



# Městský úřad Sezemice

## Odbor stavebního úřadu a územního plánování

Doporučeně

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn.:

Ze dne: 14.5.2025

Číslo jednací: SEZ-3855/2025/SÚXXX

Spisová zn.: 3563/2025/SÚ/XXX

SpZ – SkZ/L 328.3 - A/5

Vyřizuje: XXX

Zapisuje: XXX

Telefon: 466741027

E-mail: XXX@sezemice.cz

Datum: 26.5.2025

### ROZHODNUTÍ POVOLENÍ ZÁMĚRU

#### Výroková část:

Městský úřad Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánování obdržel dne 14.5.2025 žádost od společnosti **MAKALU Invest s.r.o., IČO 07690207, Maříkova č.p. 2083/32, Řečkovice, 621 00 Brno 21, které zastupuje na základě plné moci společnost M-PROject CZ s.r.o., IČO 27085392, Zelený pruh č.p. 1294/52, Praha 4-Krč, 140 00 Praha 47,**

(dále jen „stavebník“) o povolení záměru ve zrychleném řízení pro stavbu:

**Rodinný dům vč. terasy,  
venkovní domovní rozvody vody, splaškové kanalizace a elektro, dočasná jímka na  
vyvážení, systém likvidace dešťových vod, zpevněné plochy vč. parkovacího stání pro  
2 OA a oplocení**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 172/63 (orná půda) v katastrálním území Počaply nad Loučnou.

Městský úřad Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „stavební úřad“), jako správní orgán věcně příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve zrychleném stavebním řízení posoudil žádost podle ustanovení § 193 a § 212, stavebního zákona (dále jen „řízení“), a na základě tohoto posouzení vydává v souladu s ustanovením § 195 stavebního zákona

#### **rozhodnutí o povolení záměru ve zrychleném řízení**

(dále jen "povolení záměru").

#### Stavební záměr obsahuje:

- Rodinný dům:
  - Rodinný dům bude dřevostavba, jednopodlažní s obytným podkrovím, nepodsklepená, půdorysného tvaru obdélníku o největších rozměrech 12,944 m x



9,414 m (vč. zateplení). Zastavěná plocha rodinného domu bude cca 121,85 m<sup>2</sup>, celková užitná plocha bude cca 170,30 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha bude 178,41 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor bude 700,00 m<sup>3</sup> a obytná plocha bytové jednotky bude cca 122,85 m<sup>2</sup>. Rodinný dům bude zastřešen sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek, sklonem střechy 45° a výškou v hřebenu střechy + 7,985 m od ± 0,000 m. Část rodinného domu bude zastřešena šikmou střechou ukončenou ve výšce + 3,075 od ± 0,000 m. Nad střechu bude vyvedeno odvětrání vnitřní splaškové kanalizace a radonu z podloží. Na střeše budou osazeny fotovoltaické panely (10 ks). Na rodinném domě bude osazen hromosvod dle platných právních předpisů a norem.

Vnitřní schodiště bude opatřeno zábradlím.

▪ **Větrání:**

Rodinný dům bude větrán přirozeně okny.

▪ **Vytápění:**

Rodinný dům bude vytápěn podlahovým vytápěním. Zdrojem vytápění bude tepelné čerpadlo typu vzduch – voda. Venkovní jednotka tepelného čerpadla bude umístěná ze západní strany fasády rodinného domu. Vnitřní jednotka tepelného čerpadla bude umístěná v technické místnosti.

Dalším zdrojem vytápění budou krbová kamna umístěná v místnosti č. 108.

- **Terasa:**

- Součástí rodinného domu bude přímo navazující nezastřešená terasa umístěná ze severní strany rodinného domu. Terasa bude o zastavěné ploše cca 45,00 m<sup>2</sup>.

- **Venkovní domovní rozvody vody:**

- Venkovní domovní rozvody vody budou napojeny ze stávající vodoměrné šachty umístěné na pozemku stavebníka. Ve vodoměrné šachtě bude osazena vodoměrná sestava. Venkovní domovní rozvody vody budou vedeny pomocí potrubí PE DN 40, ukončeny budou v rodinném domě. Celková délka venkovních domovních rozvodů vody bude cca 5,30 m.

- **Venkovní domovní rozvody splaškové kanalizace:**

- Venkovní domovní rozvody splaškové kanalizace budou vedeny z rodinného domu do nově navržené dočasné jímky na vyvážení o objemu 8,00 m<sup>3</sup>. Venkovní domovní rozvody splaškové kanalizace budou vedeny pomocí potrubí PVC KG DN 150. Za odbočkou do jímky budou venkovní domovní rozvody splaškové kanalizace pokračovat až do zaslepení. Po vybudování veřejné splaškové kanalizace bude rodinný dům napojen na čerpací šachtu a přípojkou splaškové kanalizace na veřejný řad splaškové kanalizace. Po napojení bude odbočka do dočasné jímky na vyvážení zaslepena. Celková délka venkovních domovních rozvodů splaškové kanalizace bude cca 12,50 m.

- **Venkovní domovní rozvody elektro:**

- Venkovní domovní rozvody elektro budou vedeny ze stávajícího elektroměrového pilíře umístěného na hranici pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou v oplocení. Venkovní domovní rozvody elektro budou vedeny pomocí kabelu CYKY 5x16 mm spolu s ovládacím kabelem CYKY 3x1,5 mm (kabely budou uloženy v chrániče). Venkovní domovní rozvody elektro budou ukončeny v rodinném domě, kde bude osazen hlavní domovní rozváděč. Celková délka venkovních domovních rozvodů elektro bude cca 16,10 m.
- Z rodinného domu bude dále vyveden kabel pro obsluhu tepelného čerpadla a pro napojení budoucího čerpadla splaškové kanalizace.

- **Dočasná jímka na vyvážení:**

- Dočasná jímka na vyvážení bude umístěná cca 3,00 m od sousedního pozemku parc. č. 179/30 v katastrálním území Počaply nad Loučnou (směrem k odvodňovacímu příkopu). Objem jímky na vyvážení bude 8,00 m<sup>3</sup>. Po připojení rodinného domu na veřejnou splaškovou kanalizaci nebude dále jímka na vyvážení využívána k zachycení splaškových vod z rodinného domu.
- Systém likvidace dešťových vod:
  - Systém likvidace dešťových vod bude řešen pomocí svodů svedených do ležatého potrubí PVC KG s následným svedením do akumulární nádrže o objemu 5,00 m<sup>3</sup>. Z akumulární nádrže bude vyveden pojistný přepad přes stávající revizní šachtu do bezpečnostního přepadu dešťové kanalizace do dešťové kanalizace.
- Zpevněné plochy vč. parkovacího stání pro 2 OA:
  - Zpevněné plochy pojízdné budou ze zámkové dlažby tl. 80,00 mm a budou napojeny na stávající sjezd. Zpevněné plochy pochozí budou ze zámkové dlažby tl. 60,00 mm. Zastavěná plocha veškerých zpevněných ploch bude cca 141,10 m<sup>2</sup>. Zpevněné plochy navazující na stávající sjezd budou zároveň sloužit jako parkovací místo pro 2 OA.  
Dešťové vody z veškerých zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka vsakováním. Dešťové vody ze zpevněných ploch nesmí ohrožovat sousední pozemky a stavby na nich.
- Oplocení:
  - Stavební úřad upozorňuje, že oplocení pozemku do výšky 2,00 m v zastavěném území dle zákona č. 283/2021 Sb., spadá do přílohy č. 1 – drobné stavby, které nevyžadují povolení stavebního úřadu.  
Oplocení bude dle předložené projektové dokumentace do výšky 1,70 m. V místě sjezdu bude osazena posuvná brána a branka pro pěší.

**Pro provedení a užívání stavby se stanoví tyto podmínky:**

1. Stavební záměr bude umístěný na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Sezemice nad Loučnou, jak je zakresleno v koordinačním situačním výkresu v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí a to tak, že:
  - Rodinný dům bude umístěný na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou, ve vzdálenosti 4,500 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX v katastrálním území Počaply nad Loučnou, ve vzdálenosti 18,880 m a 18,330 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX v katastrálním území Počaply nad Loučnou, ve vzdálenosti cca 8,000 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX (západní strana) v katastrálním území Počaply nad Loučnou a ve vzdálenosti 6,000 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX (jižní strana) v katastrálním území Počaply nad Loučnou.  
Výškové osazení: ±0,000 m = 222,220 m n. m.
  - Terasa bude umístěná na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  - Venkovní domovní rozvody vody budou umístěné na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  - Venkovní domovní rozvody splaškové kanalizace budou umístěné na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  - Venkovní domovní rozvody elektro budou umístěné na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.

- Jímka na vyvážení (dočasná) bude umístěná na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  - Systém likvidace dešťových vod bude umístěný na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  - Zpevněné plochy vč. parkovacího stání pro 2 OA budou umístěné na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  - Oplocení bude umístěné na pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
2. Napojení umístované stavby na veřejnou dopravní infrastrukturu bude stávajícím sjezdem na pozemek parc. č. 179/30 v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  3. Sjezd musí splňovat podmínky stanovené vlastníkem pozemní komunikace.
  4. Stávající sjezd musí být z rozebíratelného materiálu. Výstavbu, opravy a údržbu bude provádět vlastník připojené nemovitosti.
  5. Stavba bude napojena na veřejný vodovod a distribuční síť elektro. Po vybudování veřejné splaškové kanalizace bude stavba napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci pomocí připravené přípojky splaškové kanalizace.
  6. Užívání umístované stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace se neřeší.
  7. Za stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. 179/63 (orná půda) v katastrálním území Počaply nad Loučnou. Území dotčeného vlivy stavby nepřesahuje stavební pozemek.
  8. Za sousední pozemky se vymezují pozemky parc. č. XXX (orná půda), parc. č. XXX (orná půda) a parc. č. XXX (ostatní plocha / ostatní komunikace) vše v katastrálním území Počaply nad Loučnou.
  9. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala XXX, ČKAIT XXX v únoru 2025, a která je přílohou tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu. Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu, technologického zařízení včetně vlivů na životní prostředí.
  10. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
  11. Stavba bude provedena stavebním podnikatelem, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Název a sídlo stavebního podnikatele, příp. změny, stavebník oznámí stavebnímu úřadu spolu s termínem zahájení stavby.
  12. Stavební podnikatel je povinen provádět stavbu v souladu se stavebním povolením a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
  13. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
    - a) Závěrečnou kontrolní prohlídku
  14. Stavebník umožní provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastní. Ohlášení fáze výstavby může být provedeno faxem, osobním ohlášením, telefonicky nebo elektronickým podáním a to minimálně 3 dny předem.
  15. Před zahájením zemních prací zajistí stavebník vytyčení prostorové polohy oprávněným zeměměřičem.
  16. Před realizací stavby bude provedeno vytyčení všech inženýrských sítí a tyto vč. jejich ochranných pásem budou respektovány v souladu s příslušnými předpisy (zejména zákon č. 458/2000 Sb. energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích) a v souladu s planými normami (zejména ČSN 73 3050 čl.

54 – 57, ČSN 33 3301, ČSN EN 12186, ČSN EN 12007 – 1/2/23/4, TPG 702 01, TPG 70204 a technické požadavky VČP Net, s.r.o.). V zájmovém území se může nacházet zařízení, které není v majetku správců veřejných sítí. V místech možného dotyku s inž. sítěmi bude před zahájením zemních prací projednáno technické řešení styku a podmínky pro výkopové práce se správcem zařízení a zjištěna poloha všech zařízení vč. hloubkového uložení provedením ručně kopanými sondami. Zemní práce prováděné ve vzdálenosti do 1,5 m od inž. sítí budou prováděny výhradně ručním způsobem. V území min. 0,5 m od okrajů poklopů vodovodních armatur nesmí být použito žádných mechanizačních prostředků. Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením. Po odkrytí sítí a před záhozem odkrytého zařízení budou zástupci správců inž. sítí přizváni ke kontrole tohoto zařízení, přičemž bude sepsán zápis do stavebního deníku. V průběhu stavby stavebník, na vyžádání jejich správců, umožní přístup a příjezd k těmto zařízením. Zabezpečení přejíždění těchto zařízení stavební technikou a jiná stavební činnost je možná až po zajištění mechanické ochrany, tj. zpevnění povrchu po dohodě.

17. Zemní práce a pokládky jednotlivých kabelů a potrubí inženýrských sítí budou zkoordinovány. Při křížení nebo souběhu trasy se stávajícími podzemními sítěmi bude dodržena ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.
18. Zemní práce prováděné v blízkosti podzemních technických zařízení budou prováděny jen za dodržení platných norem.
19. Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením.
20. Před zahájením výkopových prací na veřejných komunikacích a veřejném prostranství bude s dostatečným předstihem požádáno o povolení zvláštního užívání, či zábor příslušný silniční správní úřad.
21. Investor předá zhotoviteli stavby veškerá vyjádření správců pozemních sítí, která byla předložena pro správní řízení. Před zahájením zemních prací a stavebních prací musí být obnovena veškerá prošlá vyjádření.
22. Zábor odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF) bude trvale – viditelně vyznačen v terénu.
23. O činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy zeminy, jejím přemístěním a zpětném použití povede žadatel protokol podle ů 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb.
24. Po celou dobu stavby budou stávající komunikace udržovány ve sjízdném stavu, a to i pro osobní automobily, bude zajištěn bezpečný přístup k jednotlivým nemovitostem a příjezd pro hasiče, sanitní vozy a vozy havarijní služby. Všechny stávající dopravní plochy nesmí být vlivem stavby nebo s ní související dopravy narušeny a znečišťovány. Případné znečištění musí být neprodleně odstraněno.  
Materiál a zemina z výkopu nesmí být ani krátkodobě skladována na dopravních plochách.
25. Stavebník se bude při realizaci stavby řídit ustanovením § 266 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
26. Dojde-li v průběhu terénních prací k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody nebo k archeologickým nálezům, stavebník je povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
27. Na stavbě musí být k dispozici projektová dokumentace ověřená ve stavebním řízení a doklady týkající se prováděné stavby nebo jejich kopie.
28. Stavebník si musí počínat tak, aby nebyly způsobeny škody na cizím majetku. V případě poškození sousedních nemovitostí způsobené při provádění stavby a případné poškození sousedních nemovitostí prokazatelně způsobené provedenou stavbou budou hrazeny podle zvláštních právních předpisů o náhradě škody.

29. Stavební práce musí být prováděny tak, aby bylo možné zajistit dopravní obslužnost stávajících objektů.
30. Stavební práce budou prováděny tak, aby co nejméně obtěžovaly okolí hlukem, prachem apod. Při stavebních pracích bude využíváno všech dostupných prostředků zmírňujících negativní dopad stavby na okolí.
31. Při realizaci stavby nebudou sousední pozemky jakkoli dotčeny, tzn., že na hranicích pozemků nebude skladován stavební materiál, zemina apod. V případě poškození sousedních nemovitostí způsobené při provádění stavby a případné poškození sousedních nemovitostí prokazatelně způsobené provedenou stavbou budou hrazeny podle zvláštních právních předpisů o náhradě škody.
32. Stavbou dotčené pozemky a stavby včetně přístupových a manipulačních ploch musí stavebník uvést do původního stavu. Oplotit, označit a jinak zabezpečit staveniště a zařízení staveniště proti vstupu nepovolaných osob. Neodstavovat mechanizaci na zelených plochách a přístupových cestách. Zabezpečit stavební materiály a odpady před rozfoukáním větrem. Na stavbě, v zařízení staveniště a v okolí udržovat pořádek a čistotu. Při stavebních a bouracích pracích minimalizovat prašnost a hlučnost. Znečištěnou komunikaci uvést neprodleně do původního stavu.
33. Staveniště bude vedeno a uspořádáno v souladu s § 14 vyhlášky č. 164/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.
34. Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody, 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 obyvatelé blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností a prašností.
35. Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí. Bezpečnost při udržování a užívání stavby, ochranu hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
36. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi - zejména jde o dodržení zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).
37. S odpady, které vzniknou v průběhu provádění stavby, je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Odpady je možné předat do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 13 odst. 2 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, a to buď přímo, nebo prostřednictvím k tomu zřízené právnické osoby. Doklady o odstranění odpadů v souladu se zákonem o odpadech budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
38. Stavba bude viditelně označena štítkem o jejím povolení (tabulka „Stavba povolena“). Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné. Štítek je třeba ponechat na místě stavby do kolaudace stavby.
39. Stavebník je povinen vést přehledně záznamy o stavbě (stavební deník). U staveb, kde jsou stavebníky organizace, příp. právnické osoby, musí být označeno, kdo je stavebníkem, kdo stavbu provádí, jméno stavbyvedoucího a doba provádění stavby.
40. Budou dodrženy podmínky jednotného environmentálního stanoviska Magistrátu města Pardubice, odbor životního prostředí ze dne 11.4.2025 pod č.j.: OŽP/49202/2025/XXX:

- Zábor odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu bude trvale – viditelně vyznačen v terénu.
  - Před zahájením stavby bude provedena skrývka vrchních kulturních vrstev půdy v mocnosti min. 30 cm. Skrytá zemina bude po dobu výstavby deponována na pozemku investora, na části nedotčené stavbou. Deponie bude zabezpečena proti zcizení a pravidelně ošetřována proti zaplevelení a degradaci. Po skončení stavebních prací bude zemina rovnoměrně rozprostřena na nezastavěné části pozemku parc. č. 179/63 v katastrálním území Počaply nad Loučnou, která bude nadále sloužit jako zahrada.
  - O činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy zeminy, jejím přemístěním a zpětném použití povede žadatel protokol dle § 14 odst. 5 vyhl. MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
  - Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (tj. investor) je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, v daném případě MmP OŽP doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti a písemně oznámit zahájení realizace záměru (viz. samostatná příloha k JES) a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
41. Budou dodrženy podmínky stanoviska Povodí Labe ze dne 12.3.2025 pod č.j.: PLa/2025/008558:
- Před zahájením užívání stavby budou jímka a splašková kanalizace odzkoušeny na vodotěsnost a majitel bude mít smluvně zajištěn odvoz a nezávadnou likvidaci obsahu jímky s firmou oprávněnou k provozování fekálních služeb.
  - Upozorňujeme, že navržený způsob zneškodňování odpadních vod může být povolen pouze jako dočasný. Po vybudování systematické klimatizace napojené na centrální ČOV bude nutno na náklad majitele nemovitosti odpadní vody napojit na veřejnou kanalizaci přímo.
42. Budou dodrženy podmínky vyjádření města Sezemice ze dne 9.4.2025 pod č.j.: SEZ-2677/2025/SM/XXX:
- Město Sezemice požaduje dodržet navržené řešení likvidace dešťových vod podložené odbornými výpočty vycházejícími z hydrogeologického posouzení provedeného v místě stavby.
  - V případě zjištění stávajícího drenážního potrubí na pozemku investora požaduje město Sezemice zachování funkce drenážního systému.
  - Na vlastním pozemku budou zajištěna min. 2 stání pro osobní automobily.
  - Město Sezemice plánuje do 5-ti let vybudování splaškové kanalizace – po jejím dokončení bude, v souladu s platnou legislativou, napojení splaškových vod z budovaného RD na veřejný kanalizační řad povinné.
43. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 7.3.2025 pod č.j.: KHSPA 05026/2025/HOK-Pce:
- Před uvedením stavby do užívání bude KHS předloženo měření hluku ze stacionárního zdroje hluku řešené stavby na p.p.č. 179/63, k.ú. Počaply nad Loučnou (tj. tepelné čerpadlo, ty: Sprsun R290), při maximálním výkonu. Měření bude provedeno v nejbližším výhledovém chráněném venkovním prostoru staveb budoucího sousedního rodinného domu na pozemku p.č. XXX, k.ú. Počaply nad Loučnou, v době noční. Protokolem z měření bude doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku pro dobu noční. Podmínka je stanovena v souladu s § 30 odst. 1 zákona č. 258/200 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

44. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. ze dne 28.11.2024 pod č.j.: VS/XXX/2024/3450:

- Vodovodní přípojka je již vyvedena na pozemek investora, kde je ukončena vodoměrnou šachtou.

45. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 8.4.2025 pod značkou č. 001161440244:

- Stavbou (stavební činností) nesmí dojít k narušení stability kabelových skříní (pilířů). Před jistíci skříněmi musí být zajištěn volný manipulační prostor alespoň 1 m. Spodní hrana jistících skříní nebude níže než 0,6 m nad definitivně upraveným terénem.

Nad trasou podzemních vedení nesmí být realizována skládka materiálu či zeminy.

V prostoru ochranného pásma podzemního vedení nesmí dojít k trvalému odtěžení zeiny, popř. k navršení zeminy. V případě změny nivelity 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 nivelity země oproti současnému stavu. Pokud dojde ke změně charakteru, 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.

- Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti 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, při dodržení těchto podmínek uvedených ve sdělení s v tomto vyjádření.
- 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](http://www.cezdistribuce.cz). Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.
- 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 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301 a PNE 34 1050.
- 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.
- 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, dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu. V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů nn.
- 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 nepředvídatelných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.

- 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.
- 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.
- 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.
- Musí být dodrženy podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v patném znění k dispozici na [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz), popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s.
- Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s., nahlaste 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.

46. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 3.4.2025 pod značkou č. 001161260299:

- Před zahájením stavby je zhotovitel povinen vytyčit veškeré podzemní zařízení. V ochranném pásmu podzemních zařízení v majetku ČEZ Distribuce, a.s. je zakázáno používat strojní techniku.  
Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zaměřenými 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 ENE 50341-1, ČSN 736005 a PNE 34 1050 pro kabelová vedení, bude zajištěno dílčí přeložení takového distribučního zařízení v souladu s ust. § 47, zákona 458/2000 Sb. na náklady toho, kdo přeložku vyvolá.  
Smlouva na realizaci přeložky a přeložka zařízení distribuční soustavy musí být zrealizována před započítáním zemních prací.
- Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti 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, při dodržení těchto podmínek uvedených ve sdělení s v tomto vyjádření.
- 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](http://www.cezdistribuce.cz). Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.

- 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 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301 a PNE 34 1050.
  - 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.
  - 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, dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu. V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů nn.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Musí být dodrženy podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v patném znění k dispozici na [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz), popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s.
  - Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí 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.
47. Budou dodrženy podmínky stanoviska společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 26.3.2025 pod značkou č. 5003286948:
- Ochranné pásmo STL a NTL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení.
  - Objekt s hlavním uzávěrem plynu stávající plynovodní přípojky může být součástí oplocení, ale musí být přístupný z veřejného pozemku.
  - Při realizaci stavby požadujeme respektovat ČSN 736005. V ochranném pásmu plynovodů a přípojek (1+1 m) budou veškeré práce prováděny výhradně ručním způsobem. Veškeré stavební práce musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených PZ a PP.

- Stavební činnosti je možné realizovat pouze při dodržení podmínek stanovených v tomto stanovisku. Nebudou-li tyto podmínky dodrženy, budou stavební činnosti považovány dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů za činnost bez našeho předchozího souhlasu. Při každé změně projektu nebo stavby (zejména trasy navrhovaných inženýrských sítí) je nutné požádat o nové stanovisko k této změně.
- Nedodržení podmínek uvedených v tomto stanovisku zakládá odpovědnost stavebníka za vzniklé škody.
- Za stavební činnosti pro účely tohoto stanoviska považují všechny činnosti prováděné v ochranném pásmu PZ (tzn. bezvýkopové technologie a terénní úpravy) a činnosti mimo ochranné pásmo, pokud by takové činnosti mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost PZ (např. trhací práce, sesuvy půdy, vibrace apod.).
- Případné zřizování stavenišť, skladování materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo PZ (není-li uvedeno jinak).
- Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů požadujeme zabezpečit případný přejezd přes PZ uložením betonových panelů v místě přejezdu PZ.
- Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ. Vytyčení trasy provede příslušná regionální oblast zdarma. Při podání žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska a sdělí termín zahájení a ukončení stavby. O provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol. Přesné určení uložení PZ (sondou) je povinen provést stavebník na svůj náklad. Bez vytyčení trasy a přesného určení uložení PZ stavebníkem nesmí být vlastní stavební činnost zahájena. Vytyčení považujeme za zahájení stavební činnosti v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ. Protokol o vytyčení má platnost 2 měsíce.
- Stavebník je povinen stavebnímu podnikateli prokazatelně předat kopii tohoto stanoviska. Převzetí kopie stvrdí stavební podnikatel stavebníkovi svým podpisem a zápisem do stavebního deníku. Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou PZ, rozsahem ochranného pásma a těmito podmínkami.
- Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 700 03, zákon č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, případně další předpisy související s uvedenou stavbou.
- Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
- V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací, a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén. V případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.
- Odkrytá PZ budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečena proti jejich poškození.

- Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
  - Bude zachována hloubka založení PZ (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).
  - Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ na telefon 1239.
  - Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. Povinnost kontroly se vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena. Kontrolu provede příslušná regionální oblast. Při žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednacích) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska. Kontrolu je třeba objednat min. 5 dnů předem. Předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovení odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ.
  - O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána. Stavebník je povinen na základě výzvy provozovatel PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ.
  - Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy“ a v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.
  - Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky PZ.
  - Pokud stavebník nedodrží podmínky stanovené tímto stanoviskem bude činnost stavebníka vyhodnocena provozovatelem PZ jako narušení ochranného nebo bezpečnostního pásma PZ a budou z toho vyvozeny příslušné důsledky.
48. Budou dodrženy podmínky předloženého Požárně bezpečnostního řešení stavby, které vypracoval Ing. Petr Ziegler a autorizoval XXX, ČKAIT XXX:
- Požární odolnost stropu bude REI 30 DP3.
  - Požární odolnost stahovacího schodiště bude EI 45 DP3.
  - Dle Sb. z. 23/2008 § 13 bodu 1 a přílohy č. 4 této vyhlášky musí být dům vybaven hasicím přístrojem s hasicí schopností nejméně 34 A – práškový.
  - Dle Sb. z. 23/2008 § 15 bod 5 musí být rodinný dům vybaven zařízením autonomní detekce a signalizace. V rodinném době budou osazeny 2 ks (v chodbě 1.NP a v chodbě 2.NP).
49. Stavební úřad upozorňuje na nutnost zachování stávajícího odvodňovacího příkopu umístěného na pozemku parc. č. XXX v katastrálním území Počaply nad Loučnou (sousedící ze západní strany pozemku stavebníka). Tento příkop nesmí být stavbou rodinného domu žádným způsobem ohrožen. V případě potřeby musí stavebník uvést příkop do původního stavu. Po dokončení stavby rodinného domu požaduje stavební úřad předložit fotodokumentaci průchodnosti a zachování daného příkopu.
50. V případě poškození sousedních nemovitostí způsobené při provádění stavby a případné poškození sousedních nemovitostí prokazatelně způsobené provedenou stavbou budou hrazeny podle zvláštních právních předpisů o náhradě škody.
51. Při realizaci stavby musí být zachována, resp. zajištěna funkčnost systému meliorací nebo drenážního systému (je-li proveden). Podrobné odvodňovací zařízení je součástí pozemku a stavebník by měl provést taková opatření, aby byla zachována jeho funkčnost.

52. Dle ust. § 230 stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě **kolaudačního rozhodnutí** a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Stavebník se dopustí přestupku podle ust. § 301 odst. 1 písm. f) užívá-li jednoduchou stavbu bez kolaudačního rozhodnutí a vystavuje se tak pokutě až do výše 1.000.000 Kč.
53. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavebním úřadem v návaznosti na žádost, podanou stavebníkem. Žadatel spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží podklady v rozsahu podle ustanovení § 232 odst. 2 stavebního zákona. Předmětné ustanovení se použije přiměřeně k druhu stavby.
54. Platnost povolení platí **4 roky** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

**Účastníci řízení, na něž se podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu – hlavní účastníci:

- *podle § 182 písm. a) a c) stavebního zákona – stavebník / žadatel, vlastník předmětného pozemku:*
  - MAKALU Invest s.r.o., IČO 07690207, Maříkova č.p. 2083/32, Řečkovice, 621 00 Brno 21

Účastníci řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu – vedlejší účastníci:

- *podle § 182 písm. b) stavebního zákona:*
  - Město Sezemice (obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn).

#### **Odůvodnění:**

Dne 14.5.2025 podal žadatel žádost o povolení stavby nebo zařízení ve zrychleném řízení dle ustanovení § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na stavební záměr: „*Rodinný dům vč. terasy, venkovní domovní rozvody vody, splaškové kanalizace a elektro, dočasná jímka na vyvážení, systém likvidace dešťových vod, zpevněné plochy vč. parkovacího stání pro 2 OA a oplocení*“ (dále jen „záměr“), umístěný na pozemku parc. č. 179/63 (orná půda) v katastrálním území Počaply nad Loučnou, podáním učiněným poštou na Městském úřadě Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „stavební úřad“), který žádosti přidělil č.j.: SEZ-3563/2025/OSÚÚP. Uvedeným dnem bylo zahájeno zrychlené řízení o povolení záměru.

Stavební úřad přezkoumal žádost dle ustanovení § 212 stavebního zákona, v návaznosti na ustanovení § 182 až § 184 stavebního zákona a v návaznosti na ustanovení § 187 a § 193 stavebního zákona, a shledal, že předložená žádost obsahuje potřebné náležitosti, a proto v souladu s ustanovením § 212 stavebního zákona vydává rozhodnutí o povolení záměru ve zrychleném řízení jako první úkon v řízení.

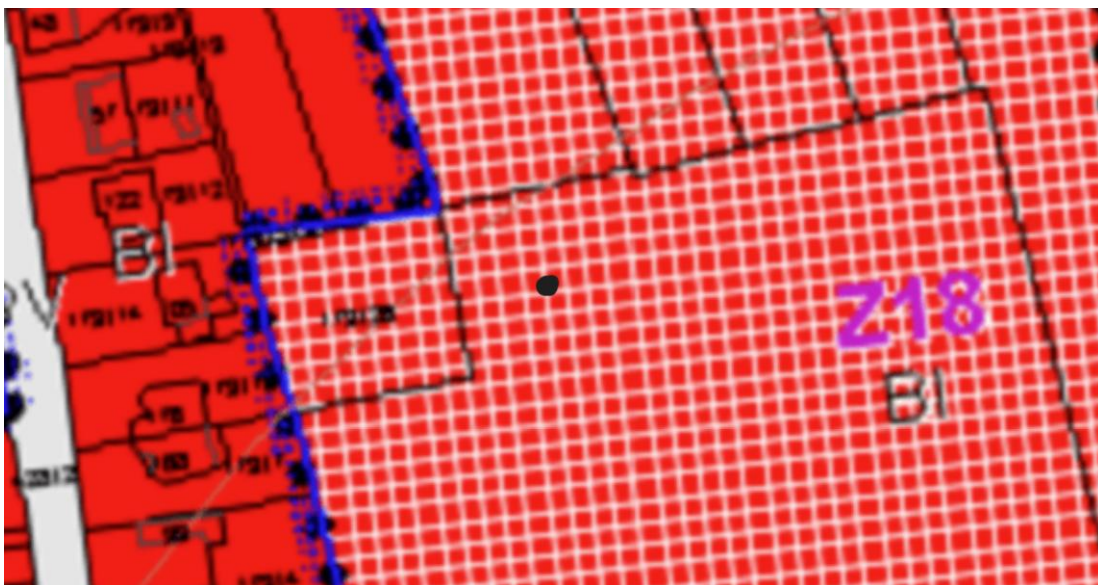
Stavební úřad dále stavbu posoudil z hledisek uvedených v ustanovení § 212 stavebního zákona v návaznosti na ustanovení § 193 stavebního zákona a zjistil její soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona.

Záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle zák. č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Stavební úřad dále zajistil soulad s požadavky uvedenými v § 139 odst. 1 stavebního zákona, neboť předmětný záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, respektuje stávající charakter území, protože vzniklý pozemek umožní vytvoření zástavby v souladu se stávajícím charakterem okolních pozemků, a to jak z hlediska velikosti, tak z hlediska uspořádání. Záměr dle předložené projektové dokumentace byl posouzen z hlediska platné politiky územního rozvoje; žádné omezení z tohoto dokumentu pro tento záměr nevyplývají. Stavební úřad dále posoudil stavbu z hlediska platného Územního plánu města Sezemice, který nabyl účinnosti dne 28.10.2010 a změny č. 1 Územního plánu města Sezemice, která nabyla účinnosti dne 24.3.2012 (dále jen „Územní plán Sezemice“), neboť se předmětná stavba nachází v zastavitelné ploše BI – plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Bydlení v rodinných domech je dle Územního plánu Sezemice hlavním využitím plochy BI, oplocení, zpevněné plochy a vedení nezbytných komunikací je pak přípustným využitím této plochy. V ploše BI platí následující podmínka prostorového uspořádání, a to maximální výška 2 nadzemních podlaží s podkrovím, která je v daném záměru vyhovující.

Stavební úřad také záměr posoudil dle platné Územní studie Z18, která byla schválena 4.1.2023, a ve které je předmětná stavba umístěna. V Územní studii Z18 je v bodě B.2 *Požadavky na rozvoj území* uvedeno: „*Podmínky prostorového uspořádání: 5,52 ha max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím, při prokázání kvality řešení v územní studii, schválené zastupitelstvem města, lze umístit i stavby vyšší...konec citace.* Po přezkoumání podané žádosti stavební úřad rozhodl o přípustnosti umístění předmětného rodinného domu na pozemku parc. č. 172/3 v katastrálním území Počaply nad Loučnou, z hlediska splnění požadavků platného územního plánu Sezemice a platné územní studie Z18.

Z výše uvedeného vyplývá, že posuzovaný záměr rodinného domu je v souladu v platným Územním plánem města Sezemice.



Obrázek č. 1 – výřez z výkresu platného Územního plánu Sezemice

Stavební úřad posoudil umístění záměru na vymezeném stavebním pozemku, tj. umístění záměru bude v dostatečné vzdálenosti od společných hranic; ve vzdálenosti 4,500 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX v katastrálním území Počaply nad Loučnou, ve vzdálenosti 18,880 m a 18,330 m od společné hranice se sousedním pozemkem

parc. č. XXX v katastrálním území Počaply nad Loučnou, ve vzdálenosti cca 8,000 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX (západní strana) v katastrálním území Počaply nad Loučnou a ve vzdálenosti 6,000 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. XXX (jižní strana) v katastrálním území Počaply nad Loučnou.

Stavba bude svou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře i okolní zástavbě, která je velmi nesourodá tzn. rodinné domy s plochými střechami a sedlovými střechami s 1 NP i 2 NP. Stavebník (projektant) objekt velmi citlivě zasadil do krajiny, proto není důvod předmětnou stavbu zamítnout, a proto stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Stavební úřad upustil od ústního jednání, jelikož mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru.

Projektová dokumentace ke stavebnímu záměru byla zpracována osobou oprávněnou, XXX, ČKAIT XXX, k výkonu této činnosti dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Stavební úřad určil okruh účastníků říze dle ustanovení § 182 stavebního zákona, kterými jsou:

- *podle § 182 písm. a) a c) stavebního zákona – stavebník / žadatel, vlastník předmětného pozemku:*
  - MAKALU Invest s.r.o.
- *podle § 182 písm. b) stavebního zákona:*
  - Město Sezemice (obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn).
- *podle § 182 písm. d) a e) stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno; osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon :*
  - Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.; CETIN a.s.; GasNet Služby, s.r.o.; ČEZ Distribuce, a. s.; ČEZ ICT Services, a. s.; Telco Pro Services, a. s.; Telco Infrastructure, s.r.o.; Povodí Labe, státní podnik; XXX

Ke zrychlenému řízení byla doložena vyjádření, rozhodnutí a stanoviska dotčených orgánů, a to zejména závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 7.3.2025 pod č.j.: KHSPA 05026/2025/HOK-PCE s podmínkou; stanovisko Povodí Labe, státního podniku ze dne 12.3.2025 pod č.j.: PLa/2025/008558 s podmínkami; závazné stanovisko Sekce majetkové Ministerstva obrany ze dne 3.3.2025 pod č.j.: MO 203650/2025-1322 bez podmínek; závazné stanovisko (tzv. „JES“) Magistrátu města Pardubic, odbor životního prostředí ze dne 11.4.2025 pod č.j.: OŽP/42242/25/XXX s podmínkami. Zároveň byla doložena stanoviska a vyjádření příslušných správců dopravní a technické infrastruktury, a to zejména sdělení o existenci sítí ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 11.7.2024 pod značkou č. 0102180400 bez podmínek; vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 8.4.2025 pod značkou č. 001161440244 s podmínkami; vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 3.4.2025 pod značkou č. 001161260299 s podmínkami; sdělení ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 11.7.2024 pod značkou č. 0700871302 bez podmínek; sdělení Telco Pro Services, a.s. ze dne 11.7.2024 pod značkou č. 0201756540 bez podmínek; sdělení Telco Infrastructure ze dne 11.7.2024 pod značkou č. 1100141838 bez podmínek; vyjádření CETIN a.s. ze dne 11.7.2026 pod č.j. 212083/24 bez podmínek; stanovisko o existenci sítí GasNet Služby, s.r.o. ze dne 15.7.2024 pod značkou č. 5003121315 bez podmínek; stanovisko GasNet Služby, s.r.o. ze dne 26.3.2025 pod značkou č. 5003286948 s podmínkami; vyjádření Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. ze dne

28.11.2024 pod č.j.: VS/XXX/2024/3450 s podmínkami, a také vyjádření města Sezemice ze dne 9.4.2025 pod č.j.: SEZ-2677/2025/SM/XXX s podmínkami.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítí technického vybavení a podmínky stanovisek zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí. Do podmínek společného rozhodnutí nebyly zahrnuty ty podmínky, kde povinnost jejich plnění vyplývá přímo z platných právních předpisů a ty, které se týkají soukromoprávních vztahů účastníků.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námítky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a investic podáním u zdejšího správního orgánu. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo doručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení povolení záměru opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení povolení záměru opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Při provádění stavby je stavebník povinen:

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, 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 neprodleně 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 souhlasu; 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 provádění 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,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc.

Účastník nebo jeho zástupce je povinen předložit na výzvu oprávněné úřední osoby průkaz totožnosti. Průkazem totožnosti se rozumí doklad, který je veřejnou listinou, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě bydliště mimo území České republiky a z něhož je patrná i podoba, popřípadě jiný údaj umožňující správnímu orgánu identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele.

Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

Podle ustanovení § 198 odst. 1 stavebního zákona platí povolení 4 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlouží se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 odst. 3 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Iva Lněničková  
vedoucí odboru

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 19.5.2025.

**Obdrží:**

Spis

Účastníci podle ust. § 182 písm. a) a c) stavebního zákona (datovou schránkou):

MAKALU Invest s.r.o., IČO 07690207, Maříkova č.p. 2083/32, Řečkovice, 621 00 Brno 21, IDDS: f5irrdj, které zastupuje na základě plné moci společnost M-PROject CZ s.r.o., IČO 27085392, Zelený pruh č.p. 1294/52, Praha 4-Krč, 147 00 Praha 47, IDDS: c8enwye

Účastníci podle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona (dodejkou):

Město Sezemice, v zastoupení Městským úřadem Sezemice, Odbor správy majetku a životního prostředí, Husovo náměstí č.p. 790, 533 04 Sezemice

Účastníci podle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona (dodejkou / datovou schránkou):

XXX

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Libeň, IDDS: qa7425t

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín, IDDS: v95uqfy

ČEZ ICT Services, a. s., Duhová č.p. 1531/3, 140 53 Praha 4, IDDS: zbsdk9i

Telco Pro Services, a. s., Duhová č.p. 1531/3, 140 53 Praha 4, IDDS: id6pgkc

Telco Infrastructure, s.r.o., Duhová č.p. 1531/3, 140 00 Praha 4, IDDS: mdmbv6y

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno, IDDS: jnnyjs6

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého č.p. 2014, 530 02 Pardubice, IDDS: xsdgv3v

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec

Králové, IDDS: dbyt8g2

Dotčené orgány (datovou schránkou):

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, Štrossova č.p. 44, 530 21 Pardubice, IDDS: ukzbx4z

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Mezi Mosty č.p. 1793, 530 03 Pardubice, IDDS: 23wai86

Ministerstvo obrany, Sekce správy a řízení organizací, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova č.p.1, 160 00 Praha 6, IDDS: hjaavk