jednotek, voda je připojena z vodovodního řadu a splaškové vody jsou odváděny do jednotné kanalizace.

Nosný systém budovy tvoří kombinace železobetonového skeletu a vápenopískového zdiva SENDWIX. Stropní konstrukce jsou monolitické železobetonové desky, schodiště rovněž železobetonové, povrchově upravené proti skluzu.

ZÁKLADY

Objekt je založen ve dvou výškových úrovních. V nepodsklepené části je provedeno plošné založení na železobetonových základových pasech šířky 0,7–1,5 m a výšky 0,6 m. Pod vybranými sloupy a stěnami jsou pásy doplněny mikropilotami, z důvodu nízké únosnosti základové půdy do hloubky cca 3,2 m. V podsklepené části (1. PP) je provedena železobetonová základová deska tl. 250 mm v systému bílá vana, uložená na vrstvě podkladního betonu tl. 150 mm. Nosné části jsou doplněny o dovyztužení v místech budoucího zatížení stěn, příček a schodišť.

SVISLÉ KONSTRUKCE

- 1. PP:
- Obvodové stěny z monolitického železobetonu tl. 300 mm.
- Vnitřní nosné stěny: vápenopískové zdivo SENDWIX 7DF-LDE tl. 200 mm.
- 1. – 5. NP:
- Všechny nadzemní nosné zdi z vápenopískového zdiva SENDWIX 7DF-LDE tl. 200 mm.
- V garážích (západní část 1. NP): dvojice železobetonových stěn tl. 200 mm a soustava ŽB kruhových sloupů Ø 250 mm.
- Sloupky a větce:
- ŽB sloupky (200×200 a 300×300 mm) kotvené do ŽB desek až do úrovně 4. NP.
- ŽB větce v posledních podlažích mají rozměr 200×250 mm, v místě vikýřů doplněné o průvlaky 300×300 mm.
- Příčky:
- Vápenopískové tl. 115 mm, místy sádkartonové dle dispozic.
- U nenosných příček je zajištěno oddělení od stropní konstrukce pro umožnění dotvarování desek.

VODOROVNÉ KONSTRUKCE

- 1. PP: ŽB monolitická stropní deska tl. 200 mm, 1. – 5. NP: ŽB monolitické stropní desky tl. 250 mm. Nad garážemi (1. NP, osy 5–6): tloušťka desky snížena na 200 mm dle statického návrhu.
- 5. NP (východní část podkroví): trémový strop z lepených dřevěných trámů 120×200 mm, max. rozteč 0,9 m, uložený na nosném zdivu a ŽB průvlaku 300×200 mm.
- Stropní výměny: v místě výtahové šachty ocelová výměna z profilu UPE 100.
- Oddělení interiér – exteriér: řešeno pomocí prvků proti tepelným mostům.

SCHODIŠTĚ

- Dvouramenné železobetonové schodiště s mezipodestami přes 4 podlaží.
- Desky schodišť a podest tl. 150 mm.
- Uložení na ŽB stěny a ocelové sloupky MSH 140×140×8,0, kotvené do konstrukce 1. PP.
- Stupně monoliticky betonované

STŘEŠNÍ KONSTRUKCE

- Sedlová střecha: krokvní krov vaznicové soustavy z dřevěných prvků:
- Krokve 180×120 mm max. po 0,9 m, s kleštinami 2×200×80 mm.
- Vaznice BSH nebo KVH (dle části objektu), uložení na ŽB větce, sloupky a pozednice.
- Úžlabní krokve 240×160 mm, spojování ve vzdálenostech od podpor dle momentového průběhu.
- V místě výtahové šachty ocelová výměna z UPE 100.
- Zateplení střechy: minerální vata tl. 200 mm mezi krokvemi + PIR desky tl. 100 mm nad krokvemi.
- Krytina: keramická (hlavní střešní plocha)

- Plochá střecha nad garáží (1. NP):

Ploché střechy nad pavlačí a ustoupeným podlažím:

- Nepochůzné střechy s hydroizolační fólií, spádování k vpustím.

VÝPLNĚ OTVORŮ

- Vnější otvory: plastová okna a dveře s izolačním trojsklem a přerušeným tepelným mostem.
- Vnitřní dveře: hladké, plné, dekor dle architektonického návrhu.
- Vstupní dveře do bytů: požární odolnost EI30.

HYDROIZOLACE

Hydroizolační systémy jsou navrženy pro následující části stavby:

a) Spodní stavba: V 1. PP zastupuje funkci hydroizolace konstrukce bílé vany. 1. NP bude asfaltové izolační souvrství.

b) Mokré provozy: V koupelnách a dalších prostorách s rizikem přímého ostříku vodou bude aplikována vodorovná

a svislá hydroizolační stěrka pod keramickou dlažbu a obklady.

c) Sedlové střechy: Hydroizolační funkci zde plní keramická skládaná krytina v kombinaci s doplňkovou difúzně otevřenou pojistnou hydroizolační fólií.

d) Ploché střechy: Použity budou PVC-P fólie v kompletní skladbě dle technologických standardů výrobce.

PROTIRANOVÁ IZOLACE

Vzhledem k tomu, že objekt je podsklepený a v 1. PP se nenacházejí obytné místnosti, není nutné samostatné protiradonové opatření. Objekt je navíc vybaven nuceným větráním s rekuperací, které zajišťuje dostatečné provětrání.

TEPELNÉ IZOLACE

a) Konstrukce pod terénem: Použit bude extrudovaný polystyren (např. PERIMETER) s uzavřenou buněčnou strukturou, vhodný pro trvalý styk s vlhkostí.

b) Sedlová střecha: Tepelná izolace z PIR panelů tl. 200 mm nad krokvy. V kombinaci s minerální vatou mezi krokvy.

c) Fasáda: Kontaktní zateplovací systém ETICS s izolací z EPS tl. převážně 250 mm (dle detailu a typu konstrukce).

d) Podlahy nad 1. PP: Součástí skladby je tepelná izolace EPS 130 mm + doplňková tepelná izolace PIR 100 mm pod stropem 1. PP.

AKUSTICKÉ IZOLACE

a) Podlahy: Ochrana proti kročejovému hluku zajištěna akustickou izolací z minerální vlny, systém plovoucích podlah. V konstrukci budou eliminovány akustické mosty (např. prostupy rozvodů).

b) Vzduchová neprůzvučnost: Zajištěna pomocí stavebních konstrukcí, výplní otvorů a jejich důkladného dotěsnění k přilehlým prvkům.

PODHLÉDY

Sádkartonové podhledy budou provedeny:

- v hygienických prostorách (desky GKBi – impregnované),
- v ostatních částech objektu (desky GKB),
- dle požadavků PBŘ případně i GKF (požárně odolné).

Podhledy budou připraveny pro integraci osvětlovacích těles. Vše bude realizováno dle montážních standardů výrobce.

V rámci výstavby nového bytového domu bude v jeho 1. podzemním podlaží vybudována nová technická místnost se 2 plynovými kotly. Dále budou v suterénu budovy umístěny centrální vodoměr a podružné měření, a jednotlivé elektroměry pro každou bytovou jednotku. Objekt bude napojený novou vodovodní, kanalizační a plynovodní přípojkou. Dále bude zrealizovaná nová přípojka NN.

• Zdravotechnika: Napojení na veřejný vodovod a kanalizaci. Vnitřní rozvody budou provedeny z plastových trubek (PPR, PP).

• Vytápění: Teplovodní podlahové vytápění ve všech bytech, napojené na centrální plynovou kotelnu umístěnou v 1. PP.

• Větrání: Větrání obytných prostor zajištěno centrální rekuperační jednotkou. Garáž bude větrána nuceně, s čidly CO.

- Elektroinstalace: Rozvody osvětlení, zásuvkové okruhy, rozvaděče a jištění dle platných ČSN.
- Slaboproudé rozvody: Rozvody pro internet, STA, domovní videotelefon, přístupový systém s čipovými čtečkami.

Dokumentace zahrnuje také řešení demolice stávající části ubytovny Morava, konkrétně recepční části, která má jedno nadzemní podlaží a částečné podzemní podlaží. Pod částí recepce vede trasa pro stávající vedení teplovodu. Celý tento úsek bude odstraněn a recepce bude nově umístěna v přízemí navrhované novostavby, přičemž teplovod bude přeložen dle projektové dokumentace.

Doručené podklady:

Dne 21.11.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 17.12.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ o vizualizaci a 28.01.2026 byl záměr doplněn přes ISSŘ jako verze č. 3 a to o opravu v PD. Příslušný orgán shledal doručené podklady za úplné a mohl přistoupit k vydání tohoto JES.

Záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony:

- zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů

Předmětným záměrem budou dotčeny složky životního prostředí, chráněné následujícími zákony:

- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Zákon o vodách:

Vodoprávní úřad posoudil soulad záměru s § 5 odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon a zjistil, že s výše uvedeným záměrem lze souhlasit, neboť jsou splněny podmínky tohoto ustanovení.

Jedná se o záměr vyžadující JES, závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona je tímto nahrazeno.

Orgán příslušný k vydání JES došel dále k závěru, že provedení záměru nemůže vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo ke zhoršení stavu útvaru podzemní vody nebo znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Zákon o odpadech:

Příslušný orgán odpadového hospodářství dle § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, posoudil předložený záměr ve smyslu § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití a dále jeho souladu s povinnostmi vyplývajícími z tohoto zákona a prováděcích právních předpisů a vyhodnotil, že za předpokladu splnění podmínek lze udělit souhlasné stanovisko. Uskutečněním záměru při dodržení platných právních předpisů na úseku odpadového hospodářství a předložené dokumentace nejsou ohroženy zájmy chráněné zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Z hlediska nakládání s odpady vzniklými demoličními pracemi a výstavbou bytového domu, nemá správní orgán k projektové dokumentaci žádné námítky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, závazné stanovisko dle §146 odst. 3 písm. a) se samostatně nevzdává.

Odůvodnění stanovených podmínek:

Podmínka týkající se předložení dokladů prokazujících nakládání v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství vychází z § 93a zákona o odpadech.

Na vydání JES se podílely tyto oprávněné úřední osoby:

- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon – Ing. Petra Buřinská
- zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech – Ing. Josef Pospíšil

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Informace:

Upozorňujeme stavebníka na povinnosti původce odpadů dle § 13 a § 15 (zejména odst. 2) zákona o odpadech.

Povolení kácení dřevin o obvodu kmene do 80 cm ve výšce 130 cm se nevyžaduje (vyhl. č. 189/2013 Sb.).

K řízení na stavebním úřadu, musí být dodána kompletní projektová dokumentace dle vyhlášky o dokumentaci staveb, tzn. buď dle starší vyhlášky 499/2006 Sb., v platném znění, nebo dle nové vyhlášky č. 131/2024 Sb., která je platná od 01.07.2024.

Bc. Alena Kotasová
vedoucí oddělení ekologie krajiny
odboru stavebního úřadu a životního prostředí
Městského úřadu Kroměříž

Doručí se:

Zástupce žadatele:

Futureform architects s.r.o., Korunní 1208/74, 101 00 Praha 10 - Vinohrady, IČ 21654336, IDDS dtyncwb

Na vědomí:

Město Kroměříž, Odbor investic, Velké náměstí 115/1, 797 01 Kroměříž, IČ 00287351, IDDS bg2bfur

Ve smyslu ustanovení § 10 odst. 1 ZJES se závazné stanovisko zasílá příslušnému obecnímu úřadu k vyvěšení na úřední desku:

Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 797 01 Kroměříž, IČ 00287351