



Záměr: Z/2026/56514
Řízení: R/2026/77968
Č.j.: R/2026/77968/5

Dne: 25.05.2026

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

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Ing. Arch. DOMINIK MIKO**
Tel: 416916139
Email: dominik.miko@litomerice.cz

ROZHODNUTÍ

Výroková část

Stavební úřad Městský úřad Litoměřice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 23.3.2026 podala

společnost JTH Retail Park Litoměřice s.r.o., IČO 23205431, Krupská 33/20, 41501 Teplice,



kterou zastupuje Martina Burianová, IČO 72673729, Dr. Vrbenského 3239, 41501 Teplice

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Retail Litoměřice

(dále jen "stavba") na částech pozemků parc. č. 4802/21 (ostatní plocha), 4802/36 (ostatní plocha), 4802/35 (ostatní plocha), 4802/28 (ostatní plocha) a 4802/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Litoměřice.

Stavba obsahuje:

- Stavba je navržena jako jednopodlažní nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysného tvaru max. rozměrů 41,9 x 30,0 m. Střecha objektu je sedlová se spádem 3 %. Výška atiky bude 6,4 m nad úroveň podlahy 1.NP.
- Založení objektu je navrženo hlubinné, tvořené monolitickými kalichy na monolitických pilotách. Podlahová konstrukce 1.NP bude tvořena žel. bet. drátkobetonovou deskou tl. 165 mm. Nosnou konstrukci objektu budou tvořit sloupy průřezu 400 x 500 mm a 400 x 400 mm, na kterých budou uloženy sedlové střešní vaznice průřezu T o výšce 1500 mm. Obvodový plášť je tvořený sendvičovými betonovými hladkými sokly tl. 320 mm. Na železobetonové sokly bude na bočních a zadních stranách navazovat lehký obvodový plášť ze sendvičových stěnových panelů tl. 200 mm. Střešní plášť bude tvořen trapézovým plechem pokládaným na žel. bet. nosné prvky. Krytinu bude tvořit folie z měkčeného PVC. Vnitřní rozdělení objektu je řešeno výhradně pomocí sádkartonových stěn s ocelovou nosnou konstrukcí bez nebo s požární odolností. Stěny jsou jednoduše nebo dvojitě opláštěné.



- V objektu jsou v tuto chvíli navrženy dva nájemní prostory. Každá nájemní jednotka je navržena jako samostatná, s přístupem z parkoviště osobních automobilů a s únikovými dveřmi na opačné fasádě. V rámci jednotky je navržena prodejní plocha, skladové zázemí a sociální a technické zázemí nájemce. Zásobování jednotlivých nájemních jednotek je navrženo z čelní strany objektu – od parkoviště (jižní strana).

- V rámci stavby bude zrušeno 60 (47 + 13) stávajících parkovacích stání. Nová parkovací stání - 13 ks bude umístěno před jižním průčelím objektu Retailu. Součástí stavby je nový chodník umístěný při jižním, východním severním průčelí Retailu.

- Objekt Retailu bude vytápěn pomocí elektrické energie – tepelná čerpadla + vzduchotechnika a pomocí elektrických přímotopných panelů. Příprava teplé užitkové vody bude pomocí elektrických ohřivačů zásobníkových a průtokových.

- Splaškové vody budou odvedeny stávající přípojkou splaškové kanalizace do stávající šachty na splaškové kanalizaci na pozemku p.č. 4802/26 v k.ú. Litoměřice. Dešťové odpadní vody ze střechy objektu budou odváděny do stávající dešťové kanalizace. Dešťové odpadní vody z komunikací a parkoviště budou odváděny do stávající zaolejované kanalizace.

- V rámci stavby bude umístěna nová velkoodběratelská trafostanice, která bude umístěna na pozemku p.č. 4802/28 v k.ú. Litoměřice. Z této trafostanice budou vedeny přípojky „NN“ do jednotlivých prodejních jednotek Retailu a pro společnou spotřebu. Dále budou pokračovat vnitřní rozvody elektro.

- Součástí stavby je přeložka telekomunikačního vedení o délce 68m a přeložka vedení STL plynovodu a délce 32 m.

- Napojení stavby na vodovodu bude pomocí nové přípojky vody z vodovodního řadu LT DN 250 z ulice Želetická. Potrubí přípojky bude vedeno do vodoměrné šachty, která bude umístěna na pozemku 4804/4 a 4804/1 v k.ú. Litoměřice. Délka přípojky vodovodu je 24 bm. Za vodoměrnou šachtou bude pokračovat areálový vodovod a bude zakončen v objektu. *Stavba vodovodní*



přípojky je dle Přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30 stavebního zákona drobnou stavbou a nevyžaduje dle § 171 stavebního zákona povolení stavebního úřadu.

- Napojovací bod pro napojení areálu telekomunikační sítě bude umístěn na pozemku p.č. 4800/4 v k.ú. Litoměřice. Zakončení přípojky pro Retail bude na fasádě objektu v samostatném piliřku. Délka přípojky bude přibližně 3,5 m. *Stavba přípojky elektronických komunikací do délky 100 metrů nevyžaduje rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona dle ustanovení § 2i odst. 1) zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.*

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace, kterou vypracoval Ing. Miloš Pilný ČKIAT 0700141, Ing. Jan Pavelek ČKIAT 1103411, Petr Bareš ČKIAT 0013670, Ing. Petr Peštál ČKIAT 0013113 a Ing. Aleš Seidl ČKIAT 1004153; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Podle ustanovení § 160 odst. 2 stavebního zákona oznámí stavebník stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby.

3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:

a) po dokončení hrubé stavby

b) po dokončení stavby

4. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami a výsledky měření musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem.

5. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení § 163 stavebního zákona a ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.



6. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

7. Stavebník a zejména zhotovitel stavby a jeho pracovníci brát v průběhu provádění stavby ohledy na práva a oprávněné zájmy vlastníků sousedních pozemků. Vlastníci sousedních pozemků a staveb nesmějí být prováděním stavby poškozeni na svých právech, případně vzniklé škody by musely být uhrazeny. Bude dodrženo ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

8. Vozidla vyjíždějící ze stavby musí být očištěna (musí být zajištěno odstraňování bláta z pneumatik a podběhů). Pokud přesto dojde ke znečištění veřejných komunikací, musí být zajištěno jejich bezodkladné očištění.

9. Stavba bude prováděna dodavatelsky stavebním podnikatelem.

10. Po nabytí právní moci rozhodnutí bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena". Štítek bude chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby dokončení stavby.

11. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie.

12. Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního rozhodnutí.

13. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky dotčených orgánů a účastníků uvedených v závazných stanoviscích, stanoviscích a vyjádřeních:

Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí - závazné stanovisko ze dne 29.11.2024 č.j. MULTM/0090026/24/ŽP/JPa

1. Veškeré činnosti spojené s realizací a užíváním 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).

2. Nebude docházet k navyšování stávající nivelity terénu v okolí stavby.

3. Ve stanoveném záplavovém území vodního toku Labe a Ohře nebudou skladovány snadno rozpojitelné a odplavitelné materiály ani látky závadné vodám, pokud nebudou zabezpečeny proti průtokům velkých vod.

4. Stavba pod úrovní kóty hladiny Q100 bude zhotovena z materiálů, které odolávají dlouhodobému působení vody.

5. Pro stavbu bude vypracován povodňový plán, který bude uveden do souladu s povodňovým plánem obce.

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje - koordinované závazné stanovisko ze dne 12.11.2025 č.j. HSUL-5887-3/LT-2025

- Před zahájením stavby stavebník předloží místně příslušnému HZS kraje dokumentaci pro provádění stavby k posouzení v souladu s ustanovením 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem - závazné stanovisko ze dne 18.3.2026 č.j. KHSUL 13123/2026

1) ke kolaudaci záměru bude předložen protokol z měření hluku z provozu instalovaných stacionárních zdrojů hluku řešeného záměru, prokazující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor stavby nejbližší obytné zástavby v denní i noční době.

2) ke kolaudačnímu řízení bude předložen měřicí protokol o intenzitě elektrického osvětlení na jednotlivých pracovních místech sloužící k ověření parametrů osvětlení splňující požadavky § 45 Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., osvětlení pracoviště, ČSN 36 0011-1 a 3 (Měření osvětlení vnitřních prostorů,



Část 1: Základní ustanovení, Část 3: Měření umělého osvětlení), který bude prokazovat splnění požadavků ČSN EN 12464-1.

3) nejpozději ke kolaudaci bude předložen laboratorní protokol vyšetření zdravotní nezávadnosti (jakosti) pitné vody, zpracovaný akreditovanou laboratoří včetně akreditovaného odběru, v souladu s požadavky § 53 nařízení vlády č. 361/2007 Sb. Vyšetření musí být provedeno v rozsahu kráceného rozboru, odběr vzorku studené pitné vody musí být proveden na výtoku vodovodu v denní místnosti a kuchyňce prodejních jednotek.

4) V rámci kolaudačního řízení bude předložen protokol o zaregulování VZT, prokazující splnění hygienických požadavků pro odvětrání jednotlivých prostor v souladu s nařízením vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, v pozdějším znění, § 41 větrání pracovišť.

ČEZ Distribuce, a. s. - vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem ze dne 27.4.2026 zn. 001176610773

1) Po prověření vaší žádosti, Vás především upozorňujeme na existenci stávajícího distribučního zařízení umístěného na pozemcích dle přiložené PD – se nachází distribuční kabelové vedení VN a TS, které je chráněno ochranným pásmem dle zákona č. 458/2000 Sb. § 46 nebo technickými normami, a je v přímém střetu s vaší stavbou. Doporučujeme vytrasování kabelu VN a zjištění hloubky kabelu. V prostoru výstavby obchodního centra musí být zachovány hloubky a krytí stávajících kabelů VN, a dodrženy podmínky pro jejich uložení podle uvedených ČSN a PNE. Objekt TS a kabelové vedení VN v dotčeném bezpečnostním stavebním pásmu bude zabezpečeno proti případnému mechanickému poškození při probíhajících pracích. Nebude-li možno uvedené podmínky dodržet, musí být stávající vedení v předstihu přeloženo, respektive upraveno (doplněna mechanická ochrana). Při úpravě povrchů musí být zachována stávající nivelita terénu. S ohledem na stávající hloubku uložení zemního kabelu v ploše a pohybu těžké stavební techniky při stavebních pracích, doporučujeme po dobu stavby, instalaci plošné ochrany zemního



kabelu proti jeho poškození, např. panely, ocelové pláty apod. V případě, že nebude možné dodržet shora uvedené podmínky a příslušnou legislativu, musí být podána žádost o přeložku zmiňovaného zařízení distribuční soustavy. Přeložku zařizuje vlastník tohoto zařízení na základě písemné žádosti a na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal. Uvedené je definováno v § 47 zákona č. 458/2000 Sb, v platném znění.

2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.

3. V dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu. Postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.

4. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.

5. V případě nadzemního vedení nn budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.

6. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení NN (nízkého napětí), 2 m od vedení VN (vysokého napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysokého napětí), dle



PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů NN.

7. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.

8. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.

9. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.

10. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.

11. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.



12. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahlaste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.

GasNet Služby s.r.o. – stanovisko k odsouhlasení projektové dokumentace plynárenského zařízení ze dne 1.10.2025 zn.: 5003424232

- Stavba PZ bude realizována a dokončena v souladu se Smlouvou o zajištění přeložky plynárenského zařízení a úhradě nákladů s ní spojených č. 4000256206, uzavřenou mezi Provozovatelem distribuční soustavy a investorem.

GasNet Služby s.r.o. – stanovisko k povolení stavby ze dne 3.10.2025 zn.: 5003404755

- Při realizaci stavby požadujeme respektovat ČSN 736005.

- Dočasné zařízení staveniště (maringotky, mobilní buňky atd.) požadujeme umístit min. 1 m od plynárenských zařízení a plynovodních přípojek.

- Veškeré stavební práce musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených plynárenských zařízení a plynovodních přípojek.

- Při realizaci stavby je nutno dodržovat veškerá pravidla stanovená pro práce v ochranném pásmu plynárenského zařízení a plynovodních přípojek, které činí 1 m na každou stranu měřeno kolmo od osy plynovodu. V tomto pásmu



nesmí být umísťovány žádné nadzemní stavby, prováděna skládka materiálu a výšková úprava terénu.

- V ochranném pásmu plynárenských zařízení a plynovodních přípojek nebudou umísťovány žádné nadzemní stavby.

Základy přístřešků, stožárů, mobiliáře, dopravního značení, informačních tabulí, opěrných zdí (patky, podezdívky, betonové základy apod.) musí být vzdáleny od obrysu stávajícího plynárenského zařízení (plynovody i přípojky plynu) min. 1 metr.

KANALIZACE:

- Křížení a souběh kanalizační sítě s plynárenským zařízením a plynovodními přípojkami (dále jen PZ) musí být v souladu s ČSN 73 6005, tab. 1 a 2.

- Obrysy kanalizačních šachet do průměru 1 000 mm na kanalizačním potrubí, budou umísťeny min. 500 mm od obrysu PZ. Ostatní šachty budou umísťeny min. 1 000 mm od obrysu PZ.

- Úhel křížení PZ s kanalizačním potrubím bude 90°. Nelze-li tento úhel v odůvodněných případech dodržet, může být úhel křížení menší, nejméně však 60°.

- Při křížení PZ z materiálu PE bude provedena kontrola funkčnosti signalizačního vodiče. Pokud bude při realizaci stavby zjištěna nutnost výškové nebo směrové úpravy trasy PZ, bude toto posuzováno jako přeložka. Náklady budou hrazeny investorem stavby. Podrobnosti o procesu jsou dostupné zde: <https://www.gasnet.cz/dalsisluzby/pro-stavare-a-projektanty/zmena-trasy-plynovodu>

ZPEVNĚNÉ PLOCHY:

- Před zahájením stavby bude provedeno vytýčení PZ a zabezpečení všech poklopů na PZ



- Následně budou provedeny ručně kopané sondy za účelem zjištění skutečné hloubky uložení plynovodů a přípojek, které jsou zpravidla umístěny výše než je povrch plynovodu.
- Požadujeme, aby veškeré zemní práce v ochranném pásmu stávajících PZ byly prováděny nejméně 0,4 m od jejich povrchu a to všemi směry.
- Po odtěžení stávající zeminy dojde k podstatnému snížení krytí stávajícího PZ.
- Je vyloučeno použití těžké mechanizace (zejména válců s trny, zemních fréz atd.) přímo nad potrubím.
- Realizací stavby nesmí dojít ke snížení krytí PZ!! Max. dovolené krytí nad PZ je 1,5m od obrysu PZ
- Nové uliční vpusti musí být umístěny v minimální vzdálenosti 0,5 m od obrysu stávajícího PZ.
- Dopravní značení musí být umístěno od stávajícího plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (dále jen PZ) v minimální vzdálenosti 1 m.
- Při vysazování stromů a okrasných dřevin požadujeme dodržet od stávajícího PZ vzdálenost minimálně 1 m na obě strany, měřeno od obrysu kořenového balu k obrysu PZ.

Severočeské vodovody a kanalizace a.s. - vyjádření k existenci zařízení ze dne 14.11.2025 zn. SCVKZAD262855/UL/JŠ

1. Před započítím prací požádá stavebník o vytýčení vodohospodářského zařízení. Vytýčení skutečného umístění zařízení ve správě společnosti SČVK je nutné objednat na: tel. 601 267 267 / 840 1 1 1 11 1 info@scvk.cz. V případě písemného objednání vystavujete objednávku na servisní organizaci provozovatele společnost Severočeská servisní a.s. Upozorňujeme, že tato služba může být zpoplatněna.



2. V rámci provádění zemních, stavebních a ostatních prací v ochranném a bezpečnostním pásmu zařízení ve správě SČVK požadujeme plné respektování tohoto zařízení, a to za dodržení všech předpisů a norem, které se k této činnosti vztahují zejména pak:

2.1. Dodržování zákonných povinností zejména v souvislosti s návrhem a realizací záměru v ochranných pásmech řadů § 23 Ochranná pásma vodovodních radů a kanalizačních stok, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

4. Jakákoli změna oproti schválené dokumentaci musí být předložena ke schválení naší společnosti.

CETIN a.s. – vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 6.10.2025 č.j. 277141/25

společnost CETIN určuje pro ochranu SEK podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany, a další, níže uvedené podmínky:

- Oblast stavby je v ochranném pásmu a v trase našeho vedení SEK toto vedení SEK požadujeme přeložit mimo oblast stavby. Souhlasíme s návrhem nové trasy vedení SEK v PD stavby, tato překládka bude realizována jen naší společností (včetně vypracování PD) na náklady investora stavby, na základě uzavřené Smlouvy s vlastníkem technické infrastruktury o přeložení technické infrastruktury. Veškeré práce v ochranném pásmu našeho vedení musí být prováděny pouze ručně tak, jak je požadováno ve výše uvedeném Vyjádření o existenci SEK. Vytýčení naší kabelové trasy v místě stavby, bude provedeno na základě objednávky stavebníka dodavatelem uvedeným ve Vyjádření o existenci SEK. Před záhozem a při každé kolizi stavby s naším vedením požadujeme přizvat k jeho kontrole (p. Kodýtek A. 606757131). O provedené kontrole bude naším pracovníkem proveden zápis do stavebního deníku, který bude kontrolován při kolaudačním řízení stavby.



Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb. v platném znění – správní řád):

JTH Retail Park Litoměřice s.r.o., Krupská 33/20, 41501 Teplice

ZDR Retail Litoměřice s.r.o., Jungmannova 750/34, Nové Město, 11000 Praha

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

Odůvodnění

Dne 23.3.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník vyzván k doplnění žádosti. Žádost byla doplněna dne 11.5.2026.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.



Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona

a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Platná politika územního rozvoje ČR a platné zásady územního rozvoje Ústeckého kraje nestanovují žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem města Litoměřice, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Náhledem do územního plánu města Litoměřice, veřejně dostupném na <https://www.litomerice.cz/uzemni-plany/vydane-uzemne-planovaci-dokumentace>, bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním plánem města Litoměřice - úplným zněním po změně č. 3.

Pozemky stavby se dle platného ÚP nachází v zastavěném území, stabilizované ploše OK.1 – komerční areály - velkoprodejny, markety. Pro plochu OK.1 jsou v ÚP stanoveny následující regulativy:

a) využití plochy

Hlavní využití:

- velkoplošný maloobchod – nad 150 m² prod. plochy (supermarkety, hypermarkety, velkoplošný hobby - prodej, ...) se zázemím,
- služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny.

Přípustné využití:

- velkoobchod, sklady,
- dvorany pro kulturní a sportovní podniky, sjezdové haly a festivalové areály



- veletržní areály, výstaviště,
- herny, kasina včetně ubytovacích zařízení,
- nerušící výrobní služby,
- sportovní a relaxační zařízení,
- služební či pohotovostní byty,
- ubytovací zařízení typu Formule 1, hotely
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě lokalizace zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- v rámci projektové dokumentace k územnímu, popř. stavebnímu řízení bude zpracována analýza rizika výskytu chrómu, popř. jiných rizikových ukazatelů v této lokalitě.

b) prostorové uspořádání



Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.

Záměrem výstavby nejsou dotčeny funkční a prostorové regulativy dané platným ÚP. Záměr je jak v souladu s hlavním využitím dotčené plochy OK.1 – komerční areály - velkoprodejny, markety, tak s podmínkami kladenými na prostorové uspořádání.

Z výše uvedeného plyne, že záměr je v souladu s funkčními a prostorovými regulativy danými Územním plánem města Litoměřice.

Regulační plán pro danou plochu není vydán.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán.

Město Litoměřice má vydán územní plán, posouzení záměru dle tohoto kritéria se tedy neuplatní.

c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Při posuzování kritéria souladu záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vycházel stavební úřad především z předložené dokumentace pro povolení záměru. Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnými osobami a je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X01U0R4M“.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu projektové dokumentace pro povolení stavby. Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení). Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 1



vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Záměr je navržen tak, že svými vlastnostmi, tj. velikostí, polohou, plošným i prostorovým uspořádáním umožňoval realizaci a užívání pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující bezprostředně přilehlou veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby. Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb. Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví, požární bezpečnost, památkovou ochranu a ochranu životního prostředí. Je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru. Splněny jsou i požadavky na vnitřní prostory, jako světlá výška místností a rozměry vnitřních komunikací. Rovněž tak jsou splněny požadavky na technická zařízení, jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, silnoproud, atd.

d) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.

Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, když dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřili kladně.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Je v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Napojení na inženýrské sítě je na stávající areálové rozvody.

f) Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Účinky provádění stavby nevybočují z limitů imisí spojených se stavební činností nebo běžným užíváním stavby. Omezení práv vlastníků okolních nemovitostí prováděním stavby bude pouze dočasné a nepřekračuje mez



hluku, prašnosti a vibrací spojenou s prováděním staveb. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí.

K řízení byla předložena tato závazná stanoviska:

- Městský úřad Litoměřice - koordinované závazné stanovisko ze dne 25.9.2025 č.j. R/2025/149666/5

- Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí - závazné stanovisko ze dne 29.11.2024 č.j. MULTM/0090026/24/ŽP/JPa

- Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí - závazné stanovisko - jednotné enviromentální stanovisko ze dne 13.10.2025 č.j. MULTM/0074824/25/ŽP/MSv

- Městský úřad Litoměřice, odbor školství, kultury, sportu a památkové péče - závazné stanovisko ze dne 3.12.2025 č.j. MULTM/0087859/25/ŠKAS/IHo/359

- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem - závazné stanovisko ze dne 18.3.2026 č.j. KHSUL 13123/2026

- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje - koordinované závazné stanovisko ze dne 12.11.2025 č.j. HSUL-5887-3/LT-2025

K řízení byla předložena tato vyjádření a stanoviska:

- Městský úřad Litoměřice, odbor správy nemovitého majetku města - stanovisko ze dne 21.11.2025 č.j. MULTM/0083454/25/MAJ/JFi

- Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, Územní odbor Litoměřice, dopravní inspektorát - stanovisko ze dne 23.10.2025 č.j. KRPU-183327-2/ČJ-2025-040606

- Oblastní inspektorát práce pro Ústecký a Liberecký kraj - vyjádření ze dne 27.1.2026 č.j. OIP7/1032/7.42/26-2



- Ředitelství silnic a dálnic s. p. - vyjádření ze dne 26.11.2025 č.j. RSD-854971/2025-4
- Severočeské vodovody a kanalizace a.s. - vyjádření k existenci zařízení ze dne 14.11.2025 zn. SCVKZAD262855/UL/JŠ
- GasNet Služby s.r.o. – stanovisko k povolení stavby ze dne 3.10.2025 zn.: 5003404755
- GasNet Služby s.r.o. – stanovisko k odsouhlasení projektové dokumentace plynárenského zařízení ze dne 1.10.2025 zn.: 5003424232
- CETIN a.s. – vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 6.10.2025 č.j. 277141/25
- ČEZ Distribuce, a. s. - vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem ze dne 27.4.2026 zn. 001176610773
- ČD - Telematika a.s. - vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací ze dne 9.10.2025 č.j. 2202544690
- ENERGIE Holding a.s. - vyjádření k existenci sítí ze dne 7.10.2025 zn.: 63/2025/JR
- Vodafone Czech Republic a.s. - souhlas s realizací stavby ze dne 3.10.2025 zn. 251003-1529877919
- T-Mobile Czech Republic a.s. - vyjádření ke stavbě ze dne 3.10.2025 zn. E54560/25
- TwigoNet Europe, SE - vyjádření k existenci podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě ze dne 24.11.2026 č.j. 14761/2025KM
- České Radiokomunikace a.s. - vyjádření k existenci podzemních sítí ze dne 13.8.2025 zn.: UPTS/OS/ 406336/2025



- ČEPRO a.s. - sdělení ze dne 12.8.2025 č.j. 10910/25

- Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku - stanovisko ze dne 12.9.2025 č.j. MV-143321-3/OSM-2025

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Severočeská vodárenská společnost, a.s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice

Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, 41201 Litoměřice

Miloslav Čepička, [REDACTED]

Eva Čepičková, [REDACTED]

Michaela Vymětalová, [REDACTED]
[REDACTED]

Martin Zikmund, [REDACTED]

Martin Remeň, [REDACTED]



Irena Liebscherová, [REDACTED]

ZDR Retail Litoměřice II s.r.o., Jungmannova 750/34, Nové Město, 11000 Praha

AM Corporation, s.r.o., U Blaženky 2066/6, Smíchov, 15000 Praha

Petr Liebscher, [REDACTED]

Lenka Jurčáková, [REDACTED]

Michal Janča, [REDACTED]

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Požadavkům společností ČEZ Distribuce, a. s. uvedených ve vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem ze dne 27.4.2026 zn. 001176610773, Severočeské vodovody a kanalizace a.s. uvedených ve vyjádření k dokumentaci ze dne 14.11.2025 zn. SCVKZAD262855/UL/JŠ, GasNet Služby s.r.o. uvedených ve stanovisku ze dne 3.10.2025 zn.: 5003404755 a stanovisku k odsouhlasení projektové dokumentace plynárenského zařízení ze dne 1.10.2025 zn.: 5003424232 a CETIN a.s. uvedených ve vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 6.10.2025 č.j. 277141/25, týkajících se části stavby, která vyžaduje povolení stavebního úřadu vyhověl stavební úřad jejich zpracováním do podmínek pro provedení stavby bod II/13 tohoto rozhodnutí.

- Požadavkům týkajícím se stavby vodovodní přípojky a přípojky telekomunikační sítě stavební úřad nevyhověl, jelikož stavba vodovodní přípojky je dle Přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30 stavebního zákona drobnou stavbou a nevyžaduje dle § 171 stavebního zákona povolení stavebního úřadu a stavba přípojky elektronických komunikací do délky 100 metrů nevyžaduje rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona dle ustanovení § 2i



odst. 1) zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury .

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

.....
Ing. Arch. DOMINIK MIKO



Rozdělovník:

hlavní projektant

MYDAT spol. s r. o., Chrudimská 1661, 53501 Přelouč

dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, č.p. 1531, 40001

HZS Ústeckého kraje, č.p. 1340, 40001

PČR Dopravní inspektorát Litoměřice, č.p. 913, 41201

Městský úřad Litoměřice - DOSS, č.p. 15, 41201

účastníci řízení

Michaela Vymětalová, [REDACTED]

AM Corporation, s.r.o., U Blaženky 2066/6, Smíchov, 15000
Praha

Martin Zikmund, [REDACTED]

Město Litoměřice, č.p. 15, 41201

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Přítkovská 1689/14,
Trnovany, 41501 Teplice

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín

Martin Remeň, [REDACTED]

Irena Liebscherová, [REDACTED]

Lenka Jurčáková, [REDACTED]

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha

Petr Liebscher, [REDACTED]

ZDR Retail Litoměřice II s.r.o., Jungmannova 750/34, Nové
Město, 11000 Praha

Michal Janča, [REDACTED]

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřdovice, 60200
Brno



Miloslav Čepička, [REDACTED]

[REDACTED]

Eva Čepičková, [REDACTED]

žadatel

MARTINA BURIANOVÁ, Dr. Vrbenského 3239, 41501 Teplice