



Č. j.: MUHO/36639/2026
Spis. zn.: MUHO 29802/2026/SÚ/HaL
Záměr: Z/2026/85512
Č. řízení: R/2026/145720
Počet listů:
Počet příloh:
Vyřizuje: [redacted]
oprávněná úřední osoba
Telefon: [redacted]
E-mail: [redacted]
Datum: 12.08.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Holice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), § 11 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) ve znění pozdějších změn, § 64 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 193 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o povolení stavby, kterou dne 24.06.2026 podala

Obec Dolní Roveň, IČO 00273503, Dolní Roveň 1, 533 71 Dolní Roveň,
kterou zastupuje OPTIMA, spol. s r.o., IČO 15030709, Žižkova 738, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

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

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

povoluje záměr

**Stavební úpravy a změna účelu užívání části objektu, parc.č.st. 389, k.ú. Dolní Roveň
Dolní Roveň č.p. 189**

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), 389 (zastavěná plocha a nádvoří), 390 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 177/1 (ovocný sad), 177/5 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Roveň.

Popis stávajícího stavu:

Zděná třípodlažní budova se zastřešením plochou střechou, částečně podsklepená, bez půdních prostor. Vytápění plynový kotel v jednotlivých patrech. Inženýrské sítě jsou napojeny na stávající rozvody areálu z č.p. 189. Objekt je v současnosti využíván jako internát a ubytovna.

Záměr obsahuje:

- stavební úpravy objektu občanské vybavenosti vedoucí ke změně účelu užívání na bytový dům
- v rámci stavebních úprav vznikne celkem 18 bytových jednotek
 - 1.NP – 6 x 1+1
 - 2.NP – 1 x 2+1, 5 x 1+1
 - 3.NP – 1 x 2+1, 5 x 1+1



Stavební úpravy spočívají v:

- bourání nenosných stěn za účelem změny dispozic
- bourání podlah
- odstranění stávajícího střešního pláště
- výměna dveřních a okenních výplní a úprava dle nových dispozic
- vytápění pomocí kondenzačního plynového kotle – 2x v 1.NP
- zateplení celého objektu
- dům bude vybaven bleskosvodem
- úprava elektroinstalace, odvětrání, rozvodů vody a kanalizace uvnitř objektu
- vybudování nájezdové rampy pro invalidy + bezbariérový vstup do objektu
- vybudování 24 parkovacích stání
- bude provedena demolice a demontáž stávajícího skleníku o rozměrech 22,9 x 6,7 m (na severozápadní straně objektu)

- Obestavěný prostor stavby: cca 5183,30 m³
- Zastavěná plocha stavby: 518,33 m²
- Celková užitná plocha: 1116,68 m²
- Výška hřebene stavby: cca 10,00 m
- Světla výšky místností: 2,65 a 2,72 m
- Konstrukční výška místností: 3,00 m
- Počet bytových jednotek: 18

Vymezení pozemků pro realizaci záměru a vymezené území dotčeného vlivem stavby:

- stavbou přímo dotčené pozemky a stavby na nich vč. druhů pozemků: st. p. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), 389 (zastavěná plocha a nádvoří), 390 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 177/1 (ovocný sad), 177/5 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Roveň.
- sousední pozemky a stavby, které mohou být jakýmkoli způsobem tímto rozhodnutím dotčeny:



II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Prováděcí dokumentace stavby bude respektovat parametry stavby dle schválené projektové dokumentace, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s grafickou přílohou dokumentace pro povolení záměru, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
3. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek dle § 227 stavebního zákona, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Zahájení stavby
 - b) Dokončení stavby.
5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 02.06.2026 pod č.j. KHSPA 13667/2026/HOK-Pce
Navržené obytné místnosti, směrem k funkční ploše VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, nebudou větrány přirozeně okny. Větrání těchto místností bude zajištěno pomocí větracích akustických štěrbin EHA2 Bristec. Prostory před těmito okny nebudou dále posuzovány jako chráněné venkovní prostory stavby. Požadavek je stanoven v souladu s § 77 odst. 6 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Budou dodrženy podmínky vyjádření CETIN a.s. ze dne 05.05.2026 včetně přiložených všeobecných podmínek, které jsou nedílnou součástí vyjádření

c) určuje pro ochranu SEK podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany, a další, níže uvedené podmínky:

- Nutno respektovat Všeobecné podmínky ochrany SEK v plném rozsahu, s důrazem na vytýčení a ochranu stávajících komunikačních vedení. Stávající komunikační rozvaděč na obvodové zdi objektu musí být zachován beze změn a trvale volně přístupný;

d) určuje, že přeložení SEK, je-li nezbytné, zajistí společnost CETIN, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společností CETIN a Stavebníkem;

e) upozorňuje, že přeložení SEK nesmí být provedeno, bez toho, aniž by mezi společnostmi CETIN a Stavebníkem byla uzavřena písemná smlouva o přeložení SEK.

7. Budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce a.s. ze dne 18.05.2026 pod zn. 001176939976

1) Stavbou (stavební činností) nesmí dojít k narušení stability kabelových skříní (pilířů). Před jisticími skříněmi musí být zajištěn volný manipulační prostor alespoň 1 m. Spodní hrana jisticích skříní nebude níže než 0,6 m nad definitivně upraveným terénem. V prostoru komunikací a ostatních zpevněných ploch provede stavebník mechanickou ochranu stávajících podzemních vedení (kabely uložit do kabelových chrániček), při dodržení ČSN 73 6005. Nad trasou podzemních vedení nesmí být realizována skládka materiálu či zeminy. V prostoru ochranného pásma podzemního vedení nesmí dojít k trvalému odtěžení zeminy, popř. k navršení zeminy. V případě změny nivelety terénu požadujeme, aby stavebník zajistil min. krytí kabelových vedení dle ČSN 73 6005. Při případné úpravě povrchu v ochranném pásmu vedení nesmí dojít ke změně výškové nivelety země oproti současnému stavu. Pokud dojde ke změně charakteru terénu, v níž je uloženo kabelové vedení /např. chodník – vozovka/, bude nutno provést hloubkovou přeložku dotčeného kabelového vedení (ČSN 73 6005). V tomto případě je třeba podat Žádost o přeložku zařízení distribuční soustavy. Jakákoliv poškození nebo mimořádné události, způsobené na elektrickém zařízení stavebníkem, musí být neprodleně oznámeny na poruchovou linku 800 850 860. Je nutné dodržet technické podmínky připojení ve smlouvě č. 4122469196. Vyjádření je k situaci po dokončení úpravy DS IV-12-2030301.

2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.

3. V dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu. Postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.

4. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.

5. V případě nadzemního vedení nn budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.

6. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení NN (nízkého napětí), 2 m od vedení VN (vysokého napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysokého napětí), dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů NN.

7. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a.s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.

8. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.

9. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.



10. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.
11. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
12. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.
8. Budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce s umístěním stavby v ochranném pásmu el. zařízení ze dne 18.05.2026 pod zn. 0011776940048
- 1) Nutné dodržet podmínky určené ve Vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě číslo 1176939976 ze dne 4.5.2026.
2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.
3. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.
4. V případě nadzemního vedení NN (nízké napětí) budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.
5. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení nn, 2 m od vedení VN (vysoké napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysoké napětí) dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů nn.
6. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.
7. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.
8. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.
9. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.
10. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
11. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.



9. Budou dodrženy podmínky VAK Pardubice ze dne 12.05.2026 pod č.j. VS/Raj/2026/1360 včetně přiložených všeobecných podmínek
- Před zahájením prací si požádejte a.s. VAK Pardubice provoz Holice o vytyčení trasy vodovodního potrubí – [REDACTED]
 - Stavebník prokazatelně seznámí pracovníky provádějící zemní práce s vytyčenou trasou našeho zařízení a s podmínkami práce v její blízkosti. Při poškození potrubí je zodpovědná osoba nebo organizace povinna neprodleně oznámit tuto skutečnost VAK Pardubice a.s. – provoz Holice. Pokud dojde v daném úseku k poruše na vodovodním potrubí budou veškeré náklady spojené s opravou hrazeny investorem.
 - Před zahájením stavby vyzve zhotovitel provoz vodovodů VAK Pardubice a.s., provoz Holice ke kontrole funkčnosti všech uzávěrů a sekčních šoupat.
 - Během stavby nesmí dojít k omezení přístupu ani příjezdu k vodovodnímu rozvodu a zařízení, jejichž provozuschopnost nesmí být stavbou ohrožena.
 - V případě nutnosti provede investor na vlastní náklady sondy k odhalení vodovodního řádu a přípojek – dle pokynů VAK Pardubice, a.s. - provoz Holice.
 - Umísťování konstrukcí (sloupky, pilířky, apod.) v ochranném pásmu bude omezeno a dohodne se způsob provedení a opatření. Sloupky a pilířky musí být osazeny mimo ochranné pásmo vodovodu.
 - Požadujeme dodržet min. ochranné pásmo vodovodu, které je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo stoky na každou stranu do průměru 500 mm včetně 1,5 m a od průměru 500 mm 2,5 m. Používání mechanizace bude omezeno. Pro hutnění může být použit pouze statický válec, beranění nelze provádět. Vysazování zeleně v ochranném pásmu bude omezeno a dohodne se způsob provedení a opatření.
 - Veškeré poklopy, které budou stavbou dotčeny, musí být na náklady investora osazeny do úrovně budoucí nivelety.
 - Veškeré uzávěry, které budou stavbou dotčeny, budou mezi VAK Pardubice a.s. (provoz Holice) a investorem (resp. prováděcí firmou) konzultovány a VAK Pardubice a.s. zajistí jejich případnou výměnu. V opačném případě odmítáme nést veškeré následky, které by vznikly poškozením stávajících uzávěrů v místech nových "budoucích" finálních úprav.
 - Na hydranty, traťová šoupata a přípojky nesmí být ukládán materiál z výkopu. Veškeré armatury a tvarovky musí být po celou dobu výstavby zabezpečeny proti poškození těžkými vozidly. V rámci stavby zajistí investor (zhotovitel) přístup k vodovodnímu zařízení (šoupata, hydranty) a umožní přístup k řádu v případě havarijního zásahu.
 - V rámci stavby bude zajištěna účast technika VAK při kontrolních dnech.
 - Ke každému odkrytí našich armatur bude přizván zástupce VAK – provoz Holice, aby byla provedena kontrola před záhozem. Pokud ke kontrole nedojde, nebudeme souhlasit s vydáním kolaudačního rozhodnutí.
 - Termín zahájení prací bude nahlášen min. 7 dní předem na VAK Pardubice, a.s. - provoz Holice.
 - Kanalizace není ve správě ani majetku Vodovody a kanalizace Pardubice a.s.
10. Materiál ani zemina ze stavební činnosti nesmí být ani krátkodobě skladován na komunikaci. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 362/2005 Sb. (bezpečnost a ochrana zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky) a 136/2016 Sb. (minimální požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích), ve znění pozdějších změn.
11. Před zahájením stavby budou vytyčena veškerá podzemní zařízení (na základě objednávky stavebníka) a jejich trasy včetně ochranných pásem, budou respektována v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 362/2021 Sb., trasy přípojek inž. sítí a způsob jejich realizace bude odsouhlasen s jejich správcí. Při realizaci přípojek inž. sítí bude zajištěna bezporuchovost stávajících zařízení. Po realizaci přípojek inž. sítí bude povrch nad stávajícími zařízeními uveden do původního stavu.
12. Zemní práce a poklady jednotlivých kabelů a potrubí inž. sítí budou zkoordinovány. Při navrhování a realizaci bude respektována ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
13. Při realizaci stavby bude veden stavební deník dle § 166 stavebního zákona.
14. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
15. Po celou dobu stavby bude v okolí stavby udržován pořádek a čistota, dotčené komunikace budou udržovány ve sjízdném a čistém stavu a bude zajištěn přístup k jednotlivým nemovitostem.
16. Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody bydlení, a to i v noční době. Stavební práce musí být prováděny tak, aby byly dodrženy platné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a aby obyvatelé blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností a prašností.
17. S odpady, které vzniknou v průběhu provádění stavby je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy souvisejícími. Odpady lze likvidovat nebo jiným způsobem zneškodňovat pouze na zařízeních k tomu určených a odsouhlasených.



18. Pozemky dotčené stavbou budou uvedeny do původního stavu.
19. Stavebník zajistí, aby před podáním oznámení o dokončení byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
20. Materiály, použité při stavbě a mající rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby musí schválené výrobky v souladu s předpisy o státním zkušebnictví nebo příslušné certifikáty. Tyto doklady vyžadujte při nákupu.
21. Stavba může být užívána v souladu s § 230 stavebního zákona v platném znění.

Účastníci řízení, dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Obec Dolní Roveň, Dolní Roveň č.p. 1, 533 1 Dolní Roveň

Odůvodnění:

Dne 24.06.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Dne 13.07.2026 pod č.j. MUHO/30616/2026 vyrozuměl stavební úřad podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu účastníky řízení, dotčené orgány o zahájení řízení a současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, jelikož jsou stavebnímu úřadu známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru a stanovení podmínek k jeho provádění a určil lhůtu k podání námitek. Lhůta pro podání námitek a připomínek účastníků řízení a dotčených orgánů byla určena do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění o zahájení řízení.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001 je stavebník vlastníkem pozemků st. p. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), 389 (zastavěná plocha a nádvoří), 390 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 177/1 (ovocný sad), 177/5 (ostatní plocha) vše v katastrálním území Dolní Roveň.

Okruh účastníků stavební úřad posoudil a stanovil v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona.

Účastníci řízení dle § 182 písm. d)

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Provozní středisko Holice, IDDS: xsdgv3v

sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Správa a údržba silnic Pardubického kraje, IDDS: ffhk8fq

sídlo: Doubravice č.p. 98, 533 53 Pardubice 19

europa-installation LTD. - Czech branch, IDDS: uvrk9rh

sídlo: Dolní Roveň č.p. 36, 533 71 Dolní Roveň

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

K projektové dokumentaci se vyjádřili:

- MÚ Holice – OŽP – ZS JES – ze dne 20.05.2026 pod č.j. MUHO 19976/2026/OŽP/vtT
- KHS Pk – závazné stanovisko ze dne 02.06.2026 pod č.j. KHSPA 13667/2026/HOK-Pce
- ČEZ Distribuce a.s. – sdělení existence sítě ze dne 02.03.2026 zn. 0102486643
- ČEZ a.s. – Telco Pro Services sdělení existence sítě ze dne 02.03.2026 zn. 0201986958
- ČEZ Distribuce a.s. – vyjádření k PD ze dne 18.05.2026 zn. 001176939976
- ČEZ Distribuce a.s. – vyjádření k OP ze dne 18.05.2026 zn. 001176940048
- GasNet Služby s.r.o. – stanovisko ze dne 20.05.2026 pod zn. 5003571856
- CETIN a.s.- vyjádření ze dne 05.05.2026 pod č.j. 121365/26
- T-mobile a.s. – vyjádření ze dne 11.03.2026 pod č.j. E127644/26

- ČD Telematika a.s. – vyjádření k sítím ze dne 21.01.2025 pod č.j. 2202527902
- VAK Pardubice a.s. vyjádření ze dne 12.05.2026 pod č.j. VS/Rad/2026/1360
- Obec Dolní Roveň – souhlas se stavbou ze dne 19.06.2026 pod zn. OÚDR 295/05/26
- Vodafone CR a.s. – vyjádření ze dne 02.03.2026 pod č.j. 260302-1452931637

Vzhledem ke skutečnosti, že vyjádření správců inženýrských sítí jsou nedílnou přílohou dokumentace pro povolení stavby, je stavebník je povinen respektovat obecné podmínky z těchto vyjádření v průběhu celé stavby. Stavební úřad tedy obecné podmínky nepřepisoval podmínek stavebního povolení.

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

Projektová dokumentace byla vypracována v souladu s § 156 - § 158 stavebního zákona oprávněnou osobou, která získala oprávnění k výkonu těchto činností podle zvláštního předpisu:

- Stavební část: ověřil Ing. Jan Shejbal, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby ČKAIT 0701429
- PBŘ: ověřila Ing. Lea Trestrová, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 0701462

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavebník k povolení záměru předložil veškeré požadované doklady potřebné k náležitému posouzení stavby. Stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací obce Dolní Roveň a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Upozornění stavebního úřadu:

- v případě, že objektu bude přiděleno nově samostatné číslo popisné, je nutné zajistit objektu samostatné přípojky inženýrské sítě!

*Stavební úřad upozorňuje, že místo dotčené stavbou je území s archeologickými nálezy a **stavebník je povinen** podle ust. §22 odst. 2 památkového zákona oznámit včas záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu Akademie věd ČR Letenská 4, 118 01 Praha 1 a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum.*

Stavební úřad upozorňuje stavebníka na povinností, které mu plynou z ustanovení § 160 odst. 2 stavebního zákona zejména:

- a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v [odstavci 1 písm. c\)](#) a [e\)](#) až [p\)](#) a [odstavci 2](#) přílohy č. 2 k tomuto zákonu,*
- b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem [26\)](#),*
- c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,*
- d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,*
- e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,*



f) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ust. § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování, který o odvolání rozhodne, a to cestou Městského úřadu Holice, stavebního úřadu, u něhož se odvolání podává.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnosti rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník – odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Včas podané a přípustné odvolání má dle ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Bylo-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.



vedoucí stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen dne 07.07.2026.

Obdrží:

Účastníci řízení

Stavebník dle § 182 písm. a), b) stavebního zákona

OPTIMA, spol. s r.o., IDDS: u2j6wf7

sídlo: Žižkova č.p. 738, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

zastoupení pro: Obec Dolní Roveň, Dolní Roveň 1, 533 71 Dolní Roveň



Účastníci řízení dle § 182 písm. d)

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Provozní středisko Holice, IDDS: xsdgx3v

sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Správa a údržba silnic Pardubického kraje, IDDS: ffhk8fq

sídlo: Doubravice č.p. 98, 533 53 Pardubice 19

Europe-Installation LTD. - Czech branch, IDDS: dvrk9rh

sídlo: Dolní Roveň č.p. 36, 533 71 Dolní Roveň

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

Dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, IDDS: 23wai86

sídlo: Mezi Mosty č.p. 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

Městský úřad Holice, odbor ŽP – JES, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách

Vypraveno dne: 12.08.2026

