



47

Vaše značka:

SOFI plan s.r.o.

Ze dne: 12.12.2025

Č. j.: SMO/015626/26/ÚPaSŘ/Dvor

Sp. zn.: S-SMO/781556/25/ÚPaSŘ/6

Radčína 569/9

161 00 Praha

Vyřizuje: Ing. Eduard Dvorský

Telefon: 599 442 476

E-mail: eduard.dvorsky@ostrava.cz

Datum: 8.1.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	47
vyvěšena dne :	08 - 01 - 2026
sňata dne :	
za správnost :	Zuzana Pyš Andrášová
souběžně zveřejněna na internetu	

KS D 2333/2025

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2025/231916 R/2025/241713

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu jako věcně a místně příslušný dotčený orgán v řízení vedeném dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na základě žádosti, jež podal dne 12.12.2025 SOFI plan s.r.o., IČO: 17995566, Radčína 569/9, 161 00 Praha vydává dle ust. § 176 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko,

k povolení záměru SEPHORA_Forum Nová Karolina, Ostrava, p.č.3380/15,...k.ú.Mor.Ova, které zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát města Ostravy hájí podle jiných právních předpisů:

I.

Podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále i „ZJES“)

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí (dále jen MMO OOŽP) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a podle zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 12 odst. 19 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti právnické osoby Sephora s.r.o., Rybná 682/14, 110 00, Praha 1, IČ: 26491788, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou SOFI plan s.r.o., Radčína 569/9, 161 00 Praha 6, IČ:17995566 (dále jen „žadatel“) ze dne 12.12.2025

pro povolení záměru „Sephora Forum Nová Karolina, Ostrava“ (dále jen „záměr“)



na pozemcích parc. č. 3380/15, 3380/22, 3380/25 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba SOFI plan s.r.o., Radčina 569/9, 161 00 Praha 6, IČ:17995566, zodpovědný projektant: Ing. arch. Klára Jurásková, ČKAIT 0015396, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, datum vypracování 11/2025,

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

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**Sephora Forum Nová Karolina, Ostrava**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ust. § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

MMO OOŽP jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 12.12.2025 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, které bude sloužit jako podklad pro vydání povolení záměru.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla již zmíněná, žadatelem předložená projektová dokumentace k záměru. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, členěná na jednotlivé po sobě jdoucí oddíly tak, jak to vyžaduje charakter stavby.

Popis záměru:

Předmětem předložené dokumentace jsou stavební úpravy obchodní jednotky č. P1A016 v 1.NP v OC Forum Nová Karolina v Ostravě.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů včetně produkovaného množství a způsobu nakládání s odpady, které jsou v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Odpady vzniklé stavební činností budou shromažďovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií ve shromažďovacích prostředcích v místě stavby, budou zabezpečeny před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem a následně předány původcem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů a uvedených skutečností lze konstatovat, že předložený záměr je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, **přípustný**.

Předmětný záměr se nedotýká působnosti či zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů,

zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl MMO OOŽP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

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

Upozornění:

Dle § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat MMO OOŽP 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.

Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Magistrát města Ostravy“), jako příslušný orgán státní památkové péče podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“) a podle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává podle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona a § 149 správního řádu, toto

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

stavební záměr:

„SEPHORA_Forum Nová Karolina, p. č. 3380/15, k. ú. Moravská Ostrava“ pro povolení záměru, Z/2025/231916, R/2025/241713 (dům je situován na území Městské památkové zóny Moravská Ostrava prohlášené vyhl. MK ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992), ve smyslu § 14, odst. 3 památkového zákona z hlediska státní památkové péče

přípustný.

Jedná se o stavební úpravy obchodních jednotky č. P1A016 v 1.NP v OC Forum Nová Karolina v Ostravě. V rámci stavebních úprav bude v garážích v 1. PP umístěna venkovní chladicí jednotka pro potřeby dodatečného chlazení prodejny SEPHORA. Stavební úpravy se týkají pouze vnitřních nenosných konstrukcí – dispozičního členění, rozvodů zdravotně-technických instalací, elektroinstalací a vzduchotechniky. Stávající stav jednotky č. P1A016 je prodejna GAP, oblečení a doplňků, nové využití je prodejna SEPHORA, prodejna kosmetiky a parfumerie. Navržené úpravy řeší pouze stavební úpravy a vybavení interiéru jednotky a napojení na technickou infrastrukturu OC. Stavební úpravy zahrnují převážně SDK nenosné příčky, podhledy, podlahové vrstvy a napojení na stávající instalace (voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika). Prostor nájemní jednotky je rozdělen na prodejní prostor přístupný z pasáže obchodního centra a na zázemí, kde se nachází šatna a sociální zázemí pro personál, místnost pro administrativu, technická místnost a sklad. Shopfront jednotky z pasáže je tvořen proskleným výkladcem a firemním označením, za proskleným výkladcem vstupního



průčelí je světelný dekorační portál tvořen černými a bílými pruhy (zebrou). Konstrukce dekoračního portálu je sendvičový plech DIBOND lakovaný v pružích na černo-bílo. Vstupní průčelí do pasáže je uzavíráno bezpečnostní roletou š.6900 mm a výškou 4000 mm. Nad vstupem bude prosklený výkladec a světelné 3D logo, 3D světelná písmena tl.70 mm na podkonstrukci, 3D logo bude také na boční straně směrem do pasáže kotvené do stávajícího kamenného obkladu nad proskleným výkladcem a také za venkovní výlohou na SDK příčce s pruhy. SDK podhled ve vstupní části v šířce cca 650 mm je ve výšce 4000 mm a je v barvě RAL 9010 matná. Zbytek prodejní plochy je bez sníženého podhledu. Osvětlení v prodejní ploše bude provedeno pomocí zavěšených 3-fázových lišt s LED reflektory. Osvětlení v zázemí je provedeno pomocí LED čtvercových panelů vložených v rastru. V hygienickém zázemí jsou bodová LED zapuštěná světla. V zázemí se nachází hygienické zázemí pro zaměstnance (WC + předsíňka s umyvadlem a výlevkou), šatna, sklad, technická místnosti, čajová kuchyňka a místnost pro administrativu. V jednotce je zázemí pro zaměstnance s předsíňkou a WC. Počet zaměstnanců 2-3 na směnu, celkem 5 zaměstnanců. Nové příčky a předsazené stěny budou provedeny na bázi sádkokartonových systémů pro suchou výstavbu s vnitřní konstrukcí z pozinkovaných ocelových profilů. Opláštění příček bude provedeno SDK deskami, ve vlhkých prostorech impregnovanými SDK deskami. Příčky budou opatřeny malbami a keramickými obklady. Ze strany pasáže bude osazena nová bezpečnostní roleta š.6900 mm na výšku 4000 mm, typ bezpečnostní rolety dle požadavku OC (GALA 58, barva stříbrná), minimální propustnost 70%. Výkladec z boční strany pasáže a venkovní výkladec zůstanou stávající. Vstup z pasáže OC bude nově řešen proskleným výkladcem na celou výšku tzn.4000 mm. V prodejní ploše budou stěny opatřeny omyvatelnými malbami v šedé barvě RAL 7047 matná, v hyg. zázemí a kuch. lince bude keramický obklad bílý 200x200mm, nebo 200x300mm, spára bílá, do výšky dveří.

Odůvodnění:

Jelikož je dům umístěn na území Městské památkové zóny Moravská Ostrava prohlášené vyhl. MK ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992, vztahují se na něj ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění a tudíž jsou dotčeny zájmy státní památkové péče.

K předmětu památkové ochrany a péče v prostředí městské památkové zóny náleží zejména historický půdorys sídla a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, nemovitě kulturní památky i stavebně historicky hodnotné objekty, vzhled a materiálová autenticita, městské interiéry včetně povrchu komunikací, panorama památkové zóny s charakteristickými dominantami a celkové harmonické působení v blízkých i dálkových pohledech. Pro celkový obraz městské památkové zóny je významnou složkou architektonické ztvárnění fasád včetně jejich členění, materiálového a barevného provedení a původní řešení výplní fasádních otvorů. Cílem ochrany je zachování specifických hodnot historického jádra města, to je především historických vazeb nemovitostí a prostorů a vnějšího i vnitřního obrazu sídla, což se projevuje v urbanistickém řešení zástavby i v architektonickém řešení jednotlivých objektů a v míře zachování původního charakteru historických budov a veřejných prostor. Součástí památkových hodnot MPZ jsou i plochy zeleně, solitérní dřeviny a uliční stromořadí.

Na základě žádosti si orgán památkové péče vyžádal písemností ze dne 17.12.2025 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Ostravě, dle ust. 14 odst. 4 památkového zákona.

Podkladem pro posouzení věci byla podaná žádost, obhlídka na místě a písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ostravě čj. NPÚ-381/113642/2025 ze dne



2.1.2026. Toto vyjádření konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot a Městské památkové zóny Moravská Ostrava.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán státní památkové péče předložený návrh a dospěl k závěru, že akce: „SEPHORA_Forum Nová Karolina, p. č. 3380/15, k. ú. Moravská Ostrava“ pro povolení záměru (Z/2025/231916, R/2025/241713) je z hlediska státní památkové péče **přípustná**.

III.

Podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor dopravy, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání vyjádření dle ust. § 38 zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedené žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené dokumentace pro výše specifikovaný záměr sděluje, že v této věci není dotčeným orgánem.

Závěr

Záměr je z hlediska všech veřejných zájmů chráněných Magistrátem města Ostravy přípustný.

Poučení

Koordinované závazné stanovisko je dle ust. § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s ust. § 7 ZJES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, příp. samostatně postupem dle ust. 149 odst. 8 správního řádu.

Ing. Eduard Dvorský
referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- SOFI plan s.r.o., Radčína 569/9, 161 00 Praha
- Dotčená obec: Statutární město Ostrava
- Magistrát města Ostravy, odbor vnitřních věcí, oddělení středisko informačních služeb – zveřejnění prostřednictvím úřední desky Magistrátu města Ostravy, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.
- OÚPaSŘ, oddělení územního plánování a památkové péče (památková péče)
- Odbor dopravy
- Odbor ochrany životního prostředí



Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podpisující: **Ing. Eduard Dvorský**
Organizace: Statutární město Ostrava - magistrát
Sériové č. cert.: 23935259
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 08.01.2026 08:22:14
Důvod:
Místo:

OSTRAVA!!!