



Záměr: Z/2024/74672
Řízení: R/2024/88211
Č.j.: R/2024/88211/4

Dne: 04.02.2025

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

Adresát:
KAREL PLEYER



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 18.12.2024 podal

Zdeněk Hammer, 

kterého zastupuje Ing. Karel Pleyer, 


(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba rodinného domu



(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 2469/47, 2469/48 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 dvoupodlažní, nepodsklepený, zděný objekt. Střecha objektu je sedlová (se sklonem 35°) v kombinaci s plochými střechami terasami v 2. NP (se sklonem 2°). Krytinu sedlové střechy tvoří keramická taška červené barvy, ploché střechy terasy v úrovni 2. NP jsou pochozí, s hydroizolační fólií a podlahou na rektifikačních podložkách. Výška hřebene sedlové střechy je 8,785 m. Nosné stěny budou vyzděny z izolačních tvárnic Porotherm tl. 450 mm. Strop bude též systémový PTH. Fasáda domu bude zhotovena z fasádní omítky bílé barvy.
- Hlavní vstup do objektu je přes zádveří a schodišťovou halu v 1.NP. Hala propojuje dům v několika komunikačních osách. Z haly je možné se přes chodbu s úložným prostorem a prostorem pro pračku dostat do garáže a technické místnosti. Dále hala obsluhuje i dvě pracovny a WC, do obytného prostoru s kuchyní, prostřednictvím schodiště ústí do 2.NP a též je možné halou projít přímo do venkovního prostoru kryté terasy za domem. Samostatný vstup/vjezd do objektu je navržen skrz garáž, která je hmotově přímo zaintegrována do objektu a je se zbytkem domu propojena skrz chodbu s úložným prostorem a prostorem na praní prádla.
- Ve 2.NP se nachází hala s odpočinkovým prostorem u sedacího okna, která též propojuje všechny komunikační směry. Z chodby je možné vstoupit do dvou pokojů, koupelny, šatny a do ložnice. Z ložnice, dvou pokojů a haly je též možné vyjít na terasu, která z jiho-východní a severo-východní strany lemuje půdorys objektu.



- Likvidace dešťových vod bude řešena na pozemku investora. Dešťové vody ze střechy budou přes lapače střešních splavenin vedeny svodným potrubím do nádrže na dešťovou vodu o objemu 10 m³ umístěnou na pozemku investora. Splaškové vody budou svedeny pomocí nové gravitační kanalizační přípojky. Splašková kanalizace je nyní v plánu výstavby, v ulici Karolíny Světlé. Objekt rodinného domu bude napojen na vodovod pomocí nové domovní vodovodní přípojky. Pro ohřev TV a vody do topení budou v prostoru instalace zdroje tepla v TM v 1.NP instalovány akumulární zásobníkové bivalentní ohřívače o objemu 500 litrů. Zdrojem tepla pro RD bude tepelné čerpadlo.

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

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Dodržení podmínek uvedených v předložené projektové dokumentaci k výše uvedenému záměru ze srpen/2024.
- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 59 m³. Skrytá ornice bude deponována na týchž pozemcích, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechtění a ozelenění ploch kolem zázemí předmětné novostavby rodinného domu.
- Po realizaci předmětného záměru v terénu investor stavby ponechá u pozemku funkčně spjatého s pozemkem pod stavbou RD v katastru nemovitostí druh pozemku zahrada, kterážto bude patřičně obhospodařována.
- Investor je povinen za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši



7.161,84 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:

- - základní cena půdy na pozemku: 5,22 Kč/m² (BPEJ 1.19.14 - zábor 343 m²)
- - třída ochrany: IV. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 4
- Přesnou výši finančních odvodů a podmínky platby za odnětí půdy ze ZPF zohlední v rozhodnutí o odvodech dle § 11 odst. 2 zákona orgán ochrany ZPF MěÚ Litoměřice po obdržení listiny povolující stavbu a oznámení zahájení realizace záměru.
- Investor je povinen orgánu ochrany ZPF MěÚ Litoměřice v souladu s § 11 odst. 4 a 6 zákona:
 - - doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu s doložkou nabytí právní moci nebo vykonatelnosti, pro které je souhlas o odnětí podkladem, nebo jinou právně účinnou listinu povolující předmětnou stavbu, a to do 6 měsíců ode dne platnosti těchto listin.
 - - písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

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. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Veškeré činnosti spojené s realizací a užívání stavby musí probíhat tak, aby nedošlo k ohrožení (tj. změně či ztrátě vydatnosti, kvality, jakosti apod.) povrchových a podzemních vod a ke znečištění těchto vod látkami závadnými vodám (zejména pak ropnými látkami a oleji z používaných stavebních strojů).

Odůvodnění:



Dotčený orgán obdržel dne 18.12.2024 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska nebyla úplná a žadatel byl dne 7.1.2025 vyzván k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 8.1.2025. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: souhlas k odnětí půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)
- 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:

- Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkových parcelách č. 2469/47 a 2469/48 v k.ú. Litoměřice, pro záměr novostavby rodinného domu a dalších zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 343 m². Zbýlá část plochy pozemku tvořící funkční celek s rodinným domem a zpevněných ploch dle výše uvedené projektové dokumentace bude napříště sloužit jako zahrada. V katastru nemovitostí jsou zábořem půdy dotčené pozemky vedeny v kulturách zahrada s BPEJ: 1.19.14 zařazenou do IV. třídy ochrany.



- Stavební záměr se nachází na půdě s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely. Pozemek se nachází v zastavitelné části Města Litoměřice a v ploše BI - bydlení individuální v rodinných domech - městské. Tato je v nezbytné míře ze ZPF odejmuta na základě souladu s platnou územně plánovací dokumentací města, neboť se tak děje pro výstavbu objektu na vymezené zastavitelné ploše města pro tento účel určené. Na zemědělském pozemku nejsou vybudovány závlahy, odvodnění ani protierozní opatření. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona.

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

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.

4. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 29 odst. 2 písm. b) a g) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Upozornění:

1. Ochrana přírody a krajiny



- Zájmový prostor se nachází v chráněné krajinné oblasti IV. zóny, 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. Nezákonně 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
07:46

.....
Ing. arch. Dominik Miko