



Záměr: Z/2026/69718
Řízení: R/2026/106704
Č.j.: R/2026/106704/5

Dne: 08.10.2026

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

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **JIŘÍ HOHENBERGER**
Tel: 416916135
Email: jiri.hohenberger@litomerice.cz

OZNÁMENÍ

o zahájení řízení

**Rezidence Březinova cesta s.r.o., Mírové náměstí 11/3, Litoměřice-Město,
41201 Litoměřice**

**které na základě plné moci zastupuje BLACKBACK s.r.o., Podkovářská
800/6, Vysočany, 19000 Praha**

(dále jen "stavebník") podal dne 10.4.2026 žádost o povolení změny stavby před dokončením, týkající se stavby nazvané:

„Bytový dům Březinova cesta Litoměřice“



(dále jen "soubor staveb") umístěný na částech pozemků ostatní plocha parc. č. 470 k.ú. Pokratice, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 477 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 3718/87 k.ú. Litoměřice, ostatní plocha parc. č. 375/3 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 469 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 475/2 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 451/1 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 3718/92 k.ú. Litoměřice, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 476 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 455/2 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 473 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 375/5 k.ú. Pokratice, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 472 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 455/1 k.ú. Pokratice, ostatní plocha parc. č. 475/1 k.ú. Pokratice, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 474 k.ú. Pokratice, povolené rozhodnutím stavební povolení stavebního úřadu č.j. 0027783/12/JHo ze dne 18.4.2012.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny předmětného souboru staveb před dokončením (dále jen "řízení").

Předmětná změna souboru staveb před dokončením oproti výše uvedenému povolení a dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem, obsahuje:

Soubor staveb je členěn na dílčí části

- SO.01 – Bytový dům
- SO.02 – Přístřešek na popelnice
- SO.03 – Parter – zpevněné plochy, parkovací plochy
- SO.04 – Vodovodní přípojka
- SO.05 – Kanalizační přípojka
- SO.06 – Přeložka / úprava veřejného osvětlení
- SO.08 – Přeložka datového kabelu SČVK
- SO.10 – Chránička kabelu VN
- SO.11 – Přeložka datového kabelu Telco Pro
- SO.12 – Likvidace dešťových vod
- SO.13 – Přeložka pilíře Cetin s vedením
- SO.14 – Přeložka pilíře ČEZ s vedením
- SO.15 – Přeložka kabelu NN ČEZ
- SO.16 – Přemístění pilíře na kabelu NN Albert



- SO.18 - Provizorní parkoviště a přesun stávající ohrady na popelnice

Počet a složení bytových jednotek: celkem 46 bytových jednotek

- 1KK: 13x
- 2KK: 14x
- 3KK: 17x
- 4KK: 2x

Počet a výměry komerčních jednotek (navržená užitná plocha):

- NP1 – 76,39 m²
- NP2 – 26,67 m²
- NP3 – 51,50 m²
- NP4 – 112,80 m²

Počet sklepních kójí: 48

Počet parkovacích stání:

- v podzemních garážích – celkem 50 míst, z toho 3 vyhrazená
- v parteru – celkem 25 míst, z toho 2 vyhrazená: 12 na parkovišti v jižní části pozemku, z toho 1 vyhrazené a 5 pro elektromobily; 8 podél ulice Revoluční, z toho 1 vyhrazené; 5 podél ulice Březinova cesta

V rámci dokumentace pro změnu stavby před dokončením došlo k menším úpravám oproti projektové dokumentaci pro stavební povolení. Tyto úpravy jsou navrhovány především z důvodů efektivnějšího dispozičního řešení, technické proveditelnosti, ekonomické efektivity nebo na žádost samotného investora. Změny a úpravy stavby oproti projektové dokumentaci pro stavební povolení jsou malého rozsahu.

- Vjezdy do podzemních garáží v 2. PP a 1. PP nejsou situovány nad sebou, ale vzájemně posunuty o jedno podlaží. Tato skutečnost se promítá do absence některých dveřních a okenních otvorů na fasádách objektu. Z důvodu zajištění dostatečného prosvětlení podzemních podlaží je navrženo celkem šest anglických dvorků.



- Na západní fasádě objektu je navrženo odstranění stávajícího únikového schodiště v 1. PP a 2. PP.
- Ve 1. NP budou čtyři stávající komerční jednotky zachovány beze změn.
- V 1. NP, 5. NP a 6. NP jsou navrženy pouze drobné dispoziční úpravy bytových jednotek. Počet bytových jednotek v těchto podlažích zůstává zachován.
- Ve 2. až 4. NP jsou navrženy drobné dispoziční úpravy bytových jednotek. Dále v jejichž rámci dochází k rozdělení jedné bytové jednotky na dvě menší (garsoniéra a byt 2+kk). Tímto opatřením dochází k celkovému navýšení počtu bytových jednotek o tři.
- Dispoziční úpravy a zefektivnění vnitřních dispozic vedly k návrhu několika nových balkonů ve 2. až 5. NP, a to na západní fasádě objektu A a na jižní fasádě objektu B.
- V částech technologického řešení, staticko-konstrukční části a požárně bezpečnostního řešení nedošlo ke koncepčním změnám. Stávající návrh byl pouze znovu prověřen z hlediska souladu s aktuálně platnými normami a předpisy pro provoz bytového domu a z hlediska požadavků na komfortní bydlení. V nezbytném rozsahu byly jednotlivé prvky návrhu mírně upraveny tak, aby odpovídaly současné legislativě.
- Oproti původnímu návrhu dochází ke změně způsobu odvodu a přívodu vzduchu do VZT zařízení. Nově je přívod a odvod vzduchu řešen potrubím vyvedeným nad střechu objektu. Původně to bylo řešeno přes komínové těleso umístěné vedle objektu.
- Došlo k úpravě návrhu objektu v části řešení nakládání s dešťovými vodami. Nově jsou dešťové vody z objektu a zpevněných ploch odváděny do místní splaškové kanalizační sítě. Oproti původnímu návrhu již nejsou dešťové vody vypouštěny do přilehlého vodního toku.
- V části dopravního řešení došlo k následujícím drobným změnám, a to v důsledku změny legislativních podmínek a na základě požadavků investora:
 - Ve východní části pozemku byla původně navržená šikmá parkovací stání nahrazena kolmými. Místo původní dispozice 1 +



6 stání bylo navrženo uspořádání 1 + 7 stání, tj. celkem 8 parkovacích stání.

- Došlo k úpravě řešení vjezdu do podzemních garáží.
- V jižní části pozemku bylo původních 13 kolmých parkovacích stání nahrazeno následující skladbou: 6 kolmých parkovacích stání, 5 kolmých parkovacích stání pro elektromobily s možností nabíjení, 1 kolmé vyhrazené parkovací stání.

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"), vyrozumívá podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení, ve kterém upouští od ústního jednání. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska, účastníci řízení své námitky do

15 dnů ode dne doručení tohoto oznámení.

Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (Stavební úřad Městský úřad Litoměřice, úřední dny: pondělí a středa 8 – 17, ostatní dny po předchozí dohodě).

Poučení

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky. Stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení



záměru přímo dotčeno, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Osoba, o které tak stanoví jiný zákon, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle stavebního zákona.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům parc.č. 478, 451/3, 451/2, 374/1, 363/18, 363/11 k.ú. Pokratice a parc.č. 3768/2 k.ú. Litoměřice může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno – se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. V řízení s velkým počtem účastníků se písemnosti těmto účastníkům doručují veřejnou vyhláškou.

Toto oznámení musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů 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.

Digitálně podepsal
Jiří Hohenberger
dne 08.10.2026
12:12

.....
JIŘÍ HOHENBERGER



Rozdělovník:

BLACKBACK s.r.o., Podkovářská 800/6, Vysočany, 19000 Praha
Město Litoměřice, Odbor územního rozvoje, Mírové náměstí
15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice
Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 15800
Praha
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín
GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499/1, Zábrdovice, 60200
Brno
Město Litoměřice, Obor správy nemovitého majetku města,
Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Přítkovská 1689/14,
Trnovany, 41501 Teplice
Telco Pro Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha
Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Horova 1340/10, Ústí
nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad
Labem, Moskevská 1531/15, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem
Městský úřad Litoměřice, Odbor životního prostředí, Mírové
náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha
Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 Praha
PČR Dopravní inspektorát Litoměřice, Eliášova 913/7,
Předměstí, 41201 Litoměřice
Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Nové Město,
12000 Praha