



Záměr: Z/2025/1951  
Řízení: R/2025/2828  
Č.j.: R/2025/2828/2

Dne: 04.02.2025

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

Adresát:  
**Rozdělovník**

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 6.1.2025 podala

**Stanislava Kolačevová,** 



(dále jen "žadatel"), ve věci:

**Vybudování dětské skupiny, Máchova 91, Terežín**



(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 10 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:

- Jedná se o stávající řadový městský dvoupodlažní dům. Na domě bude prováděna změna užívání části 1.N.P. Původní provozovna Pizzerie bude změněna na provoz Dětské skupiny do 12 dětí.
- Stávající dům je dvoupodlažní se sedlovou střechou s hřebenem rovnoměrně uloženým s uliční čarou. Objekt je bez viditelných statických poruch. V rámci změny užívání budou provedeny drobné stavební úpravy, z nichž žádná nebude prováděna změnou nosné konstrukce. Dojde k vybourání dřívě zazděných dveří v obvodové stěně, kde zůstane původní nosný prvek (překlad) beze změny nyní je zde okno, dojde tedy k odbourání parapetu a k osazení nových dveří. Dále uvnitř objekt dojde k odbourání nenosné příčky a jejímu posunutí v místnosti koupelny a WC a dále k přepažení vstupní místnosti sádkartonovou konstrukcí, tím dojde k vytvoření zádveří a šatny.

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. Ochrana vod**

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

## **3. 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:

- Dveře budou dřevěné. Okolí nově zřizovaného vstupu bude opláštěno dřevem, soklová část bude navazovat na stávající a bude přisedat až ke dveřím a bude i opticky uzavřená.

### **Odůvodnění:**

Dotčený orgán obdržel dne 6.1.2025 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))
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů: stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)



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 stavby budou provedeny drobné stavební úpravy, ze kterých vznikne minimum odpadů. Odpady budou předány do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu. Po ukončení stavby nepožadujeme předložení dokladů.

- Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

- Dům Máchova č.p. 91, Terezín, parc. č. 10 v katastrálním území Terezín se nachází na území Městské památkové rezervace Terezín (dále jen "MPR Terezín") stanovené Nařízením vlády ČR č. 443 ze dne 29. července 1992 (r. č. ÚSKP 1053) a na území ochranného pásma Národní kulturní památky Malá pevnost s Národním hřbitovem se souborem nemovitých kulturních památek v historickém jádru města Terezína (dále jen ("OP"), ustanovené rozhodnutím ONV Litoměřice, odborem kultury č.j. 1085-90 ze dne 20. srpna 1990 (r. č. ÚSKP 3199).

- Dne 06. 01. 2025 byla doručena žádost žadatele, kdy bylo zahájeno správní řízení ve výše uvedené věci. K žádosti byla přiložena projektová dokumentace.

- Dle předložené žádosti se jedná o následující práce: Dojde k proražení zazděného prostoru v pravé ose výkladce. Odstraněna bude jedna nenosná příčka v interiéru stavby. Dojde k instalaci SDK příček za účelem rozčlenění objektu dle navržené dokumentace. Instalovány budou nové vstupní dveře, typově stejné a členěním stejné jako současné vstupní. Fasáda kolem nového vstupního otvoru v pravé ose výkladce bude omítaná, s pásovou bosáží



navazující na fasády mimo výkladce v barvě současných nátěrů. Dřevěné prvky výkladce budou na úrovni celého pole odstraněny. Ostatní práce se netýkají památkově chráněných hodnot interiérové úpravy, nový nábytek.

- Žádost byla podle ust. § 14, odst. 4 zákona o státní památkové péči, zaslána dne 08. 01. 2025 k vyjádření na NPÚ, územní odborné pracoviště Ústí n. L. (dále jen "NPÚ ÚOP Ústí n. L."). Ten ve svém vyjádření č.j. NPÚ-351/2280/2025 ze dne 20. 01. 2025, které pověřený správní orgán obdržel dne 22. 01. 2025, kde provedl popis domu a konstatoval, že provedení prací není v rozporu se zájmem na kulturně historických hodnot MPR a OP, za podmínky, která je uvedena v závazné části.

- Jedná se o patrový zděný řadový dům se sedlovou střechou v ulici Máchova, který je součástí bloku domů severozápadně od jádra města Terezín. Průčelí je pětiosé. Budova je hladce omítaná, přízemí je zdobené pásovou bosáží, v patře je fasáda členěna podokenní průběžnou římsou, vzájemně propojenými suprafenestrami a geometricky členěnými parapety. Šambrány kolem oken jsou ozdobeny rozvilinami. V pravé ose přízemí se nachází segmentem zakončený vstup s bosovaným portálem s klenákem. V patře nad vstupem je balkon zdobený mříží a portálem zdobeným rostlinnými dekory. S výjimkou zmíněné pravé osy je v přízemí fasáda opatřena symetrickým výkladcem se vstupem ve středu. Dřevěný sokl je jednoduše vertikálně členěný. Portál vstupu je rámován dřevěnými sdruženými sloupky s patkami a hlavicemi. Podobné sloupky z obou stran ohraničují i celý výkladec. Vlevo i vpravo od vstupní osy je po dvojici prosklených polí výkladce, pravá osa je částečně zazděná. Vrchní část výkladce je v podobě obdélných rámu sloužících pro umístění nápisů názvů podniku/reklamy. Vstupní dveře ve výkladci jsou dřevěné, dvoukřídlé. Jsou horizontálně členěny v jedné třetině výšky. Nad vrcholem dveří je světlík, do nedávna sloužící k umístění názvu zaniklého podniku. Za vstupem je dochováno zádveří. Na výkladcích jsou pozůstatky historických technologií žaluzií, pantů atd. V interiéru jsou v přízemí dochovány klenby.

- V rámci ochrany památkové rezervace je hodna zachování a obnovy především úprava vnějšího pláště (tj. historická podoba fasády, výplní a střechy), která je podstatná nejen pro výraz domu samotného, ale významnou



měrou spoluvytváří dochovaný charakter uličního interiéru Terezína jako celku památkově chráněného města. Předmětem zájmu památkové péče v rezervaci Terezín jsou jednotlivé stavby, všechny prvky pevnostního systému (včetně příkopů, mostků, bran atd.) a město jako systém (včetně veřejných prostranství, povrchu komunikací, zeleně atd.). V souvislosti s investorem požadovanými pracemi je nutné na předmětný objekt pohlížet nejen samostatně, ale i jako na součást historického uličního interiéru, jehož ochrana je v plošně památkově chráněných územích prioritním zájmem státní památkové péče viz § 3, odst. b) vyhlášky 1 zřizující MPR Terezín: "musí být zachována objemová skladba uličních bloků a jejich vnější výraz, zejména výškové poměry, stavební materiály, tvary a členění vnějších ploch jednotlivých objektů, a to i těch, které nejsou kulturními památkami." Při posuzování záměru investora je nutné mít na zřeteli také § 3, odst. d) této vyhlášky: "úpravy městských prostor a ploch v rezervaci musí směřovat k jejich obnově, funkčnímu a estetickému zhodnocení se zřetelem k charakteru historického a přírodního prostředí rezervace."

- Budova je v přiměřeném technickém stavu.

- Navrhované práce vedou k zajištění nové funkce objektu. Interiérové úpravy nepoškozují historicky cenné součásti budovy ani jakkoliv neohrožují památkové hodnoty památkové rezervace. K úpravám exteriéru se vyjadřuje podmínka.

- Dokumentace nezmiňuje materiály dveří, nicméně dveře mají být kopií stávajících v ose výkladce podmínka tedy pouze upřesňuje použitý materiál. Výkladce byly historicky vnímány jako samostatné celky, které byly v celých jejich šířích v zásadě materiálově, technologicky i opticky homogenní. Plocha výkladce zde je skleněná, nebo dřevěná. Vyplnění pole omítanou fasádou by fasády kolem výkladce by dezinterpretovala praktickou i estetickou funkci výkladce, ač využívá dochovanou podobu fasády ta se ale principiálně uplatňovala vždy mimo výkladce, které v podobných případech (kdy výkladce nezabírají celou šířku domu) materiálově i vizuálně z plochy fasády vystupovaly. Zřízení vstupního otvoru v pravém poli je tedy akceptovatelné, pokud ale celé pole bude respektovat materiál, ze kterého jsou výkladce



tvořeny. Jeho prvky (sokl) musí dále přirozeně navazovat na nové prvky (vstupní dveře), a nesmí být jen hrubě ukončeny, tak jak to je v dokumentaci, kde jsou zkrátka přerušeny na úrovni nově zřízeného vstupního pole. Pole soklové části jsou tvořeny rámy, které jsou v navrženém případě přerušeny bez ukončení.

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

#### **4. 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**

- Návrh podoby nového vstupního pole výkladce doporučujeme v rozpracovanosti konzultovat dopředu s pracovníky památkové péče. (Mgr. Antonín Kadlec, Ph. D., kadlec.antonon@email.cz, 773 782 831, Ivona Hohenbergerová, ivona.hohenbergerova@litomerice.cz, 734 783 317).

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 04.02.2025  
07:38

.....  
**Ing. arch. Dominik Miko**

## **Rozdělovník:**

### **žadatel**

STANISLAVA KOLAČEVOVÁ, 

### **obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo**

Město Terezín