



Záměr: Z/2024/100513
Řízení: R/2024/88241
Č.j.: R/2024/88241/2

Dne: 22.01.2025

Úřad: **Městský úřad Litoměřice - DOSS**
Mírové náměstí 15/7
Litoměřice-Město
41201 Litoměřice
tpebfnu

Adresát:

Jan Abík



Vyřizuje: **Ing. arch. Dominik Miko**
Tel: 416916139

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZJES") a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 26.12.2024 podal

Jan Abík, 

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Obnova sklepů u rodinného domu Jarošova čp. 275/12
Litoměřice



(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 383/1, 384/1 v katastrálním území Litoměřice, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES a v souladu s § 149 správního řádu toto

souhlasné koordinované závazné stanovisko,

jehož součástí je jednotné enviromentální stanovisko.

Popis záměru:

- Jedná se o opravu stávajících historických sklepů zejména jejich čelní stěny. Objekt se nachází na soukromém pozemku ve dvoře rodinného domu, který je kulturní památkou. Čelní stěna určená k opravě a obnově tvoří vnější stěnu mělkých povrchových sklepů zasazených do svahu terénu. Čelní stěna sklepů je v havarijním stavu. Bude rozebrána a znovu postavena ze stávajícího materiálu, pálených cihel a pískovcových kvádrů. Zeď bude konstrukčně zajištěna novým železobetonovým pasem a skrytými železobetonovými pilíři.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky, které Městský úřad Litoměřice jako dotčený orgán hájí, **přípustný** za těchto podmínek:

1. Odpadové hospodářství

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

2. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 29 odst. 2 písm. b), § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:



- Nová opěrná zeď bude respektovat stávající podobu, strukturu a rozvržení jednotlivých prvků tzn. kameny a cihly budou v obdobných pozicích jako nyní, vstupy do sklepů budou proto zděny plnou pálenou cihlou, stejně tak prahy vstupů budou vyžděny cihlou do odpovídající výšky. Kameny budou při přezdívání zdi kladeny na svou nejdelší stranu na vazbu a budou pro zajištění stability šíbrovány drobnějšími kamennými úlomky.
- Odolnost nových omítek je možno modifikovat přidáním metakaolinu.
- Zahájení prací bude oznámeno min. 14 dnů před zahájením. Před zahájením a průběžně během realizace navržených prací bude stavebníkem zajištěno konání pravidelných schůzek na místě stavby za účasti vlastníka nemovitosti, projektanta, zhotovitele provádějícího příslušné práce a zástupců obou složek státní památkové péče (Městský úřad Litoměřice, NPÚ ÚOP v Ústí nad Labem). V rámci vstupní schůzky bude podrobně konkretizován způsob provedení všech prací a dohodnuta frekvence dalších schůzek.

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 26.12.2024 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán součástí koordinovaného závazného stanoviska i jednotné environmentální stanovisko.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů: vyjádření ke změně dokončené stavby (§ 146 odst. 3 písm. b))



Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **souhlasné koordinované závazné stanovisko**.

Ke stanoveným podmínkám tohoto závazného stanoviska uvádíme:

- V rámci opravy stávajících historických sklepů zejména jejich čelní stěny budou nekontaminovaná zemina, kameny a jiný přírodní materiál vytěžený během stavební činnosti, využity pro účely stavby na místě, na kterém byly vytěženy. Produkce odpadů bude minimální. Po ukončení stavby nepožadujeme dokládat, jak bylo naloženo s odpady.

- Podle ust. § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči byla dne 30. 12. 2024 předložená žádost zaslána na Národní památkový ústav územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem (dále jen "NPÚ ÚOP Ústí n. L.") k písemnému vyjádření. Pověřený správní orgán obdržel odborné vyjádření dne 17. 01. 2025 pod čj. NPÚ-351/117204/2024 ze dne 17. 01. 2025, kde je proveden architektonický popis domu a konstatování, že na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace, realizace prací dle předložené dokumentace není v rozporu se zájmem na ochranu kulturně historických hodnot při dodržení stanovených podmínek.

- Cílem státní památkové péče je v případě plánovaných zásahů týkajících se této památky ochrana všech jejích autentických a historicky hodnotných konstrukcí a detailů, zmínit je nutné také požadavek ochrany vnějšího vzhledu tohoto pohledově frekventovaného a pro město důležitého objektu. Formálně se v tomto směru lze odkázat na zřizující vyhlášku MPR, která v části 1, odst. 2, písm. a) uvádí: "*Předmětem státní památkové péče v rezervaci jsou historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry*". Opominout nelze ani článek 2, odstavec 1, písm. a) - *veškeré úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému i společenskému využití a dalšímu zhodnocování jejich výtvarných a*



dokumentárních funkcí. Podobně se vyjadřuje i řada mezinárodních chart, jejichž je Česká republika signatářem, a metodických doporučení uplatňovaných v soudobé památkové péči. Z uvedeného vyplývá, že zájmem památkové péče je tedy zachovat maximum z historického originálu a jeho hodnotného stavebního vývoje, i z jeho materiálového řešení a povrchových úprav. Popřípadě nové prvky vhodně přizpůsobit stávajícím hodnotným historickým objektům a konstrukcím. S ohledem na tyto požadavky byla posuzována žádost investora.

- Ad podmínka č. 1: Podmínka specifikuje užití a způsob kladení kamenů a cihel při zpětném vyzdění opěrné zdi. Cílem je zajistit, aby se výsledek podobal stávajícímu řešení, a byla tak zajištěna nejen estetická, ale i materiálová kontinuita této historické komponenty objektu. Zdění a spárování musí být provedeno tradičními (na objektu v minulosti použitými) materiály a postupy. Pro zdění musí být užitá historicky typická skladba za pomoci šibrování spár drobným kamenem tak, aby šibry pomohly vyrovnat řádky zdiva a vyplnily drobné kaverny mezi lokálně nepravidelnými kameny. Podmínka také specifikuje konkrétní provedení vstupních otvorů způsobem, který navazuje na současné řešení.

- Ad podmínka č. 2: Oprava historického zdiva musí respektovat tradiční materiálové složení, jen tak bude dodržena materiálová kontinuita stavby k tomu se vzhledem ke svým vlastnostem a tradičnímu užití ve stavitelství nejlépe hodí pojiva na bázi vápna, které je možné obohatit hydraulickým pojivem v množství přibližně v 10 % z celkového objemu. Složení maltoviny je určeno tak, aby zachovávala pozitivní vlastnosti tradiční vápenné směsi, vysokou prodyšnost, šetrnost k podkladu a vysokou reverzibilitu. Podmínka tak vylučuje užití ahistorických tvrdých neprodyšných malt s vysokým podílem hydraulických pojiv.

- Ad podmínka č. 3: Požadavek na svolávání pravidelných prohlídek na stavbě má oporu v památkovém zákoně, zejména v § 29 a § 32, kde jsou určeny kompetence jednotlivých složek státní památkové péče jako dozor výkonného správního orgánu a dohled odborné organizace NPÚ nad průběhem obnovy kulturních památek. Zároveň přímo z povahy věci vyplývá, že případné dílčí



usměrnění - upřesnění - k postupu prací může být uplatněno pouze v přítomnosti všech dotčených stran. Obhlídky při realizaci zásahu je tak nutné považovat za jeden z účinně uplatňovaných základních mechanismů důležitých pro praxi státní památkové péče ve smyslu platné legislativy.

Odborná složka státní památkové péče ve svém písemném vyjádření uvedla podmínku na použití vápenné malty. Tato podmínka je již splněna v předložené projektové dokumentaci, kde je uvedeno, že bude použita vápenná malta. Proto výkonný orgán státní památkové péče tuto podmínku nepřevzal.

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

3. Doprava na pozemních komunikacích

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Upozornění:

1. Památková péče

- NPÚ bylo ze strany autorů satebně-historického průzkumu a bývalých majitelů nemovitosti č. p. 275/12 (Mgr. Eliška Nová, Ph.D. a Mgr. Miroslav Nový) upozorněno na skutečnost týkající se sklepních prostor v dané lokalitě. Dle majitele sousedního objektu se ve svahu jihozápadním směrem od dotčených sklepů nachází další sklepní prostory, které jsou situovány na pozemku dotčené kulturní památky (parc. č. 384/1) a v současnosti zřejmě odříznuty od ostatních přístupových bodů. Potenciálně se může jednat o pokračování stávajících sklepů pod Dómský pahorek.

- V oblasti okolo svahů Dómského pahorku se rozprostíralo jedno z nejstarších osídlení Litoměřic v blízkosti ulic Jarošova a Horní Dubina lze



odkázat na historickou osadu Dubina. Okolí přemyslovského hradiště také tvořilo přirozenou lokalitu pro organický rozvoj zástavby a lidskou činnost. Lze proto předpokládat, že situace za opěrnou zdí obsahuje archeologickou (možná již středověkou) situaci s mimořádnou kulturněhistorickou hodnotou. V průběhu prací je tedy potřeba zajistit archeologický dohled odborné instituce a rozkrývání situace za opěrnou zdí a zásahy pod terénem je nutné realizovat za přítomnosti archeologa.

- Upozorňujeme, že podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění, je nutné již od doby přípravy stavby hlásit záměr stavební činnosti v tomto území Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum (ZAV; zpočátku obvykle realizovaný formou odborného archeologického dohledu nad zemními pracemi). Oznámení se doporučuje učinit v dostatečném předstihu (1 měsíc) před zahájením terénních prací. Formulář s kontaktem, případně odkaz na on-line oznámení, je k nalezení na webových stránkách ARÚ AV ČR, Praha (www.arup.cas.cz) v sekci "Pro stavebníky". Stavebník má právo uzavřít dohodu o provedení ZAV s kteroukoliv oprávněnou organizací, pod jejíž územní působnost spadá daná lokalita. Seznam organizací oprávněných k provádění archeologických výzkumů na území Čech je k nalezení na www.arup.cas.cz, případně na stránkách Ministerstva kultury (www.mkcr.cz) v sekci "Archeologie" (zde pro celou ČR).

2. Ochrana přírody a krajiny

- Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je k vyjádření příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti České středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice.

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 a § 176 odst. 5 stavebního zákona.



Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu, které bude závazným stanoviskem podmíněno.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně
podepsal Ing.
arch. Dominik Miko
dne 22.01.2025 11:54

.....
Ing. arch. Dominik Miko