



Sp.zn.: SU/0071641/26/Ke
Č.j.: MULTM/0077497/26/SÚ/PKe

Vyřizuje: Bc. Petra Kellerová
Telefon: 416 916 134
E-mail: petra.kellerova@litomerice.cz

Litoměřice 22.10.2026

ROZHODNUTÍ o prodloužení platnosti rozhodnutí

Výroková část:

Městský úřad Litoměřice, jako stavební úřad příslušný podle § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v řízení o prodloužení doby platnosti rozhodnutí, přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o prodloužení doby platnosti povolení, kterou podal dne 22.9.2026 a doplnil dne 5.10.2026

NRG teplo bez starostí s.r.o., IČO 06442811, Na Pile 1109/3, 400 03 Ústí nad Labem

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

podle § 198 odst. 3 stavebního zákona

prodlužuje dobu platnosti povolení

Na stavbu bylo vydáno stavebním úřadem rozhodnutí – společné povolení ze dne 3.3.2025 pod č.j.:MULTM/0016560/25/SÚ/PKe, spis. zn.: SU/0053286/24/Ke, které nabylo právní moci dne 4.4.2025.

Doba platnosti rozhodnutí se povoluje o 2 roky od nabytí právní moci rozhodnutí.

na stavbu:

**Novostavba BD "Residence Resslera, Litoměřice, přípojky inženýrských sítí (plyn, voda, kanalizace), dešťová kanalizace včetně vsakování a akumulární nádrže, fotovoltaika, zpevněné plochy, přeložka vedení NN, demolice staveb
Litoměřice, Předměstí
na pozemku parc. č. 3231, 3232/1, 3235 v katastrálním území Litoměřice,**

v tomto rozsahu:

Stavba obsahuje:

Jedná se o novostavbu bytového domu v proluce městské zástavby mezi objekty č.p. 651 a č.p. 910 (ozn. A), a ve vnitro - bloku (ozn. B), Předměstí, Litoměřice.

Objekt je dělen a označen na dvě oddělené části z pohledu dispozičního a technologického, a to na část domu ozn. A a ozn. B. Každý opatřen vlastním vchodem, komunikačním chodbou s výtahem a technologickým zázemím (kotelnou a podružným měřením). Fakticky se jedná o jeden bytový dům s dvěma vchody a společným zázemím. (přípojky inženýrských sítí, přístup, veřejné plochy, odvodnění, konstrukční a materiálové řešení.)

Přístup do objektu je průjezdem objektu v proluce (ozn. A) z ulice Resslera do vnitřního dvora parteru stavby, a to pouze pro pěší.

Objekt v proluce (ozn. A) má čtyři nadzemní podlaží, přičemž přízemí je určeno pro komerční prostor, další tři podlaží jsou bytová, podzemní podlaží je technické (a sklepní) a dále část bytového domu ve vnitro-bloku (ozn. B), která je třípodlažní, přičemž třetí podlaží je podkrovní. Objekt je s částí dvoupodlažního spojovacího krčku. (bytové a komerční prostory).

Každá část objektu (ozn. A a B) má vlastní vstup, kotelnu, kočárkárnu, sklepní kóje, schodiště, výtah a vedení TZB. Komerční prostor v 1.NP je přístupný samostatně mimo bytovou část objektu ozn. A.

V objektu bude celkem 13 bytových jednotek:

BYT 1B: 1+kk	55,26 m ²
BYT 2B: 2+kk	54,17 m ²
BYT 3B: 2+kk	55,8 m ²
BYT 4B: 1+kk	55,54 m ²
BYT 5B: 2+kk	56,11 m ²
BYT 6B: 4+kk+terasa	91,15 (s terasou 117,95) m ²
BYT 7B: 2+kk	56,11 m ²
BYT 1A: 2+kk	57,76 m ²
BYT 2A: 2+kk	39,71 m ²
BYT 3A: 2+kk	55,2 m ²
BYT 4A: 3+kk+terasa	64,57 (s terasou 128,89) m ²
BYT 5A: 2+kk	39,57 m ²
BYT 6A: 4+kk+terasa	98,69 (s terasou 111,61) m ²
1NP – A : kanceláře:	18,9 m ²

zastavěná plocha domu: 472 m²

zastavěná plocha domu včetně zpevněných ploch: 620 m²

plocha zeleně: 403 m²

Jedná o stěnový konstrukční systém s tuhými stropy a založení na pasech. Základové konstrukce jsou železobetonové. Hydroizolace povlakové převážně asfaltové pásy. Stěny jsou navrženy jako zděné z pálených cihel na cementové malty, objekt ozn. A je navržen od základových konstrukcí až po úroveň stropu nad 1.NP jako železobetonový stěnový systém ze ztraceného bednění. Obvodové stěny budou se zateplovacím systémem ETICS a cementovou probarvenou omítkou. Stropní konstrukce jako tuhé desky ze železobetonu. Střechy jsou na objektu navrženy ve třech druzích provedení. Objekt ozn. A - primárně zastřešen sbíjeným příhradovým vazníkem a taškovou krytinou, sklon střechy je 17° a 30°. Objekt ozn. B - primárně krokvní soustava s taškovou krytinou a vikýři s oplechováním z falcové plechové krytiny, sklon střechy je 33°, vikýře sklon střechy 6°, část střechy je provedena jako plochá - střešní pvc folie + zatěžovací a ochranná vrstva kačírek. Spojovací krček mezi A a B jako plochá jednoplášťová střecha s PVC folií a betonovou dlažbou či jako zelená střecha. Výplně otvorů vnější tvoří hliníková okna a vstupní dveře s trojskly. Schodiště je železobetonové. V objektu budou dva hydraulické výtahy od Firmy Kone, výtahová šachta je navržena jako žlb. monolit samonosný, šachty budou odvětrány nad střechu.

Vytápění objektu je pomocí plynových kondenzačních kotlů přes zásobníky TV do podlahového vytápění. Umístění je v technických místnostech - v bytovém domě ozn. A je to v 1.PP místnost č. A_0.04, ozn. B je to v 1.NP místnost č. B_1.03. K odkouření kotlů bude použito kaskádové odkouření PP110/PP110 pro kondenzační kotle se zabudovanými zpětnými klapkami, vedeno v instalační šachtě, nad střechou je komín ukončen komínovou hlavicí. V objektu budou rozvody elektroinstalace a dále bude řešena ochrana před bludnými proudy – pospojením a uzemněním. VZT je navržena jako podtlakové odvětrání z koupelen, kuchyní a WC. Obytné místnosti ve 4.NP objektu ozn. A a 3.NP objektu ozn. B budou klimatizovány jednotkami – systém Multisplit. Voda a kanalizace bude provedena gravitačně, vedena přes vertikální instalační šachty. V objektu budou provedeny rozvody vody, které se v místě za vodoměrnou sestavou dělí na větve pro rozvody požární vody a pitné vody a rozvody svodného potrubí od RŠ, materiál PVC SN8 a SN4, odpadní a přípojovací potrubí HTPP. Na střeše objektu ozn. A dvorní část budou umístěny fotovoltaické panely Jetion 450 W mono a top ve dvou řadách po 13 a 12 kusech, budou kopírovat sklon střechy.

Likvidace dešťových vod na pozemku stavby p.č. 3232/1 a 3231 je s částečnou akumulací v AN 5000 l s přepadem do vsaku1. Vsak1 je z 29 komor GARANTIA a vsak2 je z 8 komor GARANTIA.

Směsný komunální odpad bude ukládán do boxu s umístěnými popelnicemi na pozemku investora a volně přístupný z objektu. Je navržen jako neuzamykatelný volně stojící na pozemku u domu.

Zpevněné plochy tvoří betonová zámková dlažba - chodníky a vlastní nová příjezdová cesta ze zámkové dlažby (průjezd). Parkování je zajištěno na pozemku p.č. 3211 k.ú. Litoměřice

Všechna napojení na technickou infrastrukturu budou z ulice Resslova.

Zásobování pitnou vodou bude z vodovodu LT300 (navrtávka a ŠDN50 se zemní soupravou) potrubím přípojky PE100 SDR11 63x5,8, které je ukončeno v 1.PP vodoměrnou sestavou v technické místnosti. Přípojka bude vedena od místa napojení v délce 4,67m po pozemku č. 3235 (Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice) a v délce 5,05m po pozemku stavby p.č. 3232/1 do objektu ozn. A.

Splachková kanalizační přípojka PVC 200 SN8 je napojena na kanalizační síť BE VEJCE 500/750 navrtávkou a je ukončena v revizní šachtě RŠ u objektu. Přípojka bude vedena od místa napojení v délce 7,5m po pozemku č. 3235 (Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice) a v délce 1,5m po pozemku stavby p.č. 3232/1 do RŠ a dále 3,55m do objektu ozn. A.

Zásobování plynem bude přípojkou PE DN50x4,6 mm, která bude napojena na plynovod PE110 navrtávkou PE110/50. Přípojka bude vedena od místa napojení v délce 9,40 m po pozemku č. 3235 (Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice) a bude ukončena ve zděném pilíři na hranici pozemku p.č. 3232/1.

Připojení k ČEZ distribuce vyžaduje provedení přeložky elektrické přípojné skříně a vedení kabelu v chodníku, dle navrženého řešení projektem. Přeložka bude provedena přímo jako finální fáze demolice objektů na parcele a se začátkem výkopových prací v souběhu s navrženým harmonogramem společnosti ČEZ. Přeložka je řešena samostatně pod číslem: 8120096677.

Před samotnou stavbou budou odstraněny všechny menší přístavby a stavby na pozemku p.č. 3232/1 a 3231 k.ú. Litoměřice ve vnitrobloku a proluce (demolice bude provedena na úroveň parcel) – jedná se o přízemní objekt v jihovýchodním rohu parcely (využíván jako sklad) a přístřešek s pultovou střechou, stodolu a její přístavek v severovýchodním rohu parcely (využíván jako sklad), hospodářská budova v severní části uprostřed pozemku vedle stodoly (využíván jako sklad), přístavba bytového objektu v jihozápadní části (využíván jako sklad) a vrátnice v severozápadním rohu parcely, , včetně opěrných a starých plotových zdí ve vlastnictví investora na pozemku. Demolice bude probíhat postupným rozebíráním jednotlivých objektů ručně a strojově.

Zařízení staveniště bude umístěno na oploceném pozemku stavebníka. Staveniště bude připojeno na vodu a elektrickou energii z objektu č.p. 651, Resslova na pozemku p.č. 3231. Staveniště bude napojeno na jednosměrnou místní komunikaci Resslova.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§27 odst. 1 správního řádu):

NRG teplo bez starostí s.r.o., Na Pile 1109/3, 400 03 Ústí nad Labem

Účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona

Amigo Gigabit Network s.r.o., Pražská 129/144, 400 01 Ústí nad Labem

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno

Město Litoměřice, Městský úřad Litoměřice, odbor správy nemovitého majetku města,

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Přítkovská 1689/14, 415 01 Teplice

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 3234, 3233, 3216, 3219, 3220, 3223/1, 3223/2, 3229/2, 3230, 3253, 3252, 3218 v katastrálním území Litoměřice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Litoměřice, Předměstí č.p. 910, č.p. 666, č.p. 1614, č.p. 1301 a č.p. 812

Odůvodnění:

Dne 22.9.2026 podal a dne 5.10.2026 doplnil stavebník žádost o prodloužení doby platnosti stavebního povolení o dva roky od nabytí právní moci rozhodnutí.

Na stavbu bylo vydáno stavebním úřadem rozhodnutí - stavební povolení ze dne 3.3.2025 pod č.j.: MULTM/0016560/25/SÚ/PKe, spis.zn.:SU/0053286/24/Ke, které nabylo právní moci dne 4.4.2025. Dne 22.9.2026 bylo zahájeno řízení o prodloužení doby platnosti povolení.

Nezahájení stavby v době platnosti rozhodnutí je zdůvodněno takto:

- odklad realizace z ekonomických důvodů.

Stavební úřad v souladu s §224 odst. 5 stavebního zákona vydal povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 3216, 3218, 3219, 3220, 3223/1, 3223/2, 3229/2, 3230, 3233, 3234, 3252, 3253 v katastrálním území Litoměřice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Litoměřice, Předměstí č.p. 812, č.p. 666, č.p. 910, č.p. 1301 a č.p. 1614

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému stavebnímu úřadu Krajského úřadu Ústeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu 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 nepřipustné.

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.

Petra Kellerová

oprávněná úřední osoba stavebního úřadu

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve výši 4500 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

navrhovatelé (DS)

NRG teplo bez starostí s.r.o., IDDS: nicrgmi

ostatní účastníci (DS)

Amigo Gigabit Network s.r.o., IDDS: 6tuhmeg

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

Město Litoměřice, Městský úřad Litoměřice, odbor správy nemovitého majetku města, Mírové náměstí č.p. 15/7, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

DO (doručenky, DS)

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Ústecko, Oddělení SCHKO České středohoří, IDDS: dkkdkdj

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

Městský úřad Litoměřice, odbor životního prostředí, Pekařská č.p. 114/2, Předměstí, 412 01 Litoměřice 1

Ministerstvo obrany - Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjaavk

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Ústecký kraj, IDDS: hq2aev4

Toto oznámení musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15dnů na úřední desce Městského úřadu Litoměřice v souladu s ust. § 25 odst. 2 a 3 zák.č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Současně se písemnost zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup, což bude níže rovněž potvrzeno.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Jméno, příjmení, funkce osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmutí:

Lenka Gmitterová, administrativa stavebního úřadu

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.