



## MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE NAD LABEM

Karlovo náměstí 21, Roudnice nad Labem. 413 21 Tel. 416 850 111, Fax. 416 850 171

### Stavební úřad

Datum: 4.4.2025  
Spis.zn.: SU/395/2025/Če  
Č.j.: MURCE/15835/2025  
Záměr: Z/2025/39844  
Řízení: R/2025/55924  
Vyrizuje : Ivana Čermáková, tel: 416 850 123,  
mail: icermakova@roudnicecl.cz

Společenství vlastníků pro dům s č.p. 1533, 1534, 1535 Nám. 28. října v Roudnici nad Labem  
Náměstí 28. října 1534  
413 01 Roudnice nad Labem

## ROZHODNUTÍ

### POVOLENÍ STAVBY

#### Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu v Roudnici nad Labem, 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"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 3.3.2025 podalo

**Společenství vlastníků pro dům s č.p. 1533, 1534, 1535 Nám. 28. října v Roudnici nad Labem, IČO 27273954, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem, které zastupuje Ing. Gabriela Volfová, nar. 1.1.1973, Tolstého 1276, 400 03 Ústí nad Labem-Střekov**

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

**I. Podle § 212 stavebního zákona**

#### **p o v o l u j e**

ve zrychleném řízení stavbu:

**Oprava a modernizace bytového domu Náměstí 28. října 1533-1535, Roudnice nad Labem**

(dále jen "stavba") na pozemku parc.č. 1337/8 v katastrálním území Roudnice nad Labem.

Stavba obsahuje:

- Jedná se o opravu stávajícího objektu, který má charakter trvalé stavby k bydlení a tento účel užívání se navrženými stavebními úpravami nemění. Předmětem opravy je samostatně stojící bytový dům s 21 bytovými jednotkami, uspořádaný do 3 vzájemně spojených sekcí (vchodů), které od sebe nejsou dilatačně odděleny. Dům má tři nadzemní bytová podlaží, jedno podzemní podlaží částečně zapuštěné do terénu a podkroví. V suterénu je jedna bytová jednotka, sklepní kóje, technické místnosti a další společné místnosti provozního zázemí objektu. V podkroví jsou půdní prostory a jedna bytová jednotka.
- Stávající kompozice tvarového řešení objektu se s ohledem na charakter stavby nemění. Barevné řešení fasády bylo zpracováno s ohledem na požadavky stavebníka na barevné odstíny, povrchové úpravy a geometrické členění barevných ploch.

- Materiálové řešení bude následující:
  - a) Nová okna a lodžiové dveře budou s plastovým komorovým rámem a izolačním zasklením  $U_w=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Finální povrchovou úpravu fasády bude tvořit kroužená tenkovrstvá silikonově pryskyřičná omítka probarvená ve hmotě, v odstínu dle výkresu architektonického řešení, které je nedílnou součástí této projektové dokumentace. Na soklu a ve vstupech bude kamínková mozaiková omítka.
  - b) Klempířské prvky fasády budou hliníkové resp. pozinkované ocelové, lakované v odstínu dle výkresu architektonického řešení, které je nedílnou součástí této projektové dokumentace.
  - c) Zateplení podlahy půdy bude pochozí, z minerální vaty a OSB desek na dřevěném roštu.
  - d) Zateplení podhledu stropu v suterénu bude provedeno z celoplošně lepených minerálních lamel se silikátovým nástřikem na penetrovaný podklad.
  - e) Zateplení střechy vikýře bude z izolantu EPS 150S s dvojvrstvou mechanicky kotvenou povlakovou SBS modifikovanou živичnou hydroizolací.
  - f) Předokenní elektrické žaluzie budou lakované kovové, přisazené na zateplené konstrukce, s dálkovým ovládáním a s vnější NN kabeláží pod zateplením

## II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace - ID SR00X00JXRON, kterou vypracoval Ing. Rudolf Brejška, DiS.; odpovědný projektant Ing. Jan Ficenec, PhD., ČKAIT – 0402004, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebníkovi je povinen v souladu s § 160 odst. 2 stavebního zákona
  - a) **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
  - b) zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby
  - c) 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
3. Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.
4. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení § 163 stavebního zákona a ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
5. V souladu s § 166 stavebního zákona musí být při provádění stavby veden stavební deník v českém jazyce.
6. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
7. Vyskytnou-li se při provádění zemních prací, v projektové dokumentaci a vyjádřeních vlastníků sítí technické infrastruktury, nezakreslená podzemní vedení, musí být provádění prací přizpůsobeno skutečnému stavu, při provádění stavby musí být učiněna veškerá opatření zabráňující poškození nadzemních i podzemních vedení.
8. Dojde-li při provádění stavby k nepředvídatelným nálezům kulturně cenných předmětů nebo k archeologickým nálezům, jsou investor stavby a právnická či fyzická osoba podnikající podle zvláštních předpisů povinno nález ohlásit orgánu státní památkové péče, popř. archeologickému ústavu.
9. Stavebník je odpovědný za případné škody způsobené výstavbou dle obecně závazných předpisů (zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění), je povinný škody nahradit na vlastní náklady (stavební úřad není kompetentní stanovovat způsob a rozsah škody, k tomu je kompetentní pouze soud, a to v případě, že se obě strany nedohodnou).

10. Budou splněny podmínky dané vyjádřeními a stanovisky správců sítí technické infrastruktury:
- CETIN, a.s. – vyjádření čj. 315/25, ze dne 2.1.2025
  - ČEZ Distribuce, a.s. – sdělení zn. 0102261168, ze dne 2.1.2025; vyjádření zn. 001157943437, ze dne 7.1.2025; vyjádření zn. 001157943546, ze dne 7.1.2025
  - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko zn. 5003227394, ze dne 14.1.2025
  - SČVK, a.s. – vyjádření zn. SCVKZAD227180/UTPCUL/GAZ, ze dne 8.1.2025
  - T-mobile, a.s. – vyjádření zn.: E00029/25, ze dne 2.1.2025
11. Budou splněny podmínky dané **JES KÚÚK, odboru životního prostředí a zemědělství**, spis.zn. KUUK/009611/2025/7/ZPZ/JES118, ze dne 27.2.2025:
- Žadatel smluvně zajistí prostřednictvím odborně způsobilé osoby (zoolog) odborný dohled nad prováděním stavby (biologický dozor). Ten bude dohlížet zejména na práce v posledním patře budovy, uzavírání hnízdních otvorů a na instalaci budek. Při kontrolách bude pořizována fotodokumentace. O průběhu odborného dohledu, termínech provádění stavebních prací a přijatých opatřeních k ochraně druhů budou vedeny záznamy.
  - Stavební práce nebo jiné rušivé činnosti v horním patře domu nesmí být prováděny v období 15.4. - 10.8. příslušného kalendářního roku.
  - V období 10.8. - 15.4. příslušného kalendářního roku mohou být všechny otevřené větrací otvory a využívané štěrby opatřeny volně splývající jednosměrnou uzávěrou. Nejdříve po uplynutí 7 dní, při kterých teploty neklesnou pod 10 °C, a po provedení endoskopické kontroly biologickým dozorem je možné otvory dočasně zaslepit. V případě, že budou tímto způsobem zajištěny všechny využívané otvory, lze další stavební práce provádět již bez termínového omezení stanoveného podmínkou č. 2.
  - Pokud budou při pracích nalezena ukrytá zvířata, nebudou ze spár či otvorů manuálně vybírána, protože hrozí jejich zranění. Práce budou přerušeny, aby mohl jedinec sám místo opustit. Pokud bude zřejmé, že toho daný jedinec není aktuálně schopen (např. mláďata, nevhodné počasí apod.), zajistí biologický dozor odpovídající ochranná opatření.
  - Po dokončení stavebních prací budou všechny využívané hnízdní otvory opět otevřeny.
  - Před kolaudací stavby žadatel zašle orgánu ochrany přírody zprávu o průběhu biologického dozoru spolu s fotodokumentací.
  - Výjimka se povoluje na dobu realizace stavby, nejpozději do 31.12.2030

## 12. Po dokončení stavby požádá žadatel o kolaudační rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Společenství vlastníků pro dům s č.p. 1533, 1534, 1535 Nám. 28. října v Roudnici nad Labem,  
Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

### Odůvodnění:

Dne 3.3.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Žádost byla doplněna o dokumentaci – ID dokumentace SR00X00JXRON.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- nejde o záměr EIA,

- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad v řízení o povolení záměru posoudil, že záměr žadatele **je v souladu s hledisky uvedenými v § 193 odst. 1 stavebního zákona:**

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
  - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
  - c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  - d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
  - e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
  - f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,
- které hodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.

Posouzení územního plánu:

Stavební úřad přezkoumal, že záměr je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021 a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění účinném od 4. 2. 2023.

Stavba se nachází na pozemku parc.č. 1337/8 v katastrálním území Roudnice nad Labem. Tento pozemek se nachází v plochách **BM – plochy obytné bydlení v bytových domech:**

- přípustné – bytové domy včetně vícepodlažní zástavby

Záměr je tedy v souladu s Územním plánem Roudnice nad Labem, který nabyl účinnosti 4.1.2008, úplné znění po změně č.10, která nabyla účinnosti 23.3.2023.

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

K řízení byla předložena tato rozhodnutí a závazná stanoviska:

- CETIN, a.s. – vyjádření čj. 315/25, ze dne 2.1.2025
- ČEZ Distribuce, a.s. – sdělení zn. 0102261168, ze dne 2.1.2025; vyjádření zn. 001157943437, ze dne 7.1.2025; vyjádření zn. 001157943546, ze dne 7.1.2025
- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko zn. 5003227394, ze dne 14.1.2025
- SČVK, a.s. – vyjádření zn. SCVKZAD227180/UTPCUL/GAZ, ze dne 8.1.2025
- T-mobile, a.s. – vyjádření zn.: E00029/25, ze dne 2.1.2025;
- ČEZ Teplárenská, a.s. – vyjádření zn. 2025/01/8456/JOND, ze dne 2.1.2025
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje – koordinované závazné stanovisko ev.č. HSUL-16-2025-SP/LT-Ko, Va, ze dne 16.1.2025
- KÚÚK, odboru životního prostředí a zemědělství, JES spis.zn. KUUK/009611/2025/7/ZPZ/JES118, ze dne 27.2.2025

- MěÚ Roudnice nad Labem, památková péče – závazné stanovisko spis. Zn. SU/11/2025/PK, ze dne 20.2.2025
- Vodafone Czech Republic, a.s. – vyjádření zn. 250102-0951770151, ze dne 2.1.2025

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Mgr. Nikola Černostová, Zdeněk Skokan, Kateřina Skokanová, Jakub Brotánek, Alžběta Křenovská, Jaroslav Veselý, Zdenka Kaciánová, Ladislav Řehák, Jaroslav Šíla, Dana Šílová, Pavel Janda, Mgr. Jana Jandová, Jaroslav Kušina, Ilona Koucká, Jaroslav Veselý, Klára Veselá, Martin Dlouhý, Peter Idelbek, Lucie Idelbeková, Dana Hazlbachová, Zdeněk Hájek, Petr Poklop, Ing. Michal Černý, Ing. Barbora Černá, Marie Pecharová, Martina Lipnická, Libor Benda, Ilona Bendová, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., ČEZ Distribuce, a. s., GasNet, s.r.o., Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Město Roudnice nad Labem

Podle § 183 stavebního zákona platí: Je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, je zástupcem vlastníků jednotek, kteří jsou účastníky řízení.

#### **Poučení účastníků:**

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

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 nepřipustné.

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.

Podle ustanovení § 198 odst. 1 stavebního zákona platí povolení 2 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.

Podle ustanovení § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad 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.

Otisk úředního razítka

Ing. Zuzana Kmoníčková  
vedoucí stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení: Ivana Čermáková

**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 1.4.2025.

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

Ing. Gabriela Volfová, IDDS: qqyyd6z

trvalý pobyt: Tolstého č.p. 1276/19, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem 3

Společenství vlastníků pro dům s č.p. 1533, 1534, 1535 Nám. 28. října v Roudnici nad Labem, Náměstí

28. října č.p. 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Mgr. Nikola Černostová, Náměstí 28. října 1533, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Zdeněk Skokan, Náměstí 28. října 1533, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Kateřina Skokanová, Náměstí 28. října 1533, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Jakub Brotánek, Na Čihadlech 1946, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Alžběta Křenovská, Pod Hostěrazem 2644, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Jaroslav Veselý, Náměstí 28. října 1535, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Zdeňka Kaciánová, Náměstí 28. října 1535, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Ladislav Řehák, Travčice 104, 412 01 Travčice

zastoupení pro: Jaroslav Šíla, Riegrova 648, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Dana Šílová, Riegrova 648, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Pavel Janda, Krabčice 158, 411 87 Krabčice

zastoupení pro: Mgr. Jana Jandová, Krabčice 158, 411 87 Krabčice

zastoupení pro: Jaroslav Kušina, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Ilona Koucká, Hlavní 52, 411 83 Hrobce

zastoupení pro: Jaroslav Veselý, Náměstí 28. října 1533, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Klára Veselá, Náměstí 28. října 1533, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Martin Dlouhý, V Borku 2137, 413 01 Roudnice nad Labem-Podluský

zastoupení pro: Peter Idelbek, Náměstí 28. října 1535, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Lucie Idelbeková, Náměstí 28. října 1535, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Dana Hazlbachová, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Zdeněk Hájek, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Petr Poklop, Náměstí 28. října 1533, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Ing. Michal Černý, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Ing. Barbora Černá, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Marie Pecharová, Náměstí 28. října 1535, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Martina Lipnická, V Úvoze 544, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Libor Benda, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupení pro: Ilona Bendová, Náměstí 28. října 1534, 413 01 Roudnice nad Labem

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

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

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

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

sídlo: Přítkovská č.p. 1689/14, Trnovany, 415 01 Teplice 1

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

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

Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 01 Roudnice nad Labem

dotčené orgány

Městský úřad Roudnice nad Labem, úsek státní památkové péče, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, IDDS: auyaa6n

sídlo: Českolipská č.p. 1997/11, 412 01 Litoměřice 1

Ústecký kraj, odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: t9zbsva  
sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem

ostatní

Ing. Jan Ficenec, Ph.D., IDDS: 3x7pvk8  
místo podnikání: Picassova 545, 40331 Ústí nad Labem - Mojžíř

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.