



Č. j.: MUHO/45173/2025
Spis. zn.: MUHO 37092/2025/SÚ/Se
Záměr: Z/2025/118722
Č. řízení: R/2025/123557
Počet listů:
Počet příloh:
Vyřizuje: [redacted]
oprávněná úřední osoba
Telefon: [redacted]
E-mail: [redacted]
Datum: 05.08.2025

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 25.06.2025 podalo

Společenství vlastníků domu čp. 405 Na Balkáně, Holice, IČO 05188466, Na Balkáně 405, Staré Holice, 534 01 Holice v Čechách,
které zastupuje Projekce Vrbický s.r.o., IČO 04085086, Pražská třída 141/63, Kukleny, 500 04 Hradec Králové 4 a kterého zastupuje [redacted]

(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:

**Revitalizace bytového domu Na Balkáně č.p. 405
Holic, Na Balkáně č.p. 405**

(dále jen "stavba") na pozemku parc.č. 2570/8, parc. č. 2570/4, parc.č. 2570/12 v katastrálním území Holice v Čechách.

Záměr obsahuje:

Projektová dokumentace se zabývá revitalizací stávajícího bytového domu č.p. 405 v ulici Na Balkáně v Holicích. Jedná se o zděný bytový dům s jedním vstupem do objektu a celkem čtyřmi bytovými jednotkami. Objekt má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží – suterén. Střecha je sedlová s eternitovou krytinou. Přístup do jednotlivých podlaží je zajištěn vnitřním schodištěm. Okna v bytových jednotkách jsou již plastová s izolačním dvojsklem, suterénní okna jsou původní dřevěná. Vstupní dveře jsou plastové s bočním světlíkem pro poštovní schránky. Bytový dům byl postaven přibližně kolem roku 1973.

V rámci revitalizace bude na obvodové zdivo aplikován kontaktní zateplovací systém, tvořený tepelnou izolací z polystyrenu v kombinaci s minerální vatou v místech dle požárně bezpečnostního řešení. Celý obvodový plášť budovy bude ve všech podlažích zateplen systémem ETICS. Obvodové zdivo bude zatepleno tepelným



izolantem o tloušťce 160 mm. Konečná povrchová úprava bude provedena tenkovrstvou silikonovou omítkou o zrnitosti 1,5 mm, v oblasti soklu bude použita dekorativní probarvená mozaiková omítkovina (marmolit). Při zateplování obvodového pláště budovy bude provedena kompletní výměna oplechování okenních parapetů, přičemž navrženým materiálem je poplastovaný plech, jehož barevnost bude vybrána investorem. Založení zateplovacího systému bude přibližně 150 mm pod úroveň terénu. Založení pro izolant tloušťky 160 mm nad soklovou částí bude použit úhelníkový profil s výztužnou síťovinou + okapový profil dle platného PKO. Dále dojde k zateplení stropní konstrukce nad 1. PP minerální vlnou a zateplení podlahy v půdním prostoru tepelnou izolací z minerální vlny s pochozími obslužnými lávkami. Součástí revitalizace zahrnuje také nové podlahové konstrukce na balkonech, včetně zateplení podhledu a čela balkonových desek. Na balkonech dojde k výměně stávajícího zábradlí a instalaci nového hliníkového zábradlí s výplní z mléčného skla. Nad vrchními balkony se provede stříška s výplní bezpečnostního skla. Podél objektu bude vyměněn okapový chodník mimo severní obvodové zdi, na kterou navazuje přímo účelová komunikace.

Při stavebních úpravách dojde k odstranění stávající střešní eternitové šablonové krytiny včetně pojistné doplňkové hydroizolace z asfaltové lepenky. Nová střešní krytina bude ocelová velkoformátová šablona, která svým vzhledem připomíná klasickou taškovou střešní krytinu. Bude proveden kompletně nový odvodňovací systém. Barva krytiny a klempířských prvků bude antracitové barvy v kombinaci s bílo-šedou barvou fasády s vystupujícími prvky z grafitové barvy.

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

- stavbou přímo dotčené pozemky a stavby na nich vč. druhů pozemků:
parc.č. 2570/8 zastavěná plocha, parc. č. 2570/4 zahrada, parc.č. 2570/12 zahrada v katastrálním území Holice v Čechách.
- sousední pozemky a stavby, které mohou být jakýmkoli způsobem tímto rozhodnutím dotčeny: nejsou

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

- Stavba bude provedena dle schválené projektové dokumentace, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Před zahájením stavebních prací budou vytyčena všechny podzemní inženýrské sítě, které se v místě stavby nacházejí a to jejich správci na základě žádosti stavebníka.
- Budou dodrženy podmínky správců sítí z hlediska existence sítí na pozemku, která jsou součástí dokladové části projektové dokumentace vložené do ISSŘ (přes portál stavebníka).
- Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek stavby.
- Budou dodrženy podmínky JES ze dne 24.06.2025, č.j. MUHO 36558/2025/OŽP/Ru, MUHO 28455/2025.
 - Během prací nesmí dojít k ohrožení kvality vody ve vodoteči.
 - Během prací nebude stavební materiál a vzniklé odpady ukládány na březích a budou zabezpečeny tak, aby nedocházelo k jejich splachování do koryta vodoteče při zvýšených průtocích a srážkách.
 - Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami.
 - S odpady, které vzniknou v průběhu realizace záměru, je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů a předpisy souvisejícími.
 - Ve smlouvě s firmou, která bude stavební práce realizovat, musí být jednoznačně stanoveno, který právní subjekt bude původcem odpadů, které při realizaci záměru vzniknou.
 - Odpady obsahující azbest lze ukládat pouze na skládky k tomu určené. Odpady musí být upraveny a zabaleny tak, aby se částice azbestu nemohly uvolňovat do ovzduší (§ 35 zák. č.185/2001 Sb., o odpadech) a musí být respektován § 21 nařízení vlády č.361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Materiály, které obsahují azbest, by měly být odňaty ze stavby před prováděním dalších stavebních prací.
 - Při odnímání stavebních materiálů s obsahem azbestu ze stavby musí být voleny takové technologické postupy, které předcházejí nebo minimalizují uvolňování azbestu do ovzduší a vedou k omezení působení rizik.
 - Dodavatel stavby vytvoří v rámci staveniště podmínky pro třídění a shromažďování jednotlivých druhů odpadů v souladu se stávajícími předpisy v oblasti odpadového hospodářství.
 - odpadech vznikajících v průběhu demolice a způsobu jejich odstranění nebo využití (zejména s obsahem azbestu) bude vedena evidence, kterou stavebník před ukončením stavby - demolice předloží odboru životního prostředí Městského úřadu Holicích.
- Bude respektováno doporučení Krajského úřadu Pardubického kraje z hlediska ochrany přírody ze dne 22.05.202 č.j.KUPA-12644/2025-2
Krajským úřadem nebyla na předmětném objektu zjištěna žádná vhodná potenciální stanoviště zvláště chráněných druhů - hnízdiště rorýsů obecných a úkryty netopýrů, která by mohla být při realizaci předloženého záměru negativně dotčena



(poškozena nebo zničena) V případě, že by i přes výše uvedené byli zjištěni pod oplechováním, v podstřeší apod. jedinci zvláště chráněných druhů, potom by bylo nezbytné neprodleně kontaktovat krajský úřad, který by stanovil (zajistil) opatření k ochraně těchto jedinců, například záchranný transfer mimo dosah stavebních prací.

S ohledem na pokračující úbytek přirozených i umělých stanovišť rorýsů obecných krajský úřad považuje za vhodné (vzhledem k učiněným zjištěním nikoliv za nutné) doplnit projektovou dokumentaci o několik hnízdních příležitostí (budek) pro rorýse, které by byly instalovány přímo do zateplení v úrovni ventilačních otvorů v podstřeší předmětného domu.

7. V případě že v průběhu stavby dojde ke znečištění silnice musí být znečištění ze strany stavebníka odstraněno bez průtahů a komunikace uvedena do původního stavu.
8. 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).
9. 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. 433/2022 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a aby obyvatelé blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností a prašností.
10. Zábor veřejného prostranství musí být předem projednán s MÚ Holice – odbor správy majetku a výstavby města.
11. V případě zásahu a záboru místní komunikace musí být požádáno silniční správní úřad MÚ Holice – stavební úřad, o zvláštní užívání komunikace a přechodnou úpravu provozu na komunikacích.
12. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s § 230 stavebního zákona.

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

Společenství vlastníků domu čp. 405 Na Balkáně, Holice, Na Balkáně č.p. 405, Staré Holice, 534 01 Holice v Čechách

Odůvodnění:

Dne 25.06.2025 podal stavebník prostřednictvím svého zástupce žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Dne 02.07.2025 pod č.j. MUHO/37726/2025 vyrozuměl 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.

Pozemek parc.č. 2570/8, parc.č.2570/4 je ve vlastnictví žadatele (kdy vlastníci nemovitosti založili Společenství vlastníků domu č.p.405 Na Balkáně, Holice), LV 3840 k.ú. Holice v Čechách, právní vztah k pozemku parc.č.2570/12 byl předložen ve formě souhlasu vlastníka Město Holice ze dne 14.05.2025 č.j. MUHO-24368/2025/Če/2.

Účastníky řízení stavební úřad posoudil v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona:

Stavební dle § 182 písm. a) stavebního zákona

Společenství vlastníků domu čp. 405 Na Balkáně, Holice, Na Balkáně 405,
Staré Holice, 534 01 Holice v Čechách

Účastníci řízení dle § 182 písm. b) a c) a d) stavebního zákona

Město Holice, odbor správy majetku a výstavby města, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách

Účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona

ČEZ Energetické služby, s.r.o., IDDS: 9dzxkuk

sídlo: Výstavní č.p. 1144/103, Vítkovice, 703 00 Ostrava 3

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

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

sídlo: Hradecká č.p. 1092, 534 01 Holice v Čechách

Ve lhůtě určené pro podání námitek a připomínek nebyly ze strany účastníků řízení ani dotčených orgánů vzneseny žádné námítky či připomínky ani se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.



Stanoviska a vyjádření sdělili:

- Závazné stanovisko MÚ Holice – JES ze dne 24.06.2025, č.j. MUHO 36558/2025/OŽP/Ru, MUHO 28455/2025
- Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje z hlediska ochrany přírody ze dne 22.05.202 č.j.KUPA-12644/2025-2
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice PK Pardubice ze dne 21.05.2025 č.j.KHSPA 10893/2025/HOK-Pce
- ČEZ Distribuce a.s. – vyjádření k PD ze dne 06.05.2025 zn. 001162325776
- ČEZ Distribuce a.s. – souhlas s činností v ochranném pásmu ze dne 06.05.2025 zn. 001162325816
- Vodovody a kanalizace Pardubice a.s. ze dne 28.04.2025 č.j. VS/Raj/2025/1292
- CETIN a.s. – ze dne 02.05.2025 pod č.j.111264/25
- GasNet s.r.o. – ze dne 16.05.2025 pod zn. 5003307647

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: Ing Karel Vrbický, autorizace ČKAIT 0700347 - pro pozemní stavby
- PBR: Ing.Josef Kyhos, autorizace ČKAIT 0014476 - požární bezpečnost staveb

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 města Holice 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.

Stavební úřad upozorňuje stavebníka na povinnosti, 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*
- 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,*

Stavební úřad upozorňuje stavebníka ustanovení § 232 stavebního zákona, který upravuje náležitosti pro podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

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, odbor majetkový, 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.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Po nabytí právní moci stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentaci spolu se štítkem obsahující 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.

Povolení má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím, nejdéle však o další 2 roky. 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.

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.

vedoucí odboru

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Účastníci řízení

Stavebník dle § 182 písm. a) stavebního zákona

Ladislav Kindl, IDDS: p633ryu

zastoupení pro: Projekce Vrbický s.r.o., Pražská třída 141/63, Kukleny, 500 04 Hradec Králové 4
zastoupení pro: Společenství vlastníků domu čp. 405 Na Balkáně, Holice, Na Balkáně 405,
Staré Holice, 534 01 Holice v Čechách

Účastníci řízení dle § 182 písm. b) a c) a d) stavebního zákona

Město Holice, odbor správy majetku a výstavby města, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách

Účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona

ČEZ Energetické služby, s.r.o., IDDS: 9dzxkuk

sídlo: Výstavní č.p. 1144/103, Vítkovice, 703 00 Ostrava 3

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

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

sídlo: Hradecká č.p. 1092, 534 01 Holice v Čechách

Hlavní projektant:

Projekce Vrbický s.r.o., IDDS: rhm4de2

sídlo: Pražská třída č.p. 839, Kukleny, 500 04 Hradec Králové 4

Dotčené orgány

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

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: z28bwu9

sídlo: Komenského náměstí č.p. 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice 2

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

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