

Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu

Vaše značka:

VBS projekce s.r.o.

Ze dne:

Č. j.: SMO/413473/25/ÚPaSŘ/Oti

Sp. zn.: S-SMO/370120/25/ÚPaSŘ/6

105

747 51 Stěbořice

Vyřizuje: Šárka Molová

Telefon: 599 442 484

E-mail: sarka.molova@ostrava.cz

Datum: 10.7.2025

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	1841
vyvěšena dne :	10 -07- 2025
sňata dne :	
za správnost :	Valerie Langrová
souběžně zveřejněna na internetu	

KS M 1097/2025**Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření**

Z/2025/115011 R/2025/116911

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 20.6.2025 WINDARU Holding a.s., Pobřežní 249/46, 18600 Praha 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 APARTMÁNY BIBEN, parc.č. 620 v 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, odbor ochrany životního prostředí (dále jen MMO OOŽP) 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 WINDARU Holding, a.s., IČ 191 00 043, se sídlem Pobřežní 249/46, 186 00 Praha, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou VBS projekce s.r.o., IČ 140 95 084, se sídlem Stěbořice 105, 747 51 Stěbořice (dále jen „žadatel“) ze dne 20.6.2025

pro povolení záměru „**APARTMÁNY BIBEN**“ (dále jen „záměr“)



na pozemku parc. č. 620 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba VBS projekce s.r.o., IČ 140 95 084, se sídlem Stěbořice 105, 747 51 Stěbořice, zodpovědný projektant Ing. Václav Štukavec, ČKAIT 1104547, datum vypracování 06/2025,

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:

Záměr „**APARTMÁNY BIBEN**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

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 OOŽP jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 20.6.2025 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 předložené dokumentace jsou stavební úpravy a změna užívání 5. NP stávajícího objektu. Z původních kancelářských prostor vzniknou čtyři bytové jednotky.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů včetně produkovaného množství a způsobu nakládání s odpady, které 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.

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. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, 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.



Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

1. 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.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl MMO OOŽP 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.

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

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, využitě 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:

„**APARTMÁNY BIBEN, parc.č. 620 v k.ú. Moravská Ostrava**“ dům čp. 119, Na Hradbách 3, identifikace dokumentace v ISSŘ Z/2025/115011, R/2025/116911,

zpracovatel: VBS projekce s.r.o., Stěbořice, IČ: 14095084, zodp. projektant: Ing. Václav Štukavec, ČKAIT 1104547, datum: červen 2025,

(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

přípustný.



Projekt řeší stavební úpravy v posledním podlaží polyfunkčního objektu, tedy 5.NP v rámci změny účelu užívání z původních prostor kanceláří na čtyři nové ubytovací jednotky o velikosti 1+kk vč. zázemí v k. ú. Moravská Ostrava [713520], na pozemcích p. č. 620. Stavebními úpravami nebude zasahováno do vzhledu objektu ani do nosných konstrukcí, taktéž bude zachován stávající vzhled a konstrukce ve společných částech domu. Na základě stavebně technického průzkumu je konstatováno, že objekt netrpí poruchami konstrukcí, plísňemi nebo degradací materiálů.

Demolice bude prováděna pouze v rámci části 5.NP, kde bude bouráno pouze příčkové zdivo. Zastavěná plocha na půdoryse čtyř nových ubyt. jedn.: 221 m²

Obestavěný prostor čtyř nových ubyt. jedn.: 660 m³

Užitná plocha čtyř nových ubyt. jedn.: 95,31 m²

1x nová ubytovací jednotka A 1+kk 28,09 m²

1x nová ubytovací jednotka B 1+kk 19,59 m²

1x nová ubytovací jednotka C 1+kk 20,83 m²

1x nová ubytovací jednotka D 1+kk 26,80 m²

Vstup do nově navržených ubytovacích jednotek bude umožněn z nové společné chodby m. č. 501 a 505, která plynule navazuje na hlavní komunikační prostor domu, tj. schodišťový prostor s výtahem. Nově navrženými konstrukcemi – podlahami, příčkami, podhledy a vnitřním vybavením – nebude ovlivněn objekt z hlediska architektonického řešení, barevného řešení ani materiálového řešení ze strany exteriéru. Parkování je v dané lokalitě vyhovující – navrhovaným stavem je snížen požadavek na parkovací místa. Parkování je možné na ulici Na Hradbách, případně na vyhrazených parkovacích místech v okolních ulicích, jako např. ul. Přívozská nebo Dr. Šmerala.

Odůvodnění:

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

Dům v ulici Na Hradbách 3 v Moravské Ostravě byl postaven pravděpodobně ve třicátých letech 20. století jako bytový dům s komerčními prostory v přízemí. V minulosti byl přeměněn na dům s nebytovými prostory. Objekt je pětipodlažní nepodsklepený, s mírnou sedlovou střechou v řadové uliční zástavbě, sousední rohový pozemek je prolukou. Uliční fasáda má čtyři oenní osy, dvě střední jsou předsazené v rozměrném arkýři na výšku tří podlaží. Průčelí má pravoúhle profilovanou římsu nad přízemím a nad 4. podlažím. Korunní římsa je nad 5. podlažím, které vzniklo pravděpodobně nástavbou místo sedlové střechy s podkrovím. Okna do ulice jsou dělena na šest otevíravých křídel. Vstupy do komerčních prostor v parteru a výkladce mají textilní markýzy. Fasáda je omítaná, hladká s pastelovým nátěrem. Sokl pod výkladci je s obkladem žulovými deskami. Dvorní fasáda je omítaná, hladká se shodným nátěrem. Ve dvorní fasádě jsou osazeny tři formáty oken a vstupní dveře s nadsvětlíkem. Dvorní štítová stěna je slepá.

Dům patří k hodnotné stavební produkci 1. třetiny 20. století, která určuje charakter městské památkové zóny v Moravské Ostravě.

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 24.6.2025 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 čj. NPÚ-381/55262/2025 ze dne 4. 7. 2025. 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: „APARTMÁNY BIBEN, parc.č. 620 v k.ú. Moravská Ostrava“ dům čp. 119, Na Hradbách 3, identifikace dokumentace v ISSŘ Z/2025/115011, R/2025/116911 je z hlediska státní památkové péče přípustný. Navržené práce se neprojeví na vnějším vzhledu domu a nebudou mít tudíž negativní dopad na vnější obraz Městské památkové zóny Moravská Ostrava.

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.

Šárka Molová

referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- VBS projekce s.r.o., 105, 747 51 Stěbořice
- 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