Městský úřad Roudnice nad Labem
Stavební úřad

Datum: 12.11.2026
Spis.zn.: SU/1539/2026/Ma
Č.j.: MURCE/52212/2026
Záměr: Z/2026/202325
Řízení: R/2026/255657
Vyřizuje : Ing. Barbora Maříková
/416850122/bmarikova@roudnicenl.cz

Jitka Ortmannová
Rozvojová 252
165 00 Praha-Lysolaje

Jan Hýbl
Milady Horákové 383
170 00 Praha-Holešovice

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 21.10.2026 podal

Jan Hýbl, nar. 28.6.1989, Milady Horákové 383, 170 00 Praha-Holešovice,
Jitka Ortmannová, nar. 3.9.1988, Rozvojová 252, 165 00 Praha-Lysolaje,
které zastupuje Neostyl s.r.o., Ing.arch. Jan Drahozal, IČO 01994395, Horymírova 1090, 413 01 Roudnice nad Labem

(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:

Novostavba rodinného domu, Chodouny

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 82, 81/1, parc. č. 59/8 v katastrálním území Chodouny.

Stavba obsahuje:

- *Záměrem je novostavba rodinného domu na st.p. 82 a obnova střechy u přístřešku na st.p. 81/1 k.ú. Chodouny.*
- *Odstranění stávajícího rodinného domu č.p. 82 na st.p. 82 a části přístřešku na st.p. 81/1 bylo povoleno řízením SU/1455/2026/Hj.*
- *Stavba rodinného domu bude jednopodlažní s využitým podkrovím, nepodsklepená a zastřešená sedlovou střechou. Stavba bude obdélného tvaru o rozměrech 5,3 x 13,5 m, zastavěná plocha RD bude 71 m2. Horní konstrukce bude dřevostavba, založena na betonových pasech. Stropní konstrukce bude z KVH hranolů. Střecha bude sedlová o sklonu 45°, střešní plášť bude z betonových tašek a krov bude tvořen krokevní soustavou. Výška hřebene střechy bude + 7,5 m od úrovně čisté podlahy rodinného domu. Zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch - voda, doplňkovým zdrojem budou krbová kamna. Otopný systém bude teplovodní podlahové vytápění. Větrání bude nucené s rekuperací.*
- *Rodinný dům bude napojen na stávající kanalizační přípojku.*
- *Rodinný dům bude napojen na stávající vodovodní přípojku.*
- *Stávajíc pilíř elektro bude přeložen. RD bude napojen do přeložené pilíře pro elektro (doložena smlouva o přeložce pilíře s ČEZ Distribuce a.s.)*
- *Dešťové vody budou svedeny do retenční dešťové nádrže.*
- *Součástí budou zpevněné plochy k rodinnému domu o celkové výměře 43 m2.*
- *Rodinný dům bude umístěn v místě původního rodinného domu č.p. 82 na pozemcích st.p. 82, na hranici s pozemkem 1631/6 a, ve vzdálenosti 1,5m od hranice s pozemkem p.č. 1631/6 a ve vzdálenosti 6,7 m od hranice s pozemkem st.p. 83, vše k. ú. Chodouny.*

- *Navazující přístřešek na sousedním pozemku č. st. 81/1 bude po dobu demolice a výstavby chráněn; jeho krov a střešní krytina budou dočasně odstraněny a po dokončení obnoveny (nová tašková krytina cca 36 m2)*

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, která byla do evidence elektronických dokumentací vložena pod označením SR00X02JHNIZ, hlavním projektantem je Ing. arch. Jan Drahozal, ČKA 03233, architektonicko – stavební řešení autorizoval Ing. arch. Jan Drahozal, ČKA 03233; stavebně konstrukční řešení autorizovala Ing. Eva Šenková, ČKAIT 0401396, požárně bezpečnostní řešení vypracoval Ing. Aleš Mrázek, ČKAIT 0402288, **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 vypracování dokumentace pro provedení stavby.
   c) zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby.
   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
3. Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

4. Stavebník odpovídá za soulad prostorové polohy s ověřenou dokumentací. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytýčení prostorové polohy stavby a ověření vytýčení fyzickou osobou, která má k těmto činnostem oprávnění.
5. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení § 163 stavebního zákona a ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
6. V souladu s § 166 musí být při provádění stavby veden stavební deník v českém jazyce.
7. 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.
8. 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 zabraňující poškození nadzemních i podzemních vedení.
9. 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.
10. 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).

11. Všechna vyjádření správců sítí, která byla podkladem tohoto rozhodnutí, budou v celém rozsahu jejich znění respektována a dodržena, a to:
    a) ČEZ Distribuce, a.s. – sdělení zn. 0102507086 ze dne 5.4.2026, vyjádření k dokumentaci zn. 001182215724 ze dne 12.10.2026, vyjádření s umístěním v OP zn. 001182215818 ze dne 12.10.2026
    b) Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. – vyjádření SCVKZAD288736/UL/ST ze dne 15.7.2026,
    c) Cetin a.s.- vyjádření zn. 170920/26 ze dne 24.6.2026.
12. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím.
13. **Stavbu lze užívat pouze na základě vydání kolaudační rozhodnutí.**
14. **Stavebník požádá o kolaudaci až po odstranění staveb dle rozhodnutí v řízení SU/1455/2026/Hj.**

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Tereza Havlíčková, nar. 9.11.1995, Chodouny č.p. 81, 411 71 Chodouny
Jan Hýbl, nar. 28.6.1989, Milady Horákové č.p. 383/79, 170 00 Praha 7-Holešovice
Tomáš Nechyba, nar. 31.10.1981, Chodouny č.p. 81, 411 71 Chodouny
Jitka Ortmannová, nar. 3.9.1988, Rozvojová č.p. 252/3, Praha 6-Lysolaje, 165 00 Praha 620

Odůvodnění:

Dne 21.10.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Dokumentace byla do evidence elektronických dokumentací vložena pod označením SR00X02JHNIZ.

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

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
b) 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 územně plánovací dokumentace:

- 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 2.4. 2026.

- Stavební úřad přezkoumal soulad záměru s územním plánem a dospěl k závěru, že záměr je v souladu s Územního plánu Chodouny, který nabyl účinnosti dne 1. 11. 2014, a úplného znění po změně 2, která nabyla účinnosti 6. 11. 2025

- Záměr řeší novostavbu rodinného domu na pozemku st.p 82. Chodouny. Pozemek leží dle územního plánu v zastavěném území v plochách smíšených obytných všeobecných (SU) . Plochy SU byly vymezeny za účelem bydlení, které je i hlavním využitím těchto ploch. Záměr novostavby RD je v souladu s funkčním využitím ploch SU. Pro plochy SU a zastavěné území byly stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

- Novostavba rodinného domu je navržena jako jednopodlažní s využitým podkroví, nepodsklepená a zastřešená sedlovou střechou. RD svými parametry bude odpovídat stávajícímu typu zástavby, tj. nízkopodlažní stavby se sedlovými nebo valbovými střechami. Podmínky prostorového uspořádání budou splněny.

- Stavební čára odpovídá okolní zástavbě.

Podklady žádosti:

- žádost byla doložena plnou mocí, projektovou dokumentací podle vyhlášky 131/2024 o dokumentaci staveb, přílohovou částí žádosti, rozhodnutími, souhlasy vlastníků sousedních nemovitostí, vyjádření vlastníků technické infrastruktury, závaznými stanovisky a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

K řízení byla předložena tato rozhodnutí a závazná stanoviska:

- Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, závazné stanovisko JES – sp.zn. OŽP/30764/2026/JES, č.j. MURCE/36612/2026 ze dne 3.8.2026
- Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, závazné stanovisko Čj. MO 697413/2026-1322, Sp.zn.: 212319/2026-1322/OÚZPHA ze dne 22.7.2026
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, Územní pracoviště Litoměřice – závazné stanovisko č.j. KHSUL 32996/2026, S-KHSUL 30936/2026 ze dne 23.7.2026

K řízení byla předložena tato vyjádření a stanoviska:

- ČEZ ICT Services, a.s. – sdělení zn. 0701090278 ze dne 5.4.2026
- Telco Infrastructure, s.r.o - sdělení zn. 1100354590 ze dne 5.4.2026
- TelcoPro Services, a.s. – sdělení zn. 0202001949 ze dne 5.4.2026
- ČEZ Distribuce, a.s. – sdělení zn. 0102507086 ze dne 5.4.2026, vyjádření k dokumentaci zn. 001182215724 ze dne 12.10.2026, vyjádření s umístěním v OP zn. 001182215818 ze dne 12.10.2026
- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. – vyjádření SCVKZAD288736/UL/ST ze dne 15.7.2026,
- Cetin a.s.- vyjádření zn. 170920/26 ze dne 24.6.2026.
- GasNet služby a.s. – stanovisko zn. 5003610732 ze dne 23.6.2026
- Rete internet – vyjádření zn. ID 415585 ze dne 10.7.2026
- T-Mobile Czech Republic a.s. – vyjádření zn. E35997/26 ze dne 23.6.2026
- ČEZ Distribuce, a.s. – smlouva o přeložce č. 8120109994
- Souhlasy majitelů přímo dotčených sousedních pozemků a obce na situačním výkrese podle §187 ods. 3 stavebního zákona: Tomáš Nechyba, Jitka Ortmannová, Mgr. Kamila Kolmanová, Obec Chodouny.

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

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Mgr. Kamila Kolmanová, CETIN a.s., ČEZ Distribuce, a. s., Obec Chodouny, Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

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.

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

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.

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 vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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.

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 bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Ing. Zuzana Kmoníčková
vedoucí stavebního úřadu

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 (dodejky)
Neostyl s.r.o., IDDS: h2szd2x
sídlo: Horymírova č.p. 1090, 413 01 Roudnice nad Labem
zastoupení pro: Jitka Ortmannová, Rozvojová 252, 165 00 Praha-Lysolaje
zastoupení pro: Jan Hýbl, Milady Horákové 383, 170 00 Praha-Holešovice
Tomáš Nechyba, Chodouny č.p. 81, 411 71 Chodouny
Tereza Havlíčková, Chodouny č.p. 81, 411 71 Chodouny
Obec Chodouny, IDDS: 5y3bnm5
sídlo: Chodouny č.p. 20, 411 71 Chodouny
Mgr. Kamila Kolmanová, Na Panském č.p. 1121/21, 252 19 Rudná
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns
sídlo: Přítkovská č.p. 1689/14, Trnovany, 415 01 Teplice 1
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

dotčené orgány
Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště Litoměřice, IDDS: 8p3ai7n
sídlo: Moskevská č.p. 1531/15, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1
Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 01 Roudnice nad Labem
Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

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