



MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽATEC
STAVEBNÍ ÚŘAD A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
STAVEBNÍ ÚŘAD



MUZAX00UL3GG

Záměr č.: Z/2025/208437
Řízení č.: R/2026/12594
Spis. zn.: MUZAS/2934/2026/SU/ [REDACTED]
Č.j.: MUZA 11942/2026
Pracoviště: třída Obránců míru 295 Žatec
Vyřizuje: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

V Žatci dne 04.03.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí, 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"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 10.11.2025 podala

JTH Apartments Žatec s.r.o., IČO 22801243, Krupská č.p. 33/20, 415 01 Teplice 1

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu nazvanou:

Oprava bytového domu

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 6147 v katastrálním území Žatec.

Stavba obsahuje:

- Jedná se o stavební úpravy stávajícího bytového domu. Dojde k nástavbě v místě stávajících teras v 5NP, kde vzniknou 2 nové byty, k dispozičním úpravám stávajících bytů, řešení dispozice 1NP v prostoru sklepů. Objekt bytového domu bude zateplen, dojde k modernizaci fasády, výměně výplní otvorů, bude instalováno nové zábradlí balkónů.

- Podrobný popis stavby je součástí projektové dokumentace zak. č. 19-24 03/2025, kterou vypracoval projekční atelier SM-PROJEKT spol. s r.o., autorizoval Ing. Karel Greiner – ČKAIT 0401529.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval projekční atelier SM-PROJEKT spol. s r.o., autorizoval [REDAKCE] v 03/2025; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Při stavbě budou provedena veškerá technická opatření tak, aby nedocházelo k překračování povolených limitů hluku pro stavební činnosti v chráněném venkovním a vnitřním prostoru staveb, daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., § 11 a § 12 odst. 6. Současně bude zajištěna informovanost obyvatel nejbližší obytné zástavby o době trvání stavby, včetně kontaktu na osobu odpovědnou za dodržování opatření pro výstavbu.
4. Před zahájením stavby stavebník předloží HSZ ULK dokumentaci pro provádění stavby k posouzení v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Na základě vydaného souhlasného závazného stanoviska k dokumentaci pro provádění stavby, bude HSZ ULK následně provádět ověření, zda byly dodrženy podmínky požární bezpečnosti staveb vyplývající z posouzených podkladů a dokumentace podle ustanovení § 31 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
5. Budou dodrženy podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, týkajících se vytyčení, ochrany a kontroly jejich zařízení, uvedených ve vyjádřeních společností: Jedná se o:
 - CETIN, a. s. vyjádření ze dne 06.11.2025 zn. 306368/25;

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

JTH Apartments Žatec s.r.o., IČO 22801243, Krupská č.p. 33/20, 415 01 Teplice 1



Město Žatec, IČO 00265781, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Odůvodnění:

Dne 10.11.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Okruh účastníků stavebního řízení byl stavebním úřadem stanoven za použití ust. § 182 stavebního zákona.

Účastníky řízení jsou: a) stavebník, b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány opatřením ze dne 21.01.2026, č.j. MUZA 3458/2026. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Ve stanovené lhůtě stavební úřad žádné námitky neobdržel.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stanoviska sdělila:

- Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí – závazné stanovisko a jednotné enviromentální stanovisko spis. zn. MUZAS/38938/2025/Per, č.j. MUZA 40466/2025 ze dne 28.08.2025 - závazné stanovisko neobsahovalo podmínky pro výrok I. tohoto rozhodnutí.
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje – závazné stanovisko k PD ze dne 10.10.2025 č. j. KHSUL 47710/2025, sp. zn. S-KHSUL 46477/2025
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Územní odbor Žatec – koordinované závazné stanovisko ze dne 25.09.2025 č.j. HSUL-4546-6/ŽA-2025
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – stanovisko č.j. MO 1090152/2025-1322, sp. zn. 202920/2025-1322/OÚZPHA ze dne 10.12.2025

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Posouzení stavebního úřadu:

- Předložený záměr se podle Územního plánu Žatec, úplné znění po změně č. 1, 3-17 (dále jen „ÚP“), nachází v zastavěném území, s využitím bydlení hromadné (BH). Jedná se o opravu bytového domu, resp. stavební úpravy se týkají pouze stávajícího bytového domu. Dojde k nástavbě v místě stávajících volných teras v 5NP, a k úpravě stávajících dispozic bytů – koupelny a WC. Cílem rekonstrukce je modernizace stavby. Rekonstrukcí se využití a funkce objektu se nemění. Nadále bude stavba sloužit jako bytový dům. Stávající stavba bytového domu i navrhovaná nástavba dvou bytových jednotek jsou v souladu s územně plánovací dokumentací města Žatec a plochami v ní vymezenými. Nástavbou dvou bytových jednotek v místě původních teras bytového domu nedojde k překročení max. hladiny zástavby v lokalitě. Výška nástavby nepřesáhne výšku stávajícího bytového domu. Řešený objekt bytového domu je vybaven 6 garážovými stáními a disponuje 50 venkovními parkovacími stáními a 4 parkovacími stáními pro osoby se zdravotním postižením, na parcelách vlastníka JTH Reality s.r.o., Krupská 33/20, 41501 Teplice. Záměr je v souladu s ÚP.
- Záměr je v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Podle platné legislativy je požadován počet parkovacích stání v poměru 1 parkovací stání na každých 120 m² podlahové plochy objektu. Podlahová plocha řešeného objektu 1 870 m² vyžaduje 16 parkovacích stání. Počet parkovacích stání, které jsou k dispozici těmto domům požadovaný počet převyšuje.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení – další dotčené osoby:

Město Žatec, IČO 00265781, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1, CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9 – Libeň, Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5 – Stodůlky, 155 00 Praha 515, T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4 – Chodov, 148 00 Praha 414, [REDACTED]

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí vyjádřili kladně.

Upozornění:

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby dle § 160 odst. 2 stavebního zákona, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí dle ust. § 230 stavebního zákona, vydaného stavebním úřadem, na základě žádosti stavebníka.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje Ústí nad Labem podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Otisk úředního razítka

Ing. Tomáš T R Á V N Í Č E K, MPA
vedoucí stavebního úřadu a životního prostředí

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 28.1.2026.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

JTH Apartments Žatec s.r.o., IDDS: 8xrn3cv

sídlo: Krupská č.p. 33/20, 415 01 Teplice 1



Město Žatec, IDDS: bg54y7u

sídlo: náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

dotčené orgány

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí - odpadové hospodářství, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

Ministerstvo obrany, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, IDDS: 8p3ai7n

sídlo: Moskevská č.p. 1531/15, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Územní odbor Žatec, IDDS: auyaa6n

sídlo: Horova č.p. 1340/10, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1