

SMO/396 414/26

Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu



Vaše značka: [REDACTED]

Ze dne:

Č. j.: SMO/396676/26/ÚPaSŘ/Oti

Sp. zn.: S-SMO/341905/26/ÚPaSŘ/6 [REDACTED]

Vyřizuje: Ing. Marcela Kolínková

Telefon: 599 442 475

E-mail: marcela.kolinkova@ostrava.cz

Datum: 9.6.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č.:	1414.
vyvěšena dne:	09-06-2026
sňata dne:	
za správnost:	Klára Skříčková, DiS.
souběžně zveřejněna na internetu	

KS K 890/2026

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2026/5231 R/2026/111347

ID SR00X0204IKC

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu jako věcně a místně příslušný dotčený orgán v řízení vedeném dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na základě žádosti, jež podal dne 15.5.2026 Rezidence Kraus & Faigl s.r.o., Českobratrská 610/19, 702 00 Ostrava vydává dle ust. § 176 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko,

k povolení záměru Rezidence Kraus & Faigl, parc.č. 822, k.ú. Moravská Ostrava, které zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát města Ostravy hájí podle jiných právních předpisů:

I.

Podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále i „ZJES“)

Magistrát města Ostravy (dále jen MMO), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a podle zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 12 odst. 19 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti právnické osoby Rezidence Kraus&Faigl s.r.o., IČ 097 70 402, se sídlem Českobratrská 610/19, 702 00 Ostrava, zastoupené na základě plné moci [REDACTED] (dále jen „žadatel“) ze dne 15.5.2026

pro povolení záměru „Rezidence Kraus & Faigl“ (dále jen „záměr“)



na pozemku parc. č. 822 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba WObAU ATELIER s.r.o., IČ 118 83 987, se sídlem Poděbradova 3273/101A, 702 00 Ostrava, hlavní projektant Ing. Jaromír Ferdian, ČKAIT 1100357, vypracoval Ing. Patrik Mrovec, datum vypracování 11/2025, ID SR00X0204IKC,

vydává v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**Rezidence Kraus & Faigl**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujícího správního úkonu:

- Vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ust. § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

MMO jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 15.5.2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, které bude sloužit jako podklad pro vydání povolení záměru.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla již zmíněná, žadatelem předložená projektová dokumentace k povolení záměru. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, členěná na jednotlivé po sobě jdoucí oddíly tak, jak to vyžaduje charakter stavby.

Popis záměru:

Předmětem předloženého záměru je změna stavby před dokončením v průběhu realizace stavebních úprav stávajícího rezidenčního objektu Kraus & Faigl na ulici Českobratrská v Ostravě. Stavební úpravy objektu byly povoleny v rámci rozhodnutí č.j. MOaP/061208/25/OSŘP1/Bu ze dne 17.7.2025. Změna stavby před dokončením se týká dispozičního uspořádání, doplnění střešních oken a světlíků, úprav schodišť, změny užívání z původních ateliérů na bytové jednotky.

Způsoby nakládání s odpady jsou v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Odpady vzniklé stavební činností budou shromažďovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií ve shromažďovacích prostředcích v místě stavby, budou zabezpečeny před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem a následně předány původcem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů a uvedených skutečností lze konstatovat, že předložený záměr je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Vzhledem k tomu, že změny již byly realizovány, nelze posoudit část dotčených zájmů ochrany přírody (zásahy do střechy objektu, fasády).



Přestože je záměr situován do údolní nivy vodního toku, nejedná se vzhledem k charakteru dotčené části údolní nivy (antropogenně pozměněna) o významný krajinný prvek ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že se záměrem dotčené pozemky dle Územního plánu Ostravy nachází v zastavěném území, pro které je územním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, není v souladu s ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vliv záměru na krajinný ráz posuzován.

S ohledem na výše uvedené a po posouzení žádosti včetně dokumentace pro povolení záměru a dalších náležitostí stanovených § 83a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů lze konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje žádný správní úkon dle ust. 83 odst. 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Předmětný záměr se nedotýká působnosti či zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl MMO k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ust. § 7 odst. 2 ZJES.

Upozornění:

Dle § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat MMO OOŽP doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

II.

Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Magistrát města Ostravy“), jako příslušný orgán státní památkové péče podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“) a podle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 památkového zákona a § 149 správního řádu toto

závazné stanovisko:

stavební záměr:

„Rezidence Kraus & Fraigl“, dům čp. 610, Českobratrská 19, parc.č. 822 v k.ú. Moravská Ostrava – **změna** stavby před dokončením,



identifikace v ISSŘ Z/2026/5231, R/2026/111347 (území MPZ, ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10.zář 1992), ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 památkového zákona z hlediska památkové péče je **přípustná.**

Jedná se o nové uspořádání některých bytových jednotek v podlažích 2. až 6. i se změnou atelierů na byty a stavební úpravy mezibytových stěn a dispozic hygienických zařízení. Související úpravy jsou v 1. podzemní podlaží v rozšíření počtu sklepních kójí a přemístění kotelny do 1. nadzemního podlaží. Stavební změna zahrnuje zvýšení světlé výšky podlaží snížením podlahy o 150 mm s úpravou vodorovné i svislé hydroizolace. Stávající půdorysné rozměry a tvar objektu nebudou změnou stavby před dokončením dotčeny. Dům na křížení dvou ulic má charakteristický trojúhelníkový tvar s dominantním nárožím. Tvarové řešení ze strany ulic Českobratrská a S.K. Neumanna nebude změněno, střešní plášť bude doplněn o střešní okna v horní části mansardové střechy a bude zachován historický ráz obvodového zdiva budovy. Materiálové a barevné řešení zůstávají stejné, jako v dokumentaci povolené v rámci rozhodnutí č.j. MOaP/061208/25/OSŘP1/Bu ze dne 17.7.2025. Bylo provedeno doplnění tří střešních světlíků do ploché střechy nad 6.NP objektu. Byla provedena změna rozmístění vnějších jednotek klimatizace dle požadavku výrobce jednotek na přístupnost a servis. V rámci dispozičních úprav podstřešního bytu v 6.NP objektu byla upravena ocelová nosná konstrukce terasy bytu jako dvoupodlažní. Nová bude zděná nosná konstrukce výtahové šachty v úrovni 1.PP, která bude tvořena ztraceným bedněním a betonem. Stěna bude vyžděna až po strop. V dalších patrech bude výtahová stěna vyžděna z vápenopískového zdiva tl. 250 mm. Nad otvory do vstupů výtahu budou provedeny překlady z ocelových I profilů – 2xIPE120 z oceli S235, překlady budou uloženy na podbetonování. Ze strany dvora bude obvodová konstrukce zateplena kontaktním zateplovacím systémem KZS s tepelnou izolací z minerálních desek v tl. 150 mm odpovídající požadavkům požární ochrany staveb do výšky 22,5 m.

Odůvodnění:

Předmětný dům a pozemky se nachází na území Městské památkové zóny Moravská Ostrava prohlášené vyhl. MK ČR č. 476/1992 Sb., ze dne 10.zář 1992. Vztahuje se na ně tudíž ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

Dům je součástí kvalitně urbanisticky řešeného souboru obytných domů, postavených na místě bývalé „Krausovy kolonie“ - nízkých domků s nevyhovujícími hygienickými parametry, které se nacházely mezi nejvýznamnějšími tepnami budoucí metropole (Nádražní a Alžbětinou, dnešní Českobratrskou). Investorem a majitelem byl právník dr. Karl Kraus, jenž se v minulosti zasloužil o rozvoj zdejší architektury (veřejné lázně na Antonínově náměstí, vlastní vila Nádražní 10, obchodní a obytný dům na Jiráskově nám. 10 – u tohoto domu byl autorem návrhu rovněž Ludvig Faigl). Urbanistická koncepce je asi z roku 1908 od inženýra místního stavebního úřadu Ignaze Faigla. Zastavované území prořaly dvě diagonály, nová ulice (Chelčického) s dominantou evangelického kostela v průhledu umožnila pohledové uplatnění kostela v organismu města. Urbanistickou osnovou byly vymezeny čtyři bloky tříposchodových domů, které pak byly postaveny podle projektu inženýrova bratra arch. Ludviga Faigla v letech 1910–1920. Jedná se o mimořádně kvalitní urbanisticky řešený soubor.

Předmětný dům (součást bloku C) je nárožní, svírající ostrý úhel, se zkoseným nárožím, zděný, omítaný, třípatrový, podsklepený, zastřešený mansardovou střechou do ulice a plochou střechou do dvora. Střední nosná komínová stěna z režného zdiva z ostře pálených lícových cihel je vytažena jeden metr nad střechu a je členěna původním ozdobným profilováním. Uliční fasády jsou členěny dvojicemi pravoúhlých arkýřů, završených mansardovými střechami bez oken. Sokl je hladký, omítaný, pásová rustika v přízemí je prolomena vstupy a výkladci. Výplně parteru jsou řešeny novodobě. V ulici Českobratrské je na levé straně parteru osazen předřazený kovový výkladec (asi ze 70. let 20. století) s dveřmi do nevyužívaných provozoven, celoplošně polepený reklamami. Výkladec a dveře provozovny Starožitnictví jsou rovněž kovové. Kordonová římsa probíhá pod okny prvního patra. V patrech jsou pilastry mezi okenními osami, průběžná patrová římsa, nad okny 2.NP štukové kruhové věnce, šambrány oken ve 3. a 4. NP jsou zdobené štuky s rostlinným motivem, fasáda je završena výraznou profilovanou korunní římsou.

K předmětu ochrany památkové péče, definujícímu charakter prostředí městské památkové zóny náleží zejména historický půdorys sídel a jim odpovídající prostorová a hmotová skladba jak nemovitých kulturních



památek, tak stavebně historických hodnotných objektů, vzhled a materiálová autenticita, městské interiéry, panoráma památkové zóny s charakteristickými dominantami a celkové harmonické působení v blízkých i dálkových pohledech. Pro celkový obraz městské památkové zóny je významnou složkou architektonické ztvárnění fasád včetně jejich členění, materiálového a barevného provedení a původní řešení výplní fasádních otvorů.

Na základě žádosti si orgán památkové péče vyžádal písemností ze dne 18.5.2026 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Ostravě, dle ust. 14 odst.4 památkového zákona.

Podkladem pro posouzení věci byla podaná žádost, obhlídka na místě a písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ostravě č.j. NPÚ-381/NPU-381/42576/2026 ze dne 1. 6. 2026. Toto vyjádření konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturněhistorických hodnot.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán památkové péče předložený záměr a dospěl k závěru, že stavební záměr: „Rezidence Kraus & Fraigl“, dům čp. 822, Českobratrská 19, na parc.č. 822 v k.ú. Moravská Ostrava – změna stavby před dokončením je z hlediska státní památkové péče přípustná. Magistrát města Ostravy, jako příslušný orgán státní památkové péče, vydal závazné stanovisko DKS 1285/2024, č.j. SMO/439293/24/ÚPaSŘ/Dvo, ze dne 16. 8. 2024, kde dospěl k závěru, že stavba: „Rezidence Kraus & Faigl“, parc. č. 822, 1293/5, 3519/4, k. ú. Moravská Ostrava, pro společné povolení, dle dokumentace pro stavební povolení je z hlediska památkové péče přípustná s podmínkami k realizaci oken z EURO profilů a k opravě defektů ve vnějších fasádních omítkách. Dále Magistrát města Ostravy, jako příslušný orgán státní památkové péče vydal rozhodnutí R.č. 132/2025, č.j. SMO/631328/25/ÚPaSŘ/Dvo ze dne 8. 10. 2025 k: „Změna stavby „Rezidence Kraus & Faigl“ před jejím dokončením – navýšení počtu střešních oken, dům čp.610, Českobratrská 19, k.ú. Moravská Ostrava, kde dospěl k závěru, že tato změna je přípustná. Předmětná změna stavby před dokončením identifikace v ISSŘ Z/2026/5231, R/2026/111347 je navržena v souladu s požadavky památkové péče na domě umístěném na území kvalitně urbanisticky řešeného souboru obytných domů, postavených na místě bývalé „Krausovy kolonie“, který je součástí památkové chráněného území Městské památkové zóny Moravská Ostrava a nebude mít negativní dopad její chráněné památkové hodnoty.

III.

Podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor dopravy, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání vyjádření dle ust. § 38 zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedené žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené dokumentace pro výše specifikovaný záměr sděluje, že v této věci není dotčeným orgánem.

Závěr

Záměr je z hlediska všech veřejných zájmů chráněných Magistrátem města Ostravy přípustný.



Poučení

Koordinované závazné stanovisko je dle ust. § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s ust. § 7 ZJES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, příp. samostatně postupem dle ust. 149 odst. 8 správního řádu.

Ing. Marcela Kolínková
referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- Dotčená obec: Statutární město Ostrava
- Magistrát města Ostravy, odbor vnitřních věcí, oddělení středisko informačních služeb – zveřejnění prostřednictvím úřední desky Magistrátu města Ostravy, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.
- OÚPaSŘ, oddělení územního plánování a památkové péče (památková péče)
- Odbor dopravy
- Odbor ochrany životního prostředí