Záměr: **Z/2026/197833** Dne: 11.11.2026
Řízení: **R/2026/232719**
Č.j.: **R/2026/232719/3**

Úřad: **Městský úřad Litoměřice - DOSS**

Mírové náměstí 15/7
Litoměřice-Město
41201 Litoměřice
tpebfnu

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Ing. arch. Dominik Miko**
Tel: 416916139
Email: dominik.miko@litomerice.cz

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 14.10.2026 podala

společnost habitat dh34 s.r.o., Stavitelská č.p. 1100/8, 160 00 Praha 6-Dejvice,

kterou zastupuje Kateřina Vávrová, [redacted]

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Stavební úpravy bytového domu Dukelských hrdinů 34

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 38 v katastrálním území Terezín, 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:

- Objekt je obdélníkového půdorysu, má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví, se sedlovou střechou. 1PP je využívané jako sklep, v 1NP jsou 3 bytové jednotky, ve 2NP jsou 2 bytové jednotky (dále i b.j.) a 2 kanceláře, v podkroví se pak nacházejí společné nebytové prostory (komory a úklid). Na nádvoří se nachází objekt prádelny a přístřešku. Do objektu je přístup z veřejného prostranství z ulice Dukelských hrdinů, vchod z přilehlého chodníku, bez možnosti vjezdu. Předmětem dokumentace jsou stavební úpravy a vestavba do podkroví bytového domu. Stavebními úpravami a vestavbou do podkroví dojde k navýšení bytových jednotek na celkový počet 13 b.j. ze současných 5 b.j.. V 1.NP vzniknou 4 b.j., ve 2NP budou zrušeny kanceláře a nově zde bude 5 bytových jednotek, v podkroví vzniknou 4 nové bytové jednotky.

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

1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- 1. Demoliční práce a stavební zásahy do obvodových, stropních a střešních konstrukcí objektu, včetně zásahů do větracích otvorů, šachet, stavebních dutin a dalších potenciálních úkrytů živočichů, budou prováděny mimo období hnízdění ptáků, tj. mimo období od 1. dubna do 30. července běžného kalendářního roku, a současně s ohledem na možný výskyt letních kolonií netopýrů.

- 2. Pokud nebude možné výše uvedené práce provést mimo období hnízdění ptáků, případně období výskytu letních kolonií netopýrů, bude před jejich zahájením provedena odborná prohlídka dotčených částí objektu osobou s odpovídající odbornou způsobilostí v oblasti zoologického průzkumu, se zaměřením zejména na výskyt hnízdících ptáků a netopýrů.

- 3. O provedené odborné prohlídce bude vyhotoven písemný záznam, který bude obsahovat datum prohlídky, identifikaci prohlížených částí objektu, výsledky zjištění a případná doporučená opatření. Záznam bude uložen u stavebníka a na vyžádání předložen příslušnému orgánu ochrany přírody; případně bude založen do stavebního deníku.

- 4. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů živočichů nebo jejich sídel budou stavební práce v dotčených místech přizpůsobeny tak, aby nedošlo k porušování zákazů stanovených zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Další postup, včetně případných ochranných opatření, bude předem projednán s příslušným orgánem ochrany přírody. Pokud bude záměr vyžadovat výjimku ze zákazů týkajících se zvláště chráněných druhů, musí být tato výjimka pravomocně povolena před provedením příslušných zásahů.

- 5. V případě dodatečného zjištění hnízdících ptáků, netopýrů nebo jejich úkrytů v průběhu stavebních prací budou práce v bezprostředně dotčeném

místě přerušeny do vyhodnocení situace odborně způsobilou osobou a stanovení dalšího postupu v souladu s požadavky právních předpisů na ochranu přírody a krajiny.

2. 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.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: vyjádření k ochraně rostlin a živočichů (§ 5 odst. 3)

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

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 14.10.2026 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.

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:

Ochrana přírody a krajiny:

- Předmětem záměru jsou stavební úpravy a vestavba do podkroví stávajícího bytového domu na adrese Dukelských hrdinů č. p. 34, na pozemku parc. č. 38 v katastrálním území Terezín. Stavebními úpravami dojde ke změně dispozičního řešení objektu a k navýšení počtu bytových jednotek z dosavadních pěti na celkových třináct. Součástí záměru jsou rovněž zásahy do stávajících stavebních konstrukcí a střešního pláště v souvislosti s vestavbou do podkroví.

- Vzhledem k charakteru stavby a plánovaným zásahům do obvodových, stropních a střešních konstrukcí, včetně větracích otvorů a šachet, nelze vyloučit výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, zejména synantropních druhů ptáků a netopýrů, kteří mohou využívat stavební dutiny, štěrbiny a jiné části objektu jako úkryty nebo hnízdiště.

- Z důvodu předcházení poškozování nebo ničení případných hnízd, rušení živočichů v době rozmnožování a ohrožení jejich vývojových stadií je nezbytné provádět stavební práce s ohledem na jejich biologické potřeby. Z tohoto důvodu jsou stanoveny podmínky omezující provádění rizikových stavebních prací v období hnízdění ptáků a výskytu letních kolonií netopýrů a stanovující postup v případě, že bude nutné práce realizovat v tomto období.

- Stanovené podmínky směřují k minimalizaci negativních vlivů záměru na volně žijící živočichy a k zajištění souladu realizace záměru s požadavky právních předpisů na ochranu přírody a krajiny.

Odpadové hospodářství:

- Přílohou žádosti je projektová dokumentace z února 2026, kterou zpracovala společnost mar.s. architects s .r .o.. Nakládání s odpady se bude dle projektové dokumentace řídit hierarchií odpadového hospodářství dle zákona č. 541/2020 Sb. a dalších prováděcích vyhlášek č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a č. 8/2021 Sb., katalog odpadů.

- Součástí PD je zpracovaná základní bilance stavby zaměřená na reálný odborný odhad významných produkovaných druhů odpadů včetně jejich množství v tunách:

  - 15 01 01 Papírové a lepenkové obaly - 0,10 t (AN3 - Sběrna),
  - 15 01 02 Plastové obaly - 0,08 t (AN3 - Sběrna),
  - 15 01 03 Dřevěné obaly - 0,05 t (AN3 - Sběrna),
  - 15 01 04 Kovové obaly - 0,10 t (AN3 - Sběrna),
  - 17 01 07 Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06 - 23,50 t (AN3 - Recyklační a rekultivační zařízení - řízená skládka),
  - 17 03 02 Asfaltové směsi neuvedené pod číslem 17 03 01 - 0,08 t (AN3 - Recyklační zařízení),
  - 17 05 04 Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03 - 1,00 t (AN3 - Recyklační a rekultivační zařízení).

- Odpady, které původce odpadů nezpracuje v souladu se zákonem o odpadech, předá do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu.

- Po ukončení prací správní orgán **nebude** požadovat předložení dokladů o předání odpadů do schváleného zařízení.

Z hlediska následujících úseků je Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem, avšak záměr nevyžaduje správní úkony stanovené jinými právními předpisy v oblasti veřejných zájmů, k nimž je Městský úřad Litoměřice příslušný, nebo budou tyto úkony vydány samostatně:

3. Doprava na pozemních komunikacích

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Pokud bude nutné místo prací, popř. umístění kontejneru či stav. materiálu na komunikaci označit dopravními značkami, bude zdejší Městský úřad Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství ve smyslu ustanovení § 77 zákona číslo 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, požádán o stanovení přechodné úpravy provozu, které bude projednáno s příslušným dotčeným orgánem Policií ČR KŘ DI Litoměřice a bude předložen návrh dopravního značení (opatření) při vlastní realizaci.

4. 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. Závazné stanovisko bude vydáno v samostatném řízení – viz usnesení č.j. R/2026/232719/2 ze dne 11.11.2026.

Poučení

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.

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.

Digitálně podepsal
Ing. arch. Dominik
Miko
dne 11.11.2026 15:38

.....

Ing. arch. Dominik Miko

Rozdělovník:

KATEŘINA VÁVROVÁ, [redacted]

Město Terezín, nám. ČSA 179, 41155 Terezín