

SMO/160462/26/Vnitř.

Magistrát města Ostravy

odbor územního plánování a stavebního řádu



Vaše značka:

studioArk s.r.o.

Ze dne:

Č. j.: SMO/159506/26/ÚPaSŘ/Oti

Sp. zn.: S-SMO/088519/26/ÚPaSŘ/7

Sokolská třída 1263/24

702 00 Ostrava

Vyřizuje: Šárka Molová

Telefon: 599 442 484

E-mail: sarka.molova@ostrava.cz

Datum: 5.3.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	620
vyvěšena dne	- 6 -03- 2026
sňata dne	
za správnost	Jana Vronková
souběžně zveřejněna na internetu	

KS M 215/2026

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2024/87970 R/2026/26029 SR00X01M6NJX,

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 3.2.2026 Vila Dvořákova, Přívozská 990/14, 70200 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 VILA DVOŘÁKOVA, parc.č. 640, 3509, 641 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“)

Změna jednotného environmentálního stanoviska (Z/2024/87970)

podle ust. § 8 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“).

Magistrát města Ostravy (dále jen MMO), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) 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 Vila Dvořákova s.r.o., IČ 085 70 680, se sídlem Lihovarská 689/40a, 718 00 Ostrava, zastoupené na základě plné moci



právníckou osobou studioArk s.r.o., IČ 087 48 101, se sídlem Sokolská třída 1263/24, 702 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 3.2.2026

pro změnu záměru „**VILA DVOŘÁKOVA**“

na pozemcích parc. č. 640, 3509, 641 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace pro změnu záměru před dokončením, kterou vypracovala právnická osoba studioArk s.r.o., IČ 087 48 101, se sídlem Sokolská třída 1263/24, 702 00 Ostrava, hlavní projektant Ing. arch. Petr Kundrát, ČKA 05640, datum vypracování 02/2026, SR00X01M6NJX,

vydává v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 8 odst. 3 ZJES tuto

ZMĚNU SOUHLASNÉHO JEDNOTNÉHO ENVIRONMENTÁLNÍHO STANOVISKA:

I.

Změna záměru „**VILA DVOŘÁKOVA**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustná.**

II.

Změna jednotného environmentálního stanoviska se týká 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:

MMO jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 3.2.2026 žádost o změnu jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 8 odst. 1 ZJES. Předložená žádost obsahovala všechny požadované náležitosti potřebné k posouzení změny předloženého záměru.

Popis změny záměru:

Předmětná změna záměru spočívá ve změně konstrukčního systému nástavby 2. NP a přístavby 3. NP, kde původně navržená dřevěná konstrukce byla nahrazena zděnou konstrukcí, dále byla doplněna 1 bytová jednotka (1+kk) do stávajícího objektu vily. Změnou záměru došlo ke snížení podhledů v objektu, a tedy nepotřebě ponechání stávajících půdních oken (budou zazděna), dále došlo k záměně hydraulického výtahu za výtah mechanický a s tím související úpravě výtahové šachty. Rovněž bude provedena změna lehkého obvodového pláště na komunikačním jádru (celoplošné zasklení) za opláštění děrovaným plechem.

Předmětnou změnou záměru budou dotčeny zájmy následující složky životního prostředí:

- Odpadové hospodářství podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů včetně produkovaného množství a způsobu nakládání s nimi, 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 předložená změna záměru je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přípustná.



Předkládaná změna záměru nemá jiný vliv na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), než záměr původní, proto je předkládaná změna záměru z pohledu zákona č. 114/1992 Sb., přípustná.

Předkládaná změna záměru nemá jiný vliv na zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 254/2001 Sb.), než záměr původní, proto je předkládaná změna záměru z pohledu zákona č. 254/2001 Sb., přípustná.

Předmětný záměr se nedotýká působnosti či zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, 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.

Platnost 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:

„VILA DVOŘÁKOVA, parc.č. 640, 3509, 641 v k.ú. Moravská Ostrava“ dům čp. 990 – změna stavby před dokončením, ISSŘ Z/2024/87970 R/2026/26029,

(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 změnu stavby před jejím dokončením, k jejíž změnám došlo primárně vlivem optimalizace a zpřesňování projektu. Jde o řešení bytového komplexu s finálním počtem 8 (původně 7) bytových jednotek sestávající ze tří stavebních částí – stavebních úprav stávajícího objektu historické vily, jednopodlažní nástavby na objektu vily a čtyř-podlažní přístavby v proluce mezi objektem vily a sousedním objektem p.č. 645/1 k.ú. Moravská Ostrava (rektorát OU).

Další změny:

- Vlivem zrušení mezonetu v objektu vily došlo ke snížení podhledů v objektu a tedy nepotřebě ponechání stávajících půdních okýnek. Okýnka budou zazděna se zachováním plasticity fasády s parapetem.
- výměna hydraulického výtahu za mechanický se související úpravou šachty a kabiny v rozměru 1400x1600mm.
- změna opláštění komunikačního jádra z celoplošného zasklení za panely z děrovaného plechu (průhledný plášť z perforovaného plechu).
- V podzemním podlaží vily budou umístěny technické prostory pro celý komplex, včetně sklepů pro jednotlivé byty a skladu odpadů pro obyvatele komplexu.
- průchozí šířka schodiště bude 1400-1500 mm.
- Nástavba a přístavba budou zděnou konstrukcí z PB tvárnic tl. 250 mm se systémem ETICS z min. vaty tl. 250 mm.
- Žb stropní deska střechy nástavby a přístavby bude tl. 200 mm, žb stropní deska nad 1. NP bude tl. 250 mm. Žb deska nad sloupy v přístavbě bude tl. 340 mm.
- V souvislosti se změnou dispozic bytů a jejich velikostních kategorií je nutná změna vnitřních potrubních instalací, zařizovacích předmětů a elektroinstalací s koncovými prvky.
- Doprava v klidu je upravena pouze výpočtově.

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. září 1992. Vztahují se na ně tudíž ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

Jedná se o zastavěné pozemky nepravidelného tvaru v křížení ulic Přívozské a Dvořákovy. Terén je upraven do dvou úrovní dle dispozice domu stojícího na nich. Dům je samostatně stojící, dvoupodlažní, se zastřešením asymetrickou valbovou střechou s částečným podsklepením. Dům byl postaven asi v roce 1895 v historizujícím stylu. Tento dům svým architektonickým výrazem reprezentuje historický styl výstavby obytné vily z konce 19. století umístěné v širším historickém jádru Ostravy a dotváří charakter daného území Městské památkové zóny Moravská Ostrava. Vjezd do dvora z ulice Dvořákovy je zaslepen vestavěnou garáží s pultovou střechou. Předmětný objekt je zděný, s dřevěným hambálkovým krovem. Nad suterénem je strop z klenebních pásů, nad přízemím je strop dřevěný trámový s fošnovým záklopem a podbitím. Vnitřní povrchy jsou omítané hladké, v současnosti s defekty odpovídajícími stáří a stavu neužívaného objektu. Uliční průčelí jsou vodorovně členěná jednoduchými římsami a mají zvýrazněná nároží hladkými pilastry, v soklu kvádrovými. Okenní otvory mají hladké, mírně předsazené šambrány s nadokenní římsou zdobenou zubořezem a třístupňovou profilací. Fasáda do ulice Dvořákovy je pětiosá a to v suterénu, přízemí i podkroví.

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 4.2.2026 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Ostravě, dle ust. 14 pdst.4 památkového zákona.

Podkladem pro posouzení věci byla podaná žádost, rozhodnutí k záměru ZS 157/2023 ze dne 7.9.2023, koordinované stanovisko k stavbě KS 1899/2024 ze dne 23.1.2025, obhlídka na místě a písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ostravě čj. NPÚ-381/10184/2026 ze dne 17. 2. 2026. Toto vyjádření konstatuje, že předloženou dokumentaci bere na vědomí.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán památkové péče předložený záměr a dospěl k závěru, že stavební záměr: „VILA DVOŘÁKOVA, parc.č. 640, 3509, 641 v k.ú. Moravská Ostrava“ dům čp. 990 – změna stavby před dokončením, ISSŘ Z/2024/87970 R/2026/26029 je z hlediska státní památkové péče přípustný. Orgán památkové péče vydal dne 7.9.2023 z hlediska zájmů památkové péče rozhodnutí k: „Záměru změny stavby – nástavby, přístavby domu čp. 990, Přívozska 14, Dvořákova 3, na pozemcích p.č. 640, 641 v katastrálním území Moravská Ostrava – bytový dům ZS 157/2023, čj. SMO/500589/23/ÚPaSR/Dvo, který byl posouzen jako přípustný za těchto podmínek:

1. Bude zachován charakter stávajícího řešení stavby zejména tvarosloví fasád z ulice Dvořákova a Přívozska a řešení vstupní části z ulice Přívozska s možností zvýšení střešní konstrukce na stávající úroveň hřebene střechy sousedního domu Dvořákova 5.

2. Přístavbu lze provést v místě přilehlé garáže z ulice Dvořákova do maximální výšky korunní římsy domu Dvořákova 7 s možností rozšíření přístavby do východní části pozemku parc.č. 641 katastrální území Moravská Ostrava.

3. Parkování pro bytový dům bude řešeno vjezdem z ulice Dvořákovy,

4. Bude zachováno výškové členění stupňovitě řešeného zahradního prostoru domu západní části pozemku parc.č. 641 katastrální území Moravská Ostrava.

Orgán památkové péče posoudil navrhovanou změnu stavby před dokončením a zabýval se především splněním výše uvedených podmínek. Orgán památkové péče dospěl k závěru, že tyto podmínky k záměru stavby ZS.157/2023 byly v předložené změně stavby před dokončením splněny. Doporučujeme v rámci kontrolního dne provést předem za účasti pracovníků památkové péče vzorkování a odsouhlasení materiálu opláštění komunikačního jádra – průhledný plášť z perforovaného plechu. Realizace předmětné změny stavby před dokončením nebude mít negativní dopad 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.

Šárka Molová

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

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- studioArk s.r.o., , Sokolská třída 1263/24, 702 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