



Sp.zn.: SU/0061452/26/Du
Č.j.: MULTM/0075468/26/SÚ/JDu

Vyřizuje: Ducká Jaroslava
Telefon: 416 916 417
E-mail: Jaroslava.ducka@litomerice.cz

Datum: 8.10.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební úřad Městský úřad Litoměřice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) 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 13.8.2026 podal Ing. Pavel Veverka, [redacted] a Jan Mazín, [redacted] které zastupuje FAPAL s.r.o., IČO 06083927, Stará Mostecká 250/2, 412 01 Litoměřice (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:

„stavební úpravy domu č.p. 229“
Litoměřice, Litoměřice-Město č.p. 229, Mostecká 13
(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 282 v katastrálním území Litoměřice.

Stavba obsahuje:

Jedná se o víceúčelově využívaný dům se čtyřmi nadzemními podlažími, v nichž se v současnosti kombinují obchodní, administrativní a bytové prostory. V přízemí (1.NP) jsou situovány prodejní jednotky s přímým vstupem z ulice, ve 2.NP a 3. NP se nacházejí kanceláře a ve 4. NP jsou bytové jednotky různého dispozičního řešení.

V 1. nadzemním podlaží dojde k úpravě dispozičního řešení stávajících obchodních prostor. Nově zde vzniknou prostory pro tatérský salon, výroba kosmetiky, prodejna kávy s pražírnou a samostatné prodejny, včetně odpovídajícího sociálního a provozního zázemí. Každý z provozů bude vybaven samostatnou toaletou a zázemím pro personál, přičemž nová dispozice bude vytvořena pomocí sádkartonových příček a pálených keramických cihel. Ve 2. a 3. nadzemním podlaží se nepředpokládají stavební zásahy, zachováno bude stávající využití kancelářských prostor.

Ve 4. nadzemním podlaží bude upravena dispozice stávající bytové jednotky a zároveň dojde k využití části půdního prostoru pro vznik nové bytové jednotky, která bude propojena nově navrženým dřevěným schodištěm s půdním prostorem a přístupem na balkon, který vznikne ve střešní konstrukci směrem do dvora. Bytová jednotka bude směrem do ulice doplněna o dva nové vikýře, které přinesou přirozené denní osvětlení a zvýší využitelnost podkroví.

Budou provedeny nové rozvody vnitřních instalací, které jsou napojeny na stávající přípojky. Systém vytápění a ohřevu teplé vody bude decentralizován. Příprava teplé užitkové vody bude řešena pomocí plynových kotlů, a to samostatně pro každý jednotlivý obchodní provoz v 1. NP a samostatně pro každý byt ve 4. NP.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost FAPAL s.r.o., autorizovala Ing. arch. Ivana Slavková, ČKA 03028 (stavební část), Ing. Marek Lokvenc, ČKAIT 0602920 (PBR); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět budou stavebnímu úřadu oznámeny před zahájením stavby; změny v těchto skutečnostech budou bezodkladně stavebnímu úřadu oznámeny.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) po dokončení stavby.
5. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Budou splněny podmínky vydaného závazného stanoviska:

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, závazné stanovisko ze dne 10.8.2026 č.j.: HSUL-3782-3/LT-2026:

1. Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
2. V požárně bezpečnostním řešení dokumentace pro provádění stavby zhodnotit oddělení částečně chráněných únikových cest od všech stávajících prostorů v objektu, u kterých nedochází ke změně v užívání.
3. V požárně bezpečnostním řešení dokumentace pro provádění stavby posoudit velikost prostorů částečně chráněných únikových cest.
4. V požárně bezpečnostním řešení dokumentace pro provádění stavby upřesnit způsob otevírání pasivního křídla východových dveří z částečně chráněné únikové cesty 2 na volné prostranství.

Městský úřad Litoměřice, odbor školství, kultury, sportu a památkové péče, závazné stanovisko ze dne 13.1.2026 č.j.: MULTM/0003475/26/ŠKAS/IHo/5:

1. V místech prostupů nosnými konstrukcemi v 2. NP bude v předstihu provedena pásová sonda (případně restaurátorský průzkum), která zaznamená a identifikuje stáří zdiva, jeho strukturu a případnou existenci zazděného prostupu, dále jednotlivé vrstvy omítky, jejich rozsah atd.

O výsledku průzkumu budou investorem informováni zástupci státní památkové péče, o jednání bude učiněn zápis. V případě pozitivního zjištění historicky hodnotných konstrukcí - např. intaktně dochovaného zdiva bez novodobé zadržky - bude od této části záměru upuštěno a v konzultaci s oběma složkami památkové péče bude připraveno alternativní řešení. To bude s odpovídající dokumentací předloženo do nového správního řízení.

2. Nové příčky a veškeré opravy zdiva, dozdivky apod. budou provedeny za použití plných pálených cihel (popřípadě původního kamenného nebo jiného dochovaného zdiva) na mírně nastavovanou vápennou maltu. Také omítkovina a všechny ostatní systémy budou na vápenné bázi.

3. Nové výplně budou dřevěná, bude se jednat o repliku stávajících výplní, a to především z konstrukčního, rozměrového a odstínového hlediska, rovněž nově vkládaná okna budou mít shodné rozměry jako stávající v 2.NP - 885x1430 mm. Osazení ve špaletě bude rovněž totožné. Kování bude historizující - př. systém Alt Wien nebo Elegant. Závěsy budou přetřeny barvou užitou na křídlech. Přesná podoba bude na základě předloženého vzorku nebo výrobního výkresu před zadáním do výroby konzultována a odsouhlasena zástupci památkové péče formou zápisu.

4. Dvojice nových vikýřů bude ve všech ohledech replikou stávajících, a to včetně rozměrů, krytiny, odstínového řešení a výplní.

5. Po zazděném otvoru ve dvorní (východní) fasádě bude zachována mělká nika (2-3 cm hluboká) včetně šambrány.

6. Vyjma laťování nebude nijak zasahováno do konstrukce krovu. Případné úpravy nebo zjištěná poškození budou v předstihu konzultovány a odsouhlaseny (formou zápisu) s oběma složkami státní památkové péče (MěÚ Litoměřice a NPÚ – ÚOP - Ústí nad Labem). Takováto oprava bude provedena tradičním a historicky opodstatněným tesařským způsobem.

7. Bude předložena realizační projektová dokumentace k vybudování nové terasy/balkónu ve střešní rovině do nového správního řízení (půdorys, řezy, ze kterých budou jasně patrné skladby vkládaných konstrukcí včetně vyřešeného odvodnění terasy/ balkónu) do nového správního řízení.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, závazné stanovisko ze dne 17.6.2026 č.j.: KHSUL 30035/2026:

1. V rámci kolaudačního řízení bude předložen protokol z měření hluku z provozu venkovních rekuperačních jednotek umístěných na střeše objektu, vůči nejbližšímu chráněnému venkovnímu prostoru stavby okolní obytné zástavby, prokazující splnění hygienických limitů hluku pro denní i noční dobu.

2. Nejpozději ke kolaudaci stavby bude dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů, předložen protokol o zkoušce (zpracovaný akreditovanou laboratoří včetně akreditovaného odběru) s vyhovujícími výsledky kráceného rozboru pitné vody, odebrané po ukončení realizace stavby u balícího pultu v pražárně a ve výrobně kosmetiky.

3. Nejpozději ke kolaudaci stavby bude předložen protokol o měření elektrického osvětlení splňující požadavky ČSN 36 0011-1 a 3 (Měření osvětlení prostorů, Část 1: Základní ustanovení, Část 3: Měření umělého osvětlení vnitřních prostorů), jímž bude prokázáno dodržení požadavků ČSN EN 12464-1 Světlo a osvětlení – Osvětlení pracovních prostorů – Část 1: Vnitřní pracovní prostory, prokazující splnění požadavků na osvětlení vnitřních pracovišť s trvalou prací dle § 45, § 45a a § 45b nařízení vlády 361/2007 Sb. a kapitoly II článek 4 odst. 2 ve spojení s Přílohou II kapitola 1 odst. 7 Nařízení ES č. 852/2004.

4. Stěny WC pro personál musí mít omyvatelný povrch do výšky nejméně 1 800 mm od podlahy, stěny úklidové místnosti do výšky nejméně 1 500 mm od podlahy v souladu s požadavky nařízení vlády č. 361/2007 Sb., a příslušné normy ČSN 714108 – hygienické zařízení a šatny, ve znění pozdějších předpisů.

5. Všechny prostory potravinářského provozu a výroby kosmetiky, včetně sanitárního a pomocného zařízení musí mít zajištěné dostatečné přirozené nebo nucené větrání. Okna sloužící k větrání musí být dosažitelná z podlahy a vybavená sítěmi proti vnikání hmyzu dle ES č. 852/2004, čl. 4, odst. 2, příloha II, kapitola I, odst. 5 a odst. 6, kapitola II, odst. 1, písm. d). Ke kolaudaci budou doloženy veškeré technické parametry vzduchotechnických zařízení, které prokáží účinnost větrání minimálně v parametrech stanovených §41 a §42 nařízení vlády č. 361/2007 Sb.

6. Toalety a záchodové předsíně pro kanceláře, které se nacházejí na 2. a 3. n.p. objektu je nutno opatřit nuceným odvětráváním s ohledem na bezokenní prostory, splňující požadavky § 41 a § 42 nařízení vlády č. 361/2007 Sb.

7. Kosmetické přípravky vyráběné v nově vzniklé provozovně musí splňovat veškerá ustanovení platná pro kosmetické přípravky vyráběné a uváděné na trh Evropské unie, která stanoví nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1223/2009, o kosmetických přípravcích. Technologické výrobní postupy musí být v souladu se Správnou výrobní praxí v kosmetickém průmyslu, kterou upravuje norma ISO 22716.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Jan Mazíni,

Ing. Pavel Veverka,

Odůvodnění:

Dne 13.8.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

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.

Závazná stanoviska vydali:

- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, závazné stanovisko ze dne 10.8.2026 č.j.: HSUL-3782-3/LT-2026
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, závazné stanovisko ze dne 17.6.2026 č.j.: KHSUL 30035/2026
- Městský úřad Litoměřice, odbor školství, kultury, sportu a památkové péče, závazné stanovisko ze dne 13.1.2026 č.j.: MULTM/0003475/26/ŠKAS/IHo/5
- Městský úřad Litoměřice, koordinované závazné stanovisko ze dne 12.12.2025 č.j.: R/2025/219235/3

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:

Město Litoměřice, odbor SNMM MěÚ Litoměřice

Poučení účastníků:

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. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Jaroslava Ducká
oprávněná úřední osoba stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 8000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

zástupce žadatele (doručenky)
FAPAL s.r.o., IDDS: 66jirnm

ostatní účastníci (doručenky)
Město Litoměřice, zastoupené odborem SNMM MěÚ Litoměřice, Mírové náměstí č.p. 15/7,
Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1

Městský úřad Litoměřice
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice

podatelna@litomerice.cz
ID datové schránky: tpebfnu
www.litomerice.cz

T: 416 916 111
IČO: 263958, DIČ: CZ00263958
Č. účtu: 19-1524471/0100

DO

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, IDDS: auyaa6n
Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště
Litoměřice, IDDS: 8p3ai7n
Městský úřad Litoměřice, odbor školství, kultury, sportu a památkové péče, Pekařská č.p. 114/2,
Litoměřice-Předměstí, 412 01 Litoměřice 1