

SMO/599 494/25/ÚPaSŘ/Trv. 14.10.2025

Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu



Vaše značka:

KARASKO CZ s.r.o.

Ze dne: 15.8.2025

Č. j.: SMO/599571/25/ÚPaSŘ/Dvor

Sp. zn.: S-SMO/506116/25/ÚPaSŘ/8

U Hrůbků 251/119

709 00 Ostrava

Vyřizuje: Ing. Eduard Dvorský

Telefon: 599 442 476

E-mail: eduard.dvorsky@ostrava.cz

Datum: 26.9.2025

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	2713
vyvěšena dne :	26-09-2025
sňata dne :	
za správnost :	Gabriela Kozubová
souběžně zveřejněna na internetu	

KS D 1482/2025

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2025/152134 R/2025/155066

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 15.8.2025 KARASKO CZ s.r.o., IČ:27854141, U Hrůbků 251/119, 709 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 Stavební úpravy objektu 28 října, p.č.23/1,...k.ú. Mor. 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 CRESCO&FINANCE a.s., IČ 27755177, se sídlem Čsl. Armády 842/52, 794 01 Krnov, zastoupeného na základě plné moci právnickou osobou KARASKO CZ s.r.o., IČ 27854141, se sídlem U Hrůbků 251/119, 709 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 15.8.2025

pro povolení záměru „**Stavební úpravy objektu 28. října**“ (dále jen „záměr“)



na pozemcích parc. č. 23/1, 18/4, 18/5 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba KARASKO CZ s.r.o., IČ 27854141, se sídlem U Hrůbků 251/119, 709 00 Ostrava, hlavní projektant Ing. Karel Čajka, ČKAIT 1101955, 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 „Stavební úpravy objektu 28. října“ 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 15.8.2025 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 pro povolení záměru stavby, zpracovaná v rozsahu vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

Popis záměru:

Předmětem předložené dokumentace je zateplení dvorní části objektu a s tím související opravy objektu – výměna některých oken, parapetů stávajících oken, oprava balkónů, zábradlí, opravy plochých střech.

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 převedeny do vlastnictví osoby oprávněné k jejich převzetí v souladu s ust. § 13 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů a uvedených skutečností MMO OOŽP konstatuje, že předložený záměr je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Přestože je záměr situován do údolní nivy vodního toku, nejedná se vzhledem k charakteru dotčené části údolní nivy (antropogenně pozměněná) 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 jejího doplnění ze dne 23. září 2025 (o ornitologicko-chiropterologický posudek) 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.

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.

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:



„Stavební úpravy objektu 28 října, p.č.23/1,...,k.ú. Mor. Ostrava“ dům čp. 23, 28.října 21, katastrální území Moravská Ostrava – zateplení dvorní 1, identifikace dokumentace ISSR Z/2025/152134, R/2025/155066, (území MPZ, ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10.září 1992),
ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 památkového zákona z hlediska památkové péče je
přípustný.

Jedná se o práce na zateplení dvorní části objektu a s tím související opravy objektu – výměna některých oken, parapetů stávajících oken, oprava balkónů, zábradlí, opravy plochých střech. Byl proveden stavebně technický průzkum objektu se zaměřením na stav konstrukcí. Nosné konstrukce stavby jsou stabilní bez viditelných deformací, prasklin a pod, odpovídají obvyklému opotřebení, úpravy lze provést. Stavební úpravy řeší zateplení dvorní části objektu tepelným izolačním materiálem z minerální vaty tl.100 mm. Do technologického řešení stavby se nezasahuje. Bourací práce – je navržena demontáž okna v 1.np a vnějších parapetů stávajících oken. Bude provedena demontáž dlažby kolem dvorní fasády v šíři 500 mm. Bude provedeno vybourání vnějšího schodiště včetně podesty. Bude provedeno vybourání skladby plochých střech až na ŽB strop. Bude demontováno oplechování atik. Bude provedena demontáž střešních svodů včetně čistících kusů a vnějších klimatizačních jednotek, větracích mřížek a lemovací lišty střechy na štítě objektu. Bude provedeno odstranění nesoudržných částí omítek – předpoklad 10% plochy. Bude provedeno očištění fasády a soklu tlakovou vodou. Bude demontována dlažba na balkónech.

Bude demontován rozvod hromosvodu včetně jímáče a plastových podpěr včetně svodů a nevyužité kabely vedoucí po fasádě. Před aplikací zateplení bude provedeno omytí stěn tlakovou vodou.

Výkopy a základy – budou prováděny kolem zdi dvorní fasády do hl. 400 mm pro možnost provedení tepelné izolace soklu. Úpravy povrchů, podlahy, výplně otvorů Budou provedeny nové vápenné omítky po odstranění omítek a oprava stávajících vnitřních omítek kolem měněných výplní. Bude provedena reprofilace balkónových ŽB desek.

Dvorní fasády a štít objektu bude zateplen certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem s tepelnou izolací z minerální vlny tl.100 mm a provedena stěrková omítka. Pro provedení platí montážní postupy dle konkrétně zvoleného zateplovacího systému a platné ČSN. Pro provedení platí technologický postup zvoleného systému včetně všech komponentů. Je navrženo provedení zateplení systémem CEMIXTHERM s finálním štukem 2710 FLEXIŠTUK s vlákny. Tepelná izolace bude do zdiva kotvena pomocí hmoždinek s ocelovým trnem – počet 6 ks v ploše a 8 ks na m² v nárožích a kotvy budou opatřeny uzavírací minerální zátkou. Na nároží u demontované rampy bude do rohu vložen typový dilatační profil – nutno koordinovat s opravou sousedního domu.

Na fasádní štuk bude proveden fasádní silikátový nátěr dle stávající barvy – světle béžová. Na balkóny bude ve spádu 1 % položena šedá keramická dlažba a na stěny ker. sokl výšky 100 mm. Měněná okna jsou navržena plastová 6 ti komorový profil zasklené izolačními dvojskly. Instalace otvorových výplní pomocí systému s vnitřní parotěsnou a venkovní paropropustnou páskou např. Illgrock.

Izolace proti vodě je navržena na soklové části a na balkónech. Po provedení výkopu kolem budovy budou stěny vyspraveny cementovou omítkou – rozsah bude určen po provedení odkopech a stavu konstrukcí. Je navrženo provedení hydroizolační stěrky z venkovní strany na cementové bázi 300 mm pod a 300 mm nad upravený terén.

Na balkóny bude provedena hydroizolační stěrka na cementové bázi s vytažením 100 mm na stěny a až k balkónovým dveřím, rohy budou vyztuženy bandáží. Na očištěnou ŽB desku, atiku, komíny a úpravu U2 u okapu bude proveden podkladní asfaltový nátěr a následně parotěsná vrstva z asfaltového pásu typu SBS Glastek 40 Speciál Mineral tl. 4 mm s vytažením na komíny pod zdivo Klinker, na zdivo a atiku.

Na okapovou hranu střechy nad 2.np bude osazen dřevěný hranol 100/200 a na tento budou osazeny střešní háky a lemovací plech.

Po provedení tepelné izolace budou kolem atik a komínů osazeny spádové klíny z minerální vlny 50/50 a následně bude položena střešní krytina – podkladní samolepící pás SBS Glastek 40 Speciál Mineral tl. 4 mm a na ten bude nataven pás SBS s posypem ELASTEK 40 FIRESTOP tl. 4,5 mm. Kolem prostupů, rohu, nároží apod. bude hydroizolace provedena dle zásad opracování detailů. Izolace tepelné a zvukové Izolace plochých střech je navržena tep. izolací z EPS tl. 200 mm ve dvou vrstvách. Izolace bude doplněna spádovými klíny 20–140 mm. Dle zvoleného dodavatele izolace je nutno vypracovat kladečský plán. Venkovní stěny objektu budou izolovány minerální deskou pro ETICS s podélnou orientací vláken tl. 100 mm v ploše a 50 mm na ostění.

Klempířské práce



Bude provedeno oplechování štítu střechy plechovou lemovací lištou RŠ 250. Bude provedeno osazení parapetů na všech oknech dvorní fasády. Před provedením krytiny bude osazen plech na okapní hraně střechy. Po provedení krytiny bude kolem komínů osazena lemovací lišta a tato následně zatmelena butylovým tmelem. Na atiky bude provedeno osazení atikových plechů. Nové oplechování bude napojeno na stávající oplechování zvýšených stěn na štítech objektu. Budou provedeny nové střešní svody a napojením na stávající žlaby střechy. Odtokové žlaby a svody s napojením na stávající a novou dešťovou kanalizaci. Materiál – pozinkovaný plech s povrchovou úpravou světlé šedé barvy.

Dlažby jsou navrženy v na balkonech formátu 300/300 s vložením hliníkové lemovací obvodové lišty. Lepení keramických dlažeb na flexibilní tmel kompatibilní s provedenou hydroizolační stěrkou. Nátěry a malby se provedou např. technologii Primalex Polar. Bude očištěno a odrezáno zábradlí na balkonech a natřeno černou barvou na kovářské výrobky. Ostatní práce – budou namontovány nové větrací mřížky, rozvody VZT a klimatizační jednotky. Bude zpět položena demontovaná zámková dlažba. Bude provedeno posunutí střešních svodů o tl. tepelné izolace s vložením plastových čistících kusů a provedeno jejich napojení na stávající kanalizaci tvarovkami KG.

Vzduchotechnika

Bude provedeno osazení nových větracích mřížek, které budou opatřeny nátěrem v barvě fasády.

Elektroinstalace

Bude zpětně namontována hromosvodová soustava s 8 jímacími tyčemi a tato připojena na nové svodové vedení hromosvodu. K hromosvodu budou připojeny FVP. Rozvod po ploché střeše bude položen na plastové podpěry.

Fotovoltaika

Je navržena instalace fotovoltaických panelů na plochou střechu nad 6.np v počtu 32 ks o instalovaném výkonu 16,16 kWp. Panely budou umístěny na podkladní nosnou hliníkovou konstrukci ve sklonu 10°. Horní hrana panelů bude cca 300 mm nad rovinou střešního pláště. Instalace bude doplněna bateriemi o instalovaném výkonu 23,2 kWh. Instalace bude napojena na bytový rozvod a hl. domovní rozvaděč. Instalace bude projednána s ČEZ a budou dodrženy napojovací podmínky. Po provedení instalací a před uvedením do provozu musí být provedena revize hromosvodu.

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 něj tudíž ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

Dům č.p. 23 na ulici 28. října č. o. 21 v nárožní poloze ulice a Masarykova náměstí je bytovým domem s komerčním parterem. Šestipodlažní rohový objekt, podsklepený. Dům má hladká průčelí, do ulice 28. října má výrazný rizalit na konzolách nad parterem s balkóny po obou stranách ve 2. až 5. podlaží. Balkóny ve 2. a 3. podlaží jsou prodlouženy přes zaoblený roh domu do Masarykova náměstí. Okna jsou v pravoúhlých otvorech, tříkřídlá, soudobá, plastová. Korunní římsa je mimo rizalit předsazena, hladká pravoúhlá. Průčelí do ulice 28. října má osm okenních os se středním rizalitem se čtyřmi okenními osami. V ose rizalitu je v parteru vstup do domu. Průčelí do Masarykova náměstí má dvě okenní osy s prodlouženými zaoblenými balkóny, viz výše. Parter je hladký se soklovým kamenným obkladem. Omítky fasád vykazují defekty v povrchové úpravě. Na fasádě parteru jsou vývěsní štíty provozoven a polepy ve výkladcích. Střecha je jednostranná mansardová nad 5. podlažím, orientovaná do ulice 28. října. Dvorní fasáda je šestipodlažní. Krytina je plechová, skládaná ze šablon a povlaková na horní ploše mansardy. Interiér objektu je změněn druhotnými úpravami.

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 19.8.2025 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Ostravě, dle ust. 14 pdst.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-381/73401/2025 ze dne 1. 9. 2025. Toto vyjádření konstatuje, že zamýšlené práce budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturněhistorických hodnot.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán památkové péče předložený stavební záměr a dospěl k závěru, že stavební záměr: „Stavební úpravy objektu 28 října, p.č.23/1,...k.ú. Mor. Ostrava“ dům čp. 23, 28.října 21, katastrální území Moravská Ostrava – zateplení dvorní 1, identifikace dokumentace ISSR Z/2025/152134, R/2025/155066, je z hlediska státní památkové péče přípustný. Orgán památkové péče vydal dne 19.11.2024 rozhodnutí k záměru (přípravě) R.č. 182/2024. Předložená dokumentace pro změnu dokončené stavby je v souladu s podmínkami tohoto rozhodnutí k záměru stavby. Orgán památkové péče se ztotožnil se závěry vyjádření národního památkového ústavu. Navržené práce nebudou mít negativní dopad jak na architektonický výraz domu, tak na památkově chráněný 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.

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

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:



- KARASKO CZ s.r.o., , U Hrůbků 251/119, 709 00 Ostrava
- 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