



Městský úřad Rokytnice nad Jizerou

Stavební úřad

Horní Rokytnice 197, 512 44 Rokytnice nad Jizerou, ID datové schránky: htabfwg,
www.mesto-rokytnice.cz, IČO: 00276057 DIČ: CZ00276057

Spis. Zn.: SÚ/399/2025/Pe
Č.j.: MURJ 4732/2026
Vyřizuje: Bc. Petráková Hana
e-mail: stavebni@mesto-rokytnice.cz
Telefon: 481 549 314
V Rokytnici nad Jizerou dne: 2. 9.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu v Rokytnici nad Jizerou, jako stavební úřad příslušný podle § 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"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 26. 11. 2025 podala

**Rokytnice Development s.r.o., IČO 06910521, Na Topolce 1348, 140 00 Praha,
kterou zastupují inu architekti s.r.o., Vendula Klířová, IČO 07287984, Vratislavova 77, 128 00
Praha**

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu: **NOVOSTAVBA UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ VČETNĚ PODZEMNÍ GARÁŽE, RAMPY, SJEZDU, ZPEVNĚNÝCH PLOCH, PŘÍPOJEK TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY na pozemcích st. p. 57, 59/2, 59/8, parc. č. 31/1, 33/1 v katastrálním území Rokytno v Krkonoších, obec Rokytnice nad Jizerou.**

Stavba obsahuje:

Objekt ubytovacího zařízení je podsklepenou stavbou s 1 podzemním podlažím, 3 nadzemními podlažními a 1 podkrovím. Půdorys objektu v úrovni 1. PP je členitý a vystupuje ze zastavěné plochy nadzemních podlaží. Skládá se ze dvou částí. První část má půdorysné rozměry 29,825 x 16,900 m a je zmenšena o západní roh o rozměrech 2,410 x 2,500 m, který není zastavěn. Druhá část má půdorysné rozměry 5,915 x 12,000 m, takže největší celkové rozměry 1. PP objektu činí 35,740 x 16,900 m a zastavěná plocha podzemní části objektu dosahuje 572,500 m². Z této výměry bude část o rozloze 152,500 m² kryta extenzivní „zelenou“ střechou o mocnosti substrátu 0,150 m a část o výměře 30,000 m² bude opatřena dřevěnou pochozí terasou. V úrovni nadzemních podlaží činí půdorysné rozměry objektu 30,000 x 13,000 m a zastavěná plocha nadzemní části dosahuje 390,000 m².

Objekt, jehož hlavní hmota je orientována rovnoběžně s přilehlým Hutským potokem (SZ–JV), bude zastřešen symetrickou sedlovou střechou bez přesahů se sklonem 42° a výškou hřebene 15,000 m nad úrovní 1. NP, kde relativní výšková nula ±0,000 odpovídá hodnotě 617,500 m n. m. Z jihozápadní, respektive severovýchodní střešní roviny objektu bude vysazena dvojice, respektive trojice pultových vikýřů se sklonem 15° s vrcholem ve výšce 13,000 m nad úrovní 1. NP a s římsou ve výšce 12,000 m nad

úrovni 1. NP. Vyjma toho střecha objektu obsahuje 2 střešní okna a větrací střešní okna s funkcí výlezu na střechu.

Štítové fasády objektu jsou osazeny lodžemi a symetricky členěny přibližně na třetiny. Vnější stěna 1. NP objektu bude opatřena žulovým kamenným obkladem, zbývající obálka objektu bude tvořena svislým dřevěným obkladem. Jako střešní krytina, včetně kompletního oplechování střešních vikýřů, bude použit falcovaný plech tmavě šedé barvy. Výplně otvorů objektu budou v dřevěném provedení. Přesné odstíny materiálů a nátěrů budou upřesněny v dalším stupni dokumentace.

Objekt bude obsahovat 18 ubytovacích jednotek o velikosti 1+kk, 2+kk a 3+kk s celkovou ubytovací kapacitou pro 51 osob. Dále se uvažuje s 1 osobou personálu. Tři ubytovací jednotky v přízemí budou doplněny vlastní předzahrádkou. Jednotlivé předzahrádky budou od sebe odděleny kamennými zídkami o výšce 0,400–0,600 m.

V 1. PP objektu je navrženo 18 vnitřních parkovacích míst. Ta budou přístupná venkovní vjezdovou rampou o sklonu 17°, šířce 7,000 m, délce 13,060 m a celkové výměře 98,600 m². Rampa bude opatřena betonovým vyhrávaným povrchem a ohraničena opěrnou stěnou s lícem z pohledového betonu o výměře 10,000 m². Chodníky, zpevněné plochy a parkování vně objektu, situované v severozápadním rohu pozemků stavby a navázané na stávající komunikaci (celkem 2 místa, z toho 1 bezbariérové), budou kompletně kryté spárovaným přírodním kamenem a zaujímají výměru 81,400 m². Zpevněné plochy areálu celkově dosahují výměry 243,000 m².

Objekt bude vytápěn kaskádou 2 tepelných čerpadel vzduch-voda ve venkovním monoblokovém provedení, přičemž jako bivalentní zdroj tepla bude sloužit elektrokotel. Stavba bude napojena na inženýrské sítě novou vodovodní přípojkou PE 100 RC SDR 11 o profilu 63 x 5,8 mm a délce 3,000 m napojenou na obecní vodovod, kanalizační přípojkou PVC DN 150 o délce 9,500 m napojenou na obecní kanalizaci a novou přípojkou nízkého napětí na rozvod elektrické energie v území. Přípojková skříň bude situována u opěrné stěny vjezdové rampy do objektu.

Hospodaření s dešťovými vodami z objektu bude rozděleno na 2 samostatné části. Ze severozápadní části objektu bude dešťová voda přiváděna do retenční jímky o celkovém stavebním objemu 10,000 m³ (s garantovaným čistým retenčním objemem minimálně 5,400 m³) s regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem zaústěným do Huťského potoka. Z jihovýchodní části objektu bude dešťová voda zaústěna do retenční jímky o celkovém stavebním objemu 5,000 m³ (s garantovaným čistým retenčním objemem minimálně 3,300 m³) s regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem zaústěným rovněž do Huťského potoka.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Objekt ubytovacího zařízení bude na poz. st. p. č. 57, 59/2 a poz. p. č. 33/1 umístěn tak, že nadzemní část bude západním rohem vzdálena 3,50 m od společného bodu hranice poz. p. č. 29/8 a 1079, jižním rohem 9,35 m od severního rohu poz. st. p. č. 55 a severovýchodní stranou 6,35 m od stávající opěrné zdi podél Huťského potoka, a to v místě schodů. Zpevněné betonové příjezdové, přístupové a odstavné plochy (rampa, odstavná plocha, chodník) umístěné na poz. st. p. č. 59/2, 59/8 a poz. p. č. 33/1 jsou situovány ze severozápadní a částečně ze severovýchodní strany objektu v návaznosti na přilehlou veřejnou komunikaci na poz. p. č. 983, přičemž všechny uvedené pozemky se nachází v katastrálním území Rokytno v Krkonoších.

Celá stavba bude na poz. st. p. č. 57, 59/2, 59/8 a poz. p. č. 31/1, 33/1 v katastrálním území Rokytno v Krkonoších, obec Rokytnice nad Jizerou, umístěna tak, jak je zakresleno v koordinační situaci v měřítku 1:250, která je nedílnou součástí ověřené projektové dokumentace.

2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala firma inu architekti s.r.o. – architektonicko-stavební část Ing. Jan Havel, Ing. arch. Kateřina Okluská, ověřil Ing. arch. Václav Václaviček, autorizovaný architekt (ČKA 04197), část ZTI Aleš Burda, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace zdravotní technika (ČKAIT 0012231), část ÚT a VZT Ing. Šárka Benešová, autorizovaná inženýrka pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení (ČKAIT 0602434), část elektroinstalace ESI, ESL, EPS Jiří Kabiček, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení (ČKAIT 0009779), část PBŘ Luboš Čuka, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb (ČKAIT 0101664), dopravní část a zpevněné plochy Ing. Jiří Šklíba, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby (ČKAIT 0501201), a stavebně-konstrukční řešení Ing. Hana Šulková, autorizovaná inženýrka pro statiku a dynamiku staveb (ČKAIT 0401937), vyjma rozdílů vyplývajících z tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

3. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 309/2006 Sb., požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při pracích na staveništích, v platném znění, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
4. Stavba bude provedena *zhotovitelsky*. Povinnosti zhotovitele vyplývají z ust. § 163 stavebního zákona. Povinnosti stavebníka stanovuje § 160 stavebního zákona.
5. Stavebník zajistí před zahájením stavby vytyčení prostorové polohy stavby oprávněným zeměměřičem.
6. Stavba bude dokončena do 06/2029.
7. Před započítím prací musí být zjištěna a vytyčena podzemní či nadzemní vedení a zařízení v prostoru, ve kterém by mohla být stavbou dotčena. Stavba musí být prováděna tak, aby nemohlo dojít k jejich poškození a nebyl ani narušen jejich provoz. Případné škody budou uhrazeny dle platných předpisů.
8. Budou dodrženy podmínky vyplývající z JES MěÚ Jilemnice ze dne 19. 11. 2025 č.j.: R/2025/195641/3:

Ochrana zemědělského půdního fondu:

Príslušný správní orgán podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) souhlasí s trvalým odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 1 zákona o ZPF v k. ú. Rokytno v Krkonoších, dle situačního výkresu, který je nedílnou součástí projektové dokumentace, v následujícím rozsahu:

Dotčený pozemek		Odnímaná část		BPEJ	Třída ochrany
p. p. č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Z toho skryvka [m ²]		
31	Trvalý travní porost	38	38	97341	V
		13	13	97869	V
33	Trvalý travní porost	102	102	97341	V
	Celkem	153	153		

dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF za stanovení následujících podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF:

1. *Přijmout opatření vedoucí k respektování hranic povoleného záboru zemědělské půdy a zabezpečit, aby okolní zemědělská půda nebyla poškozena.*
 2. *Před uskutečněním nezemědělské činnosti povolené příslušným stavebním úřadem zabezpečit na vlastní náklady provedení skryvky kulturních vrstev půdy z na celé odnímané ploše o mocnosti nejméně 0,15 – 0,20 m a hlouběji uložené zúrodnitelné vrstvy půdy a zabránit znehodnocení kulturní vrstvy půdy podorniční vrstvou.*
 3. *V rámci realizace stavby rozprostřít získanou skrytou zeminu na pozemcích p. č. 31 a 33 v k. ú. Rokytno v Krkonoších jako vrchní vrstvu terénních úprav o mocnosti maximálně 0,3 m.*
 4. *Skrývku sejmutou na plochách mimo trvalý zábor na pozemcích p. č. 31 a 33 v k. ú. Rokytno v Krkonoších je nutno navrátit do původního profilu tak, aby dotčené plochy byly do ukončení stavby v řádném stavu odpovídajícím druhu pozemku dle katastru nemovitostí.*
 5. *Vést protokol (pracovní deník) o činnostech souvisejících s veškerou skryvkou (zejména objem, přemístění na dočasnou deponii, ošetřování, ochrana před erozí a odnosem), v němž budou uvedeny všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání kulturních vrstev půdy po dobu od jejího provedení do konečného uložení.*
- Správní orgán dále podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje, že budou předepsány odvody za odnětí půdy ze ZPF, a to podle předběžného výpočtu v orientační výši 10 809 Kč, konečná výše odvodů se stanoví podle § 11 zákona o ZPF.*

9. Budou dodrženy podmínky ze závazného stanoviska KHS LK ze dne 24. 11. 2025 č.j.: KHS LB 27130/2025:

Před uvedením stavby do užívání bude doložen soulad s § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 12 a příl. č. 3 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů tím, že bude provedeno měření hluku v chráněném venkovním prostoru nejexponovanějšího objektu určeného k bydlení prokazující nepřekročení hygienického limitu hluku pro noční dobu při provozu nově umístěné kaskády tepelných čerpadel (souběžný provoz nejnejpříznivější stav). Protokol z měření bude předložen na Krajskou hygienickou stanici.

10. Budou dodrženy podmínky z vyjádření města Rokytnice nad Jizerou ze dne 5. 10. 2025 č.j.: MURJ/5082/2025;

1. Při provádění prací na stavbě budou přilehlé pozemky a komunikace průběžně udržovány a čištěny.
2. Podmínky stanovené pro realizaci připojení stavby podzemních garáží a venkovních parkovacích stání k místní komunikaci parc. č. 983 v k.ú. Rokytno v Krkonoších:

1. Před zahájením zemních prací musí být vytyčeny podzemní sítě a zařízení od jejich správců. Při provádění prací bude postupováno v souladu s podmínkami uloženými jednotlivými vlastníky podzemních sítí. V případě poškození kterékoli sítě bude toto poškození nahlášeno vlastníkovi dotčené sítě a vlastníkovi komunikace. V blízkosti podzemních sítí budou výkopy provedeny ručně.

2. Žadatel zajistí zaměření těchto sítí ohledně hloubky uložení (ve spolupráci s městem RnJ) a pokud tato hloubka nebude vyhovovat předpisům, především normě ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, budou provedena opatření vedoucí k nápravě (ochrana před mechanickým poškozením, dostatečná výška krytí, atd.) – viz vyjádření vlastníka sítí.

3. Část připojení, která bude umístěna na pozemku ve vlastnictví města Rokytnice nad Jizerou (dle vytyčení společné hranice), bude provedena s asfaltovým povrchem a to tak, aby byla zachována niveleta stávající komunikace. Na zemní pláň (v úrovni -450 mm pod niveletu stávajícího povrchu komunikace) bude provedena konstrukce vozovky v této skladbě (odpovídající dle TP 170 katalogové skladbě D1-N-6 pro TDZ IV):

- podkladní vrstva ze štěrkodrti ŠDa v tl. 200 mm, která bude zhutněna na hodnotu 90 Mpa*
- kamenivo zpevněné cementem SC 8/10 (dříve KSC I) v tl. 130 mm*
- podkladní vrstva asfaltového betonu ACP 16+ 70/100 v tl. 70 mm*
- spojovací postřík emulzní SPE 0,50 kg/m²*
- pokládka svrchní vrstvy z asfaltového betonu pro ohranění vrstvy ACO IIS 50/70 v tl. 50 mm.*

4. Hrana asfaltového krytu stávající komunikace bude zaříznuta pro zajištění rovné hrany. Po provedení asfaltového krytu bude pracovní spára ošetřena asfaltovou modifikovanou zálivkou.

5. Připojení bude provedeno tak, aby dešťová voda nevytékala z připojení na místní komunikaci. Typová řešení jsou uvedena v „Manuálu stavební kultury města Rokytnice nad Jizerou“, který je dostupný na webu města. Zároveň žadatel bere na vědomí, že z místní komunikace může dešťová voda stékat na připojení.

7. Žadatel bere na vědomí, že dotčené připojení leží v těsné blízkosti místní komunikace, která je zahrnuta do Plánu zimní údržby a je možné, že se v místech připojení bude v zimním období tvořit sněhový mantinel – odstranění tohoto mantinelu není povinností vlastníka komunikace.

8. Šířka sjezdu musí umožňovat vozidlům plynulé odbočení z místní komunikace.

9. Prováděním stavebních prací nebude poškozeno těleso ani povrch místní komunikace.

10. Po dokončení prací, před podpisem protokolu o předání a převzetí, zašle žadatel fotodokumentaci z realizace (včetně stavu před zahájením prací) na adresu investice@mesto-rokytnice.cz.

11. Žadatel má povinnost doložit geodetické zaměření připojení dle požadavků aktuálně platné technické směrnice Města Rokytnice nad Jizerou.

12. Práce na komunikaci a připojení budou po dokončení prací převzaty protokolárně zástupcem Města Rokytnice nad Jizerou.

3. Oplocení staveniště, umístěné v souběhu s komunikací parc.č. 983 v k.ú. Rokytno v Krkonoších bude umístěno v pozemku investora ve vzdálenosti alespoň 1 m od asfaltového povrchu komunikace. Práce na stavbě nesmí zastavit provoz na místní komunikaci. Komunikace nesmí být používána pro odstavování vozidel.

4. V místě sjíždění stavební techniky na pozemek stavby musí být zajištěna ochrana hrany asfaltu, aby se sjížděním z komunikace neolamoval. V případě poškození stavebník zajistí obnovu.
5. Před zahájením stavby bude Copying provedena fotodokumentace stávajícího stavu komunikace parc. č. 983 v k.ú. Rokytno v Krkonoších, a to za přítomnosti zástupce města Rokytnice nad Jizerou. Fotodokumentace bude součástí předávacího protokolu na místní komunikaci, která bude používána pro dopravu materiálu těžkými nákladními vozidly.
11. Budou dodrženy podmínky KŘP LK DI Semily ze dne 17. 10. 2025 č.j.: KRPL-64536-4/ČJ-2025-181106-04
- připojení sousední nemovitosti p.p.č. 31, 33, 57, 59/2 a 59/8 na MK p.p.č. 983 vše v k.ú. Rokytno v Krkonoších
- a) Připojení bude provedeno podle předložené projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Václavem Václavičkem.
- b) Připojení bude provedeno tak, aby následně svým provedením vyhovovalo bezpečnosti silničního provozu, zajišťovalo potřebný rozhled, V této souvislosti je nutné, aby byla dodržena veškerá příslušná ustanovení ČSN 73 6110 a vyhl.č.104/1997Sb.
- c) Po celou dobu existence připojení bude zajištěno, aby požadovaným rozhledům nebránily přechodné překážky (např. vegetace, shrnutý nebo navátý sníh), případně trvalé překážky, jako např. vjezdová brána, oplocení ...apod...
12. Budou dodrženy podmínky z vyjádření ČEZ Distribuce, a .s. ze dne 20. 10. 2025 zn.: 001169273950:
1. Veškeré stavební práce je nutno koordinovat s těmito akcemi:
- a) výstavba nové přípojkové skříně NN 0,4 kV v majetku ČEZ Distribuce, a.s. na st. parcele 57 dle smlouvy o připojení č. 4122528503, stavba IV-12-4028450, předpokládaný termín dokončení 18.8.2026. Součástí této stavby je také demontáž přípojkové skříně R13 umístěné na fasádě objektu a kabelového vedení na st. parcele 57
- b) přeložka - výměna vrchního neizolovaného vedení VN 35 kV v majetku ČEZ Distribuce, a.s. za izolovaný závěsný kabel dle Smlouvy o smlouvě budoucí č. 8120102215, stavba IZ-12-4002798, předpokládaný termín dokončení 20.8.2026
- Hrany nově postavených objektů (včetně jednotek TČ) musí být v minimální vzdálenosti 2 metry od krajního vodiče VN 35 kV (zaizolovaného).
- Část opěrné zdi, která je umístěná v ochranném pásmu nadzemního vedení VN 35 kV, nesmí být pochozí a její maximální možná výška je 2 metry od terénu.
- V případě terénních prací nesmí dojít ke změně výškové nivelity mezi nadzemním vedením VN a terénem. Veškeré porosty umístěné v ochranném pásmu nadzemního vedení VN mohou mít maximální výšku 3 metry.
- Je zakázáno umísťovat parkovací stání v ochranném pásmu nadzemního vedení VN. V případě zahájení zemních prací před demontáží kabelového vedení NN a příp. skříně je nutno provést v prostoru stavby vytyčení trasy podzemního kabelového vedení NN 0,4 kV v majetku ČEZ Distribuce a.s. a dodržet ochranné pásmo a podmínky pro činnost v tomto ochranném pásmu. Vytyčení je bezplatné, požádejte si na kontaktní adrese ČEZ Distribuce a.s. nebo prostřednictvím Distribučního portálu.
- K nově vybudované pojistkové skříně NN na st. parcele č. 57 je nutno zachovat nepřetržitý přístup pracovníků ČEZ Distribuce, a.s. a pracovníků námi pověřených firem.
- Nedílnou součástí vyjádření tvoří příloha Podmínek pro provádění činností v ochranných pásmech podzemních a nadzemních vedení, kterými je bezpodmínečně nutné se řídit.
- Ochranné pásmo podzemních vedení elektrizační soustavy do 110 kV vč. a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky je stanoveno v § 46 odst. 1 a 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a činí:
- 1 metr po obou stranách krajního energetického kabelu
 - nad 110 kV činí 3 metry po obou stranách krajního kabelu
 - 0,5 metru po obou stranách krajního telekomunikačního kabelu

V ochranném pásmu podzemního vedení je podle § 46 odst. 8 a 10 energetického zákona zakázáno:

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,*
 - b) provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce,*
 - c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,*
 - d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením,*
 - e) vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanismy o celkové hmotnosti nad 6 tun.*
- Pokud stavba nebo stavební činnost zasahuje do ochranného pásma podzemního vedení, je třeba požádat o písemný souhlas vlastníka nebo provozovatele tohoto zařízení na základě § 46 odst. 8 a 11 energetického zákona.*

V ochranných pásmech podzemních energetických vedení a sítí pro elektronickou komunikaci je třeba dále dodržovat následující podmínky:

- 1. Dodavatel prací musí před zahájením prací zajistit vytyčení podzemního zařízení a prokazatelně seznámit pracovníky, jichž se to týká, s jejich polohou a upozornit na odchylky od výkresové dokumentace.*
- 2. Výkopové práce do vzdálenosti 1 metr od osy (krajního) kabelu musí být prováděny ručně.*
- 3. Zemní práce musí být prováděny v souladu s ČSN 73 6133 Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací a při zemních pracích musí být dodrženo nařízení vlády č. 591/2006 Sb., bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.*
- 4. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.*
- 5. Dodavatel prací musí oznámit příslušnému provozovateli distribuční soustavy zahájení prací minimálně 3 pracovní dny předem.*
- 6. Při potřebě přejíždění trasy podzemních vedení nebo podzemních zařízení vozidly nebo mechanismy je třeba po dohodě s vlastníkem provést dodatečnou ochranu proti mechanickému poškození.*
- 7. Manipulovat s obnaženými kabely pod napětím je možné pouze se souhlasem vlastníka. Odkryté zařízení sítě pro elektronickou komunikaci včetně ochranné trubky (HDPE apod.) musí být řádně zabezpečeno při práci i proti poškození nepovolanou osobou.*
- 8. Před záhozem kabelové trasy musí být zástupce vlastníka kabelu / ochranné trubky vyzván ke kontrole uložení. Pokud toto organizace provádějící zemní práce neprovede, vyhrazuje si provozovatel distribuční soustavy právo nechat inkriminované místo znovu odkrýt.*
- 9. Při záhozu musí být zemina pod kabely řádně udusána, kabely zapískovány a provedeno krytí proti mechanickému poškození. Podkopané kabely sítě elektronické komunikace budou podloženy ve vzdálenosti 1,5 m a zemina pod podložením musí být řádně upěchována. Pro zavěšení kabelu nebude použito sousedních kabelů nebo potrubí.*

Kabelové spojky budou uloženy vodorovně na můstku. Při práci s vysazováním a podkládáním kabelů

stavebník včas vyzve k přítomnosti pracovníka pověřeného společností ČEZ Distribuce, a. s.

10. Bez předchozího souhlasu je zakázáno snižovat nebo zvyšovat vrstvu zeminy nad kabelem.

11. Každé poškození zařízení provozovatele distribuční soustavy musí být okamžitě nahlášeno na bezplatnou linku ČEZ Distribuce 800 850 860, která je Vám k dispozici 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.

12. Ukončení stavby musí být neprodleně ohlášeno příslušnému provoznímu útvaru.

13. Po dokončení stavby provozovatel distribuční soustavy nesouhlasí s vyhlášením ochranného pásma nových rozvodů, které jsou budovány, rozhodnutím příslušného správního orgánu, protože se již jedná o práce v ochranném pásmu zařízení provozovatele distribuční soustavy. Případné opravy nebo rekonstrukce na svém zařízení nebude provozovatel distribuční soustavy provádět na výjimku z ochranného pásma nebo na základě souhlasu s činností v tomto pásmu udělenými jiným subjektem.

2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše

uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.

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

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

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

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

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

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

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

10. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.

11. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.

12. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.

13. Budou dodrženy podmínky z vyjádření KATRO SERVIS spol. s r.o. ze dne 15. 10. 2025:

- Při realizaci dojde k souběhu a ke křížení s podzemním vedením naší společnosti, požadujeme dodržovat ochranné vzdálenosti vyplývající z ČSN 73 6005 „prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.
- Nejpozději před zahájením vlastních prací bude trasa našeho stávajícího zařízení vytyčena na místě. Vytyčení je nutné objednat u naší společnosti na telefonním čísle

487 070 007, případně na emailu vytyceni@katro.cz a to nejméně 14 dní před požadovaným termínem.

- Každé poškození vedení neprodleně hlásit na dohledovém centru KATRO SERVIS, spol. s.r.o. 487 070 007.

- Odkryté podzemní vedení zabezpečit proti poškození, a to i třetí osobou

- Při provádění zemních prací dodržet ČSN 73 6133 „zemní práce“.

- V projektové dokumentaci je nutné dodržet příslušné ČSN 73 6005 „prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

14. Budou dodrženy podmínky z vyjádření CETIN, a.s. ze dne 2. 10. 2025 č.j.: POS 295/25 a ze dne 6. 10. 2025 č.j.: 277509/25:

Společnost CETIN:

a) potvrzuje, že v Zájmovém území je umístěno SEK, v rozsahu určeném v Situačním výkresu;
b) souhlasí, aby Stavebník, za splnění podmínek určených v odst. 2.1 písm. c) Vyjádření, v Zájmovém území provedl Stavbu;

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

- V oblasti stavby se nachází naše vedení, které požadujeme respektovat ve stávajícím umístění a chránit před poškozením. Nad trasou a v ochranném pásmu našeho vedení nesmí dojít ke snížení, či zvýšení stávající nivelety terénu. V místě kolize stavby IS s naším vedením požadujeme dodržet ČSN 73 6005. Po odkrytí našeho vedení doporučujeme stavebníkovi provést taková opatření, aby nedošlo k poškození našeho vedení ani náhodným způsobem.

Veškeré práce v ochranném pásmu našeho vedení musí být prováděny pouze ručně tak, jak je požadováno ve výše uvedeném Vyjádření o existenci sítí elektronických komunikací. V místě výstavby parkovacích stání, požadujeme naše vedení odkrýt a uložit do dělených chrániček s metrovým přesahem do voleného terénu. K takto ochráněnému vedení požadujeme přiložit jednu chráničku KOPOFLEX DN 110 mm jako rezervu. Před záhozem a při každé kolizi stavby s naším vedením požadujeme přizvat k jeho kontrole (p. Ježek tel.: 602 413 278). O provedené kontrole bude naším pracovníkem proveden zápis do stavebního deníku, který bude kontrolován při kolaudačním řízení stavby.

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

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

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ spol. CETIN

1. PLATNOST A ÚČINNOST VŠEOBECNÝCH PODMÍNEK OCHRANY

1.1. Tyto Všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací (dále jen „VPO“) jsou přílohou Vyjádření.

1.2. V případě rozporu mezi Vyjádřením a VPO má přednost Vyjádření, pokud není VPO výslovně určeno jinak.

1.3. VPO nabývají účinnosti okamžikem odeslání Vyjádření na adresu elektronické pošty nebo adresu pro doručení prostřednictvím poštovní přepravy, určenou Žadatelem v Žádosti.

2. DEFINICE

2.1. Pro účely VPO:

„CETIN“ znamená obchodní korporace CETIN a.s., IČO: 04084063;

„Den“ znamená kalendářní den;

„Kabelovod“ znamená věc nemovitou sestávající z tělesa kabelovodu a kabelových komor; sloužící k zatahování kabelů a ochranných trubek;

„Občanský zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„POS“ znamená Petr Ježek, tel.: 602 413 278, e-mail: petr.jezek@cetin.cz, a to ke dni vydání Vyjádření;

„Pracovní den“ znamená Den, kromě soboty, neděle, a státních svátků a ostatních svátků dle zákona

č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů;

„*Príslušné požadavky*“ znamená jakýkoli a každý příslušný právní předpis, vč. technických norem, nebo normativní právní akt veřejné správy či samosprávy, nebo jakékoli rozhodnutí, povolení, souhlas nebo licenci, včetně podmínek, které s ním souvisí;

„*Překládka*“ znamená stavbu spočívající ve změně trasy nebo místa umístění SEK;

„*SEK*“ znamená komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN;

„*Stavba*“ znamená stavbu určenou Výjádřením, a rovněž stavbu, o které tak stanoví Stavební zákon;

„*Stavebník*“ znamená (i) osobu určenou ve Výjádření, (ii) Žadatele, (iii) osobu, o které tak stanoví Stavební zákon, (iv) osobu Stavebníkem pověřenou či zmocněnou;

„*Stavební zákon*“ znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;

„*Výjádření*“ znamená vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací vydané společností CETIN dne 14. 1. 2026 pod č.j. 11293/26

„*Zájmové území*“ znamená území určené a označené Žadatelem v Žádosti;

„*Situační výkres*“ znamená výkres s výřezy účelové mapy SEK, který je přílohou Výjádření;

„*ZoEK*“ znamená zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů;

„*Žadatel*“ znamená osobu určenou ve Výjádření; „*Žádost*“ znamená Žádost určenou ve Výjádření.

3. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA

3.1. SEK je obecně prospěšným zařízením, zřízeným a provozovaným ve veřejném zájmu, a je chráněno Příslušnými požadavky. 3.2. SEK je chráněna ochranným pásmem, jehož šíře činí šíři určenou ZoEK a/nebo šíři určenou rozhodnutím o ochranném pásmu, vydaným dle Stavebního zákona.

3.3. Stavebník je povinen při provádění Stavby a jakýchkoliv jiných dalších prací, při odstraňování havárií, a projektování staveb, řídit se Příslušnými požadavky, správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy, a je povinen učinit veškerá nezbytná opatření vyžadovaná ZoEK, a Příslušnými požadavky k ochraně SEK před poškozením. Povinnost Stavebníka dle odst.

3.3. VPO se vztahuje rovněž na SEK umístěné a provozované mimo Zájmové území.

3.4. Stavebník je povinen rozpor mezi údaji v Situačním výkresu a skutečným stavem, bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění, oznámit POS.

3.5. Stavebník je povinen poškození či krádež SEK bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění, telefonicky oznámit dohledovému centru společnosti CETIN na telefonní číslo +420 238 464 190.

3.6. Požaduje-li Stavebník, aby se společnost CETIN jako účastník správního řízení, pro jehož účely bylo vydáno Výjádření, vzdala práva na odvolání proti rozhodnutí vydanému ve správním řízení, má právo kontaktovat POS.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROJEKTOVÁNÍ A PŘÍPRAVĚ STAVBY

4.1. Při projektování Stavby je Stavebník povinen zajistit, aby projektová dokumentace Stavby

a) zohledňovala veškeré požadavky na ochranu SEK vyplývající z Příslušných požadavků, ze ZoEK a ze Stavebního zákona, b) respektovala správnou praxi v oboru stavebnictví a technologické postupy a c) umožňovala, aby i po provedení a umístění Stavby dle projektové dokumentace byla společnost CETIN schopna bez jakýchkoliv omezení a překážek provozovat SEK, provádět jeho údržbu a opravy.

4.2. Není-li projektovou dokumentací zajištěno splnění všech požadavků určených v odst. 4.1. VPO, vyvolá Stavebník Překládku.

4.3. Činí-li výška projektované Stavby nebo její úpravy či změny nebo dočasněho objektu zařízení staveniště Stavby (jeřáb, konstrukce atd.), více než 15 m nad zemským povrchem, je Stavebník povinen písemně kontaktovat POS, a získat od společnosti CETIN konkrétní stanovisko a podmínky ochrany k radiovým trasám SEK, a vyjádření společnosti CETIN o tom, zda Stavba vyvolá Překládku. Ochranné pásmo radiových tras SEK je zakresleno do Situačního výkresu.

4.4. Ochranné pásmo radiových tras SEK je zakresleno do Situačního výkresu.

4.5. Nachází-li se v Zájmovém území podzemní silové vedení (NN) ve vlastnictví společnosti CETIN, je Stavebník ve vztahu k projektové dokumentaci povinen zajistit požadavky, určené v odst. 4.1. VPO.

Není-li projektovou dokumentací zajištěno splnění všech požadavků určených v odst. 4.1. VPO, vyvolá Stavebník Překládku.

4.6. Při projektování Stavby, která je stavbou (a) zařízení silových elektrických sítí (VN, VVN a ZVVN) a/nebo (b) trakčních vedení, je Stavebník povinen provést výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovat ochranná opatření, to vše dle Příslušných požadavků a v souladu s nimi. Stavebník je povinen nejpozději třicet (30) Dnů před podáním žádosti o vydání povolení Stavby dle Stavebního zákona předat POS výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovaná ochranná opatření.

4.7. Je-li Stavba v souběhu s Kabelovodem, nebo Kabelovod kříží, je Stavebník povinen nejpozději ke Dni, ke kterému započne se zpracováním projektové dokumentace ke Stavbě, oznámit POS a projednat s POS (a) každý případ, ve kterém je trajektorie podvrtu a protlaku vedena ve vzdálenosti menší, než 1,5 m od Kabelovodu a (b) jakékoliv výkopové práce, které budou nebo by mohly být vedeny v úrovni či pod úrovní Kabelovodu nebo kabelové komory.

4.8. Je-li Stavba umístěna nebo má-li být umístěna v blízkosti Kabelovodu ve vzdálenosti menší, než 1 m od Kabelovodu, nebo kříží-li Stavba Kabelovod ve vzdálenosti menší než 1 m nad nebo 2m pod Kabelovodem, je Stavebník povinen předložit POS k posouzení zakreslení Stavby v příčných řezech, přičemž do příčného řezu je Stavebník povinen zakreslit rovněž profil kabelové komory.

5. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROVÁDĚNÍ STAVBY

5.1. Před započatím zemních prací ve vztahu ke Stavbě je Stavebník povinen vytýčit trasu SEK na terénu. Osobu, která bude zemní práce ve vztahu ke Stavbě provádět, je Stavebník povinen s vytýčenou trasou SEK seznámit. Porušil-li Stavebník povinnost určenou v tomto odst. 5.1. VPO odpovídá společnosti CETIN za náklady a škodu, vzniklé porušením povinnosti a je povinen je společnosti CETIN uhradit.

5.2. Nejpozději pět (5) Pracovních dnů před započatím prací na Stavbě je Stavebník povinen započeti prací oznámit společnosti CETIN zasláním na adresu elektronické pošty POS; oznámení musí obsahovat alespoň číslo jednací Výjádření a kontaktní údaje Stavebníka.

5.3. Stavebník je povinen SEK zabezpečit a zajistit proti mechanickému poškození, zejména dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK nebo jiným vhodným způsobem. Do okamžiku zajištění a zabezpečení ochrany SEK způsobem určeným dle předchozí věty, nemá Stavebník právo přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací trasu SEK. Při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním SEK je Stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního SEK je dostatečná, a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu strojů, vozidel či mechanizace.

5.4. Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je Stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místě, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je Stavebník povinen provádět zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupu nadzemního SEK je Stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního SEK. Stavebník je povinen zajistit, že bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN nedojde ke: a) změně nivelety terénu, (b) výsadbě trvalých porostů, nebo (c) změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Je-li SEK odkryta, je Stavebník povinen SEK, po dobu, po kterou trvá odkrytí, zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.

5.5. Zjistil-li Stavebník rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen (i) bezodkladně přerušit práce a (ii) oznámit zjištěný rozpor POS, zasláním na adresu elektronické pošty POS. Do doby, než Stavebník od společnosti CETIN obdrží písemný souhlas s pokračováním v pracích, nemá právo v pracích ve vztahu ke Stavbě pokračovat.

5.6. Stavebník nemá právo bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením souvisejícím se SEK. Bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN nemá Stavebník právo umístit nad trasou Kabelovodu žádnou síť technické infrastruktury v podélném směru.

5.7. Byla-li SEK odkryta, je Stavebník povinen nejméně tři (3) Pracovní dny před zakrytím SEK, písemně oznámit POS zakrytí SEK, a vyzvat POS ke kontrole SEK před zakrytím. Oznámení dle

předchozí věty musí obsahovat alespoň předpokládaný Den zakrytí, číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka. Stavebník nemá právo uskutečnit zakrytí do doby, než obdržel od POS písemný souhlas se zakrytím.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. VPO se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem, ZoEK a Stavebním zákonem.

6.2. Stavebník má právo užít informace, data a dokumentaci obsažené ve Vyjádření pouze a výhradně k účelu, pro který mu byly poskytnuty. Stavebník nemá právo, vyjma případů výslovně určených ve VPO, informace, data a dokumentaci obsaženou ve Vyjádření rozmnožovat, rozšiřovat, pronajímat, půjčovat či jinak umožnit jejich užití třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN.

6.3. Porušil-li Stavebník kteroukoliv povinnost určenou ve Vyjádření a/nebo ve VPO, je povinen nahradit společnosti CETIN v celém rozsahu škodu, vzniklou porušením takové povinnosti.

6.4. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely VPO rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů: a) v listinné podobě; b) datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek; c) e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů; d) e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby strany na adresu kontaktní osoby druhé strany určenou v Žádosti nebo ve Vyjádření nebo ve VPO.

15. Budou dodrženy podmínky z vyjádření SčVK, a.s. ze dne 19. 12. 2025 zn.: SCVKZAD264667/TU/Kok:

1. Souhlasíme se zásobováním objektu pitnou vodou ze stáv. vodovodního řadu PE 110 umístěného v místní komunikaci ppč.3366/1 novou vodovodní přípojkou PE 100 RC SDR 11 63x5,8 mm v délce 3 m (vše na pozemku investora) ukončenou vodoměrnou sestavou za 1. obvodovou zdí. Původní vodovodní přípojka včetně dočasné vodoměrné šachty, zbudované pro potřeby stavby bude zrušena a uzavřena na řadu. Pro přemístění vodoměrné sestavy a uzavření přípojky hlavním uzávěrem se obraťte na mistra provozu Rokytnice nad Jizerou - Aleš Sirůček - tel.: 604 796 489 - mail: ales.sirucek@scvk.cz.

2. Pro objekt se uvažuje s maximální potřebou vody 3,758 m³/d. Bude osazen vodoměr Qn 2,5. Vnitřní požární vodu garantujeme do výše Q_{hmax} 0,9 m³/hod - tedy pro současný provoz max. 1 vnitřního hydrantu - 0,3 l/s.

Podmínky realizace vodovodní přípojky:

- zahájení výkopových prací stavebník oznámí minimálně 14 dnů předem (tel. 481 322 141 - provoz Turnov)
- v tomto termínu požádá stavebník o vytyčení vodovodního řadu, na který se bude přepojovat (ochranné pásmo vodovodního potrubí je 1,5 m osově na každou stranu a v tomto ochranném pásmu požadujeme provádět výkopové práce ručně) objednávka vytyčení na tel. 840 111 111
- při realizaci vodovodní přípojky požadujeme dodržet ČSN 75 5411 a ČSN 73 6005 v celém rozsahu
- napojení vodovodní přípojky na vodovodní řad včetně montáže, dodaného materiálu a osazení vodoměrné soupravy bude provedeno výhradně pracovníky Severočeských vodovodů a kanalizací a.s. a to na základě, žádosti o zřízení přípojky a uzavřené smlouvy na dodávku vody s vlastníkem nemovitosti
- u montáže vodoměru musí být přítomen vlastník nemovitosti, který následně podpisem montážního listu potvrdí převzetí provedených prací a zaplombovaného vodoměru
- K realizaci montáže nové vodovodní přípojky lze přistoupit pouze po obdržení Poptávkového listu, který zákazník obdrží při podpisu odběratelské smlouvy.
- Montáží vodovodní přípojky se rozumí navrtávka na stávajícím řadu a samotná montáž vodovodní přípojky, včetně zajištění materiálu vodovodní přípojky v rozsahu od řadu až po vodoměr
- Montáž lze provést výlučně při stavební připravenosti, kterou se rozumí: výkopové práce, podsyp potrubí, osazená vodoměrná šachta, prostupy do objektů atd.
- v místě vodoměrné šachty nesmí být měněna nivelita terénu

Souhlasíme s odvedením splaškových vod do stávající kanalizační stoky PVC 315 umístěné na ppč. 3427/5. Domovní část bude provedena z PVC 150 v délce 9,5 m, vše na pozemku investora. Množství vypouštěných splaškových vod bude shodné se spotřebou vody.

Podmínky realizace kanalizační přípojky:

- *zahájení výkopových prací stavebník oznámí minimálně 14 dnů předem (tel. 481 322 141 provoz Turnov)*
 - *v tomto termínu požádá stavebník o vytyčení kanalizačního řádu, na který se bude napojovat (ochranné pásmo kanalizačního potrubí je 1,5 m osově na každou stranu a v tomto ochranném pásmu požadujeme provádět výkopové práce ručně) objednávka vytyčení na tel. 840 111 111*
 - *při realizaci kanalizační přípojky požadujeme dodržet ČSN 75 6101 a ČSN 73 6005 v celém rozsahu*
 - *nápojení přípojky na kanalizační řad musí být předem projednáno a odsouhlaseno mistrem provozu: Rokytnice nad Jizerou - Aleš Sirůček - tel.: 604 796 489 mail: ales.sirucek@scvk.cz, na základě vydaného územního souhlasu (platného povolení stavebního úřadu), sepsané žádosti o zřízení kanalizační přípojky a uzavřené smlouvy na odvádění odpadních vod.*
16. Stavebník je povinen oznámit záměr stavby již v době jeho příprav Archeologickému ústavu Akademie věd ČR (ARÚ AV ČR) a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné dle § 21 památkového zákona provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
17. Podle § 162 odst. 2 písm. d) stavebního zákona je zhotovitel stavby povinen vést po dobu provádění stavby stavební deník ve smyslu § 166 stavebního zákona, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby.
18. Před zahájením prací bude na viditelném místě umístěn štítek „Stavba povolena“, který stavebník obdrží, jakmile stavební povolení nabude právní moci. Štítek musí být ponechán na místě do vydání kolaudačního rozhodnutí.
19. Stavebník před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
20. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby a za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
- Vytyčení stavby
 - Založení stavby – provedení základů
 - Vybudování 1 NP
 - Provedení krovu
21. Ve smyslu § 230 odst. 1 stavebního zákona lze stavbu užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Rokytnice Development s.r.o., Na Topolce 1348, 140 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 26. 11. 2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, čímž bylo uvedeným dnem zahájeno řízení o povolení záměru. Stavební úřad opatřením ze dne 10. 12. 2025 vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Námitky účastníků řízení mohly být s odkazem na § 189 odst. 1 stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) uplatněny nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění.

Dne 9. 1. 2026 obdržel stavební úřad od Společenství vlastníků pro dům Rokytno 20 podání označené jako „Námitky k Řízení o povolení záměru“ a dne 12. 1. 2026 podal námitky účastník řízení Martin Hajzler. V obou podáních byla mimo jiné obsažena námitka směřující proti zvolenému způsobu doručování písemností formou veřejné vyhlášky.

Ke zvolenému způsobu doručování stavební úřad uvádí: Na základě prvotního posouzení žádosti stanovil stavební úřad okruh účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona. Jelikož je jejich počet vyšší než 30, jedná se o řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 odst. 1 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.). Z tohoto důvodu stavební úřad v řízení postupoval v souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona následovně: vyrozumění o zahájení řízení doručil účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení [podle § 182 písm. d) stavebního zákona] doručoval v souladu s § 144 odst. 2 správního řádu veřejnou vyhláškou. Ostatní písemnosti v průběhu

řízení doručoval stavební úřad dle § 188 odst. 4 stavebního zákona jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení pak výhradně veřejnou vyhláškou.

Stavební úřad v řízení identifikoval následující okruh účastníků:

účastníci řízení podle § 182

písm. a) stavebního zákona

1. Rokytnice Development s.r.o.,

účastníci řízení podle § 182

písm. b) stavebního zákona

2. Město Rokytnice nad Jizerou,

účastníci řízení podle § 182

písm. c) stavebního zákona

3. ČEZ Distribuce, a. s.

4. CETIN a.s.

5. PODA a.s.

6. Severočeské vodovody a kanalizace

7. ČR - Správa Krkonošského národního parku

- účastníci řízení podle § 182

písm. d) stavebního zákona

8. Hajzler Martin (*vlastník st. p. č. 71, p. č. 972/1, 35/1*)

9. Hrubý Ondřej Ing.

(*vlastník st. p. č. 55*)

vlastníci p. p. č. 1081, 1079, 59/9, st. 58/2.

10. Maloň Michal MUDr.

11. Maloňová Eva

12. Herodes Jaroslav Ing.

13. Herodesová Marcela

MUDr.

14. Janderka Vlastimil Ing.

15. Janderková Ivana

16. Rezutková Hana MUDr.

17. Janás Stanislav

18. Janásová Helena

19. Schulz Radek

20. Schulzová Kateřina Ing.

21. Lébl Zdeněk

22. Léblová Nelly

23. Kryl Jan MUDr.

24. Krylová Karolína Bc.

25. Plecháč Miloš

26. Plecháčová Aoufová Jana

27. Volfová Andrea

28. Čermák Petr Ing. arch.

29. Karásek Jaroslav Ing.

30. Karásková Hana

31. Pech Michal Ing.

32. Pechová Martina Ing.

33. Vrátná Kateřina

Dne 27. 1. 2026 podal stavebník žádost o pozastavení řízení do 10. 3. 2026, a to za účelem přímého jednání s účastníky řízení, kteří vznesli námítky. Stavební úřad proto opatřením ze dne 28. 1. 2026 řízení podle § 64 odst. 2 správního řádu přerušil. O pokračování řízení byli účastníci vyrozuměni opatřením ze dne 12. 3. 2026, přičemž jim bylo současně sděleno, že projektová dokumentace stavby byla ze strany žadatele upravena.

Následně bylo stavebnímu úřadu dne 16. 3. 2026 doručeno podání účastníka řízení Ing. Ondřeje Hrubého nazvané „Podání námítky nesprávného doručení účastníka řízení a žádost o seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí“ a dne 13. 4. 2026 jeho další podání s názvem „Podání nesouhlasu s plánovaným povolením stavby“. Sdělením ze dne 31. 3. 2026 stavební úřad Ing. Hrubému osvětlil zákonné důvody pro doručování písemností veřejnou vyhláškou a zároveň mu v souladu se žádostí umožnil seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí.

V reakci na přetrvávající nesouhlasné stanovisko jmenovaného účastníka požádal stavebník o opětovné přerušování řízení za účelem získání časového prostoru pro další věcná jednání. Stavební úřad opatřením ze dne 16. 4. 2026 řízení přerušil. Dne 30. 7. 2026 obdržel stavební úřad od stavebníka písemné vyjádření ke vzneseným námitkám a nesouhlasu. Opatřením ze dne 4. 8. 2026 stavební úřad vyrozuměl všechny účastníky o pokračování v řízení a stanovil jim lhůtu, ve které jim byla dána možnost se před vydáním rozhodnutí seznámit se všemi podklady a vyjádřit se k nim. Účastník řízení pan Martin Hajzler vzal dne 11. 8. 2026 jím podané námítky v celém rozsahu zpět.

Podáním ze dne 9. 1. 2026 uplatnil Ing. Jaroslav Karásek, předseda Společenství vlastníků pro dům Rokytno 20, námítky proti předmětnému záměru. Stavební úřad předně vyjasnil procesní postavení podatele. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako právnická osoba s omezenou právní osobností (§ 1194 občanského zákoníku) obecně není účastníkem řízení o povolení záměru, neboť rozhodnutím nemůže být přímo dotčeno jeho vlastnické právo. Účastníky řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona jsou však jednotliví spoluvlastníci bytového domu Rokytno 20 (včetně Ing. Jaroslava Karáska), jejichž věcná práva k sousednímu pozemku a stavbě mohou být záměrem přímo dotčena. Vzhledem k tomu, že podání směřovalo k ochraně práv těchto spoluvlastníků a bylo podepsáno předsedou statutárního orgánu, posoudil stavební úřad toto podání jako námítky dotčených sousedních vlastníků. Namítaný způsob doručování oznámení o zahájení řízení byl stavebním úřadem vysvětlen v předchozí části tohoto odůvodnění.

V podaných námitkách bylo konkrétně uvedeno:

že z dostupných podkladů není zřejmé přesné prostorové umístění budov a venkovních stání vůči sousednímu pozemku a chybí jasný okótovaný plánec (situace, půdorysy, řezy a pohledy). Podatelé poukázali na rozpor v rozměrech hlavní budovy (30x13 m oproti stávajícím 28x10 m) a vyjádřili obavu z umístění rampy a vjezdové zídky do podzemních garáží u společné hranice. Dále namítali nejasnosti ohledně využití zbývajících ploch pozemku parc. č. 59/2 (bývalé hřiště) a počtu plánovaných předzahrádek

(3 vs. 4), přičemž požadovali ověření souladu s územním plánem (výška budovy, zastavěnost) a dodržení odstupových vzdáleností i protipožárních předpisů.

Stavební úřad konstatuje, že všichni účastníci řízení byli v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.) řádně vyrozuměni o možnosti seznámit se s kompletními podklady pro vydání rozhodnutí, nahlížet do spisu a vyjádřit se k nim. Kompletní, okótovaná projektová dokumentace ověřená projektantem byla po celou dobu řízení k dispozici na stavebním úřadě. Ve naposledy stanovené lhůtě po zpřístupnění podkladů již jmenovaný ani jiný ze spoluvlastníků žádné doplňující či upřesňující námítky nepodal.

Stavební úřad přezkoumal věcný obsah námitek na základě předložené projektové dokumentace a dospěl k závěru, že návrh novostavby plně vyhovuje všem zákonným hlediskům a technickým požadavkům na výstavbu:

- Prostorové umístění a odstupy: Z koordinačního situačního výkresu vyplývá, že novostavba i vjezdová rampa do podzemních garáží jsou umístěny v bezpečné vzdálenosti od hranic sousedních pozemků, přičemž jsou dodrženy minimální odstupové vzdálenosti podle platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu.

Vjezdová rampa a zídka: Konstrukce opěrné zídky rampy je celým svým objemem umístěna na pozemku stavebníka (parc. č. 59/2) a nezasahuje do vlastnických práv sousedů. Její řešení odpovídá sklonu terénu a nepůsobí nadlimitní stínění ani imise.

Soulad s územním plánem a využití ploch: Navržený objekt nahrazuje stávající ubytovací zařízení určené k demolici (jejíž odstranění již bylo stavebním úřadem pravomocně povoleno). Zvýšení půdorysných rozměrů na 30x13 m je v souladu s přípustným indexem zastavěnosti dané plochy. Počet předzahrádek (definitivně stanovený v dokumentaci na 3) i urbanistické využití zbytkové plochy parc. č. 59/2 odpovídá regulativům platného Územního plánu města Rokytnice nad Jizerou.

Požární bezpečnost: Součástí dokumentace je Požárně bezpečnostní řešení (PBR) zpracované oprávněným inženýrem, které prokazuje, že požárně nebezpečný prostor plánované novostavby nezasahuje na sousední pozemky ani objekty spoluvlastníků.

Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace splňuje veškeré požadavky stavebních předpisů, územního plánu a protipožární ochrany a v průběhu řízení nebylo prokázáno přímé dotčení práv sousedních vlastníků nad zákonem přípustnou mírou, se tyto námítky zamítají.

Stavební úřad uvádí, že všichni účastníci byli v průběhu řízení vyrozumíváni o možnosti seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí a vyjádřit se k nim. S předsedou SV jednal také žadatel samostatně a projekt mu ukázal. V dále probíhajícím řízení již Ing. Karásek nevyjádřil, že zákonných hledisek pak návrh novostavby posuzoval stavební úřad. Stavební úřad jen ještě podotýká, že v řízení posuzoval umístění novostavby, a to namísto objektu, který je určený k demolici, jehož odstranění již bylo povoleno.

Stavba je v souladu s platným Územním plánem města Rokytnice nad Jizerou.

Z hlediska platného Územního plánu města Rokytnice nad Jizerou úplné znění po změně č.4 (vydaného 1. 5.2018) součástí území UO 8 Rybníčky č. 832, stabilizované plochy, konkrétně v ploše občanské vybavenosti.

Funkce plochy – OV – Občanská vybavenost

Hlavní využití:

občanské vybavení ve veřejném zájmu: zařízení obslužných činností místního i regionálního významu, zřizována převážně ve veřejném zájmu a na nekomerční bázi (veřejná správa, vzdělávání a výchova, zdravotní služby, sociální služby, péče o rodinu, kultura, ochrana obyvatelstva)
občanské vybavení komerční: zařízení komerčních aktivit místního i regionálního významu, zřizována převážně na komerční bázi (obchod, služby, nákupní centra, ubytování výhradně hotelového či penzionového typu, stravování, věda a výzkum, sociální a zdravotní služby, výstaviště, zábavní parky, rekreační služby aj.)

Přípustně využití:

domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, komunitní domy seniorů, parkoviště a garáže pro potřeby vybavenosti, zařízení pro denní rekreaci místního i nadmístního významu (hřiště), veřejná prostranství, sakrální stavby

Podmíněně přípustně využití:

doplňková drobná výroba, lyžařské sjezdové tratě, lyžařské cesty a lanová dopravní zařízení (ve vymezených trasách a koridorech), zařízení technického vybavení nadřazených systémů Nepřípustně využití:

vše, co není uvedeno jako hlavní využití nebo přípustné využití nebo podmíněné přípustné využití Požadavky prostorového uspořádání:

- určujícím typem zástavby jsou nízkopodlažní i vícepodlažní, většinou solitérní objekty specifických forem, jejichž řešení musí zohlednit zástavbu v okolních plochách.

Navržená stavba je vícepodlažní solitérní stavbou. Svým umístěním i hmotou navazuje na okolní ubytovací zařízení na pozemku parc.č. 68/1, 58/2.

- určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti

- využití navrženého objektu odpovídá požadavkům na hlavní využití plochy

- parkování a odstavování vozidel musí být při nové výstavbě řešeno minimálně z 80% ve vlastním objektu, zbytek musí být řešen na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby

Navržená stavba má 20 parkovacích stání. Z toho 18 parkovacích stání je umístěno v 1.PP, 2 parkovací stání jsou umístěna na přilehlém objektu s přímým napojením na výjezd na místní komunikaci

- podmíněně přípustné aktivity neprůmyslové výroby musí funkčně souviset s příslušnou vybaveností a nesmí obtěžovat hlavní funkci ani navazující veřejné prostory

Navržená stavba je v souladu s hlavním využitím plochy

- objekty občanské vybavenosti je nutno objemově, výškově i charakterem přizpůsobit zástavbě okolních ploch s rozdílným způsobem využití

Navržená stavba je vícepodlažní solitérní stavbou. Svým umístěním i hmotou navazuje na okolní ubytovací zařízení na pozemku parc.č. 68/1, 58/2

- maximální zastavění pozemku: 60 %

- minimální plocha zeleně pozemku: 40 %

Celková plocha pozemků pro stavbu: 1582 m²

Zastavěná plocha stavbou je 572,5 m²

Zpevněné plochy celkem: 243 m²

Zpevněné plochy celkem: 815,5 m², což činí 51,55 procentní zastavění pozemků.

Ostatní plocha zaujímá 766,5 m². Z toho je 26,5 m² plocha stávajícího vodního toku. Plocha zeleně činí 740 m², což je 46,78 procent z celkové výměry pozemků stavby.

- maximální počet podzemních podlaží: 2

Navržená stavba má 1 podzemní podlaží

- maximální počet nadzemních podlaží: 3

Navržená stavba má 3 nadzemní podlaží

- maximální počet podlaží v podkroví: 1

Navržená stavba má 1 podkroví

- maximální výšková hladina zástavby nad rostlým terénem: 20 m (měřeno na svislici vedené z hřebene nebo atiky)

Nad úrovní navrhované podlahy 1.NP je výška hřebene +15.000 = 632,5 m n.m. Bpv. Vzhledem k mírné svažitosti pozemku je tedy maximální výška hřebena nad rostlým terénem cca 16 m.

Vznesené nesouhlasné námítky Ing. Ondřeje Hrubého a jejich vypořádání:

Stavební úřad předepisuje, že Ing. Ondřej Hrubý je účastníkem řízení dle § 182 písm. d), přičemž dle § 190 odst. 3 stavebního zákona může účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) uplatňovat námítky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv.

- Situace a zakres společných hranic v dokumentaci s pozemkem p. č. st. 55 neodpovídá realitě, katastrální mapě a původním geodetickým bodům v terénu. Nesouhlasím se všemi částmi projektové dokumentace, který uvádějí tento nesoulad.

- Nesouhlasím s novým vytyčením společných hranic s parcelou p. č. st. 55 v terénu.

Námítky sice směřují k přímému dotčení vlastnického práva k sousednímu pozemku (p. č. st. 55), nicméně stavební úřad není v rámci tohoto řízení oprávněn rozhodovat soukromoprávní spory o průběh

hranic. Podle § 191 odst. 1 stavebního zákona posoudí stavební úřad námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv výhradně podle údajů v katastru nemovitostí (KN). Svědčí-li vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníkovi, stavební úřad k námitce nepřihlíží. Projektová dokumentace je zpracována v souladu s údaji v katastrální mapě evidované v KN. Situační výkres vychází z geodetického vytyčení, které zpracovala autorizovaná osoba Ing. Aleš Kubát, úředně oprávněný zeměměřický inženýr (vedený u ČÚZK pod č. položky 164/1995) a soudní znalec pro obor geodézie a kartografie. Toto geodetické vytyčení slouží jako závazný podklad v koordinační situaci. Plošné údaje v dokumentaci souhlasí s plochami uvedenými v podkladech ČÚZK. Nepřesnost grafické kresby katastrální mapy není důvodem k zamítnutí povolení. Pro stavební úřad je podstatné, na kterých parcelách se záměr nachází a že stavebník má k těmto pozemkům potřebné právo. K námitce se nepřihlíží.

- Přeložka VN, která je nutná pro povolení a realizaci tohoto projektu, je v dokumentaci popsána jako přeložka nových izolovaných vodičů s odstupovou vzdáleností 2m (ochranným pásmem), v jiné dokumentaci pak jako přeložka s novým sloupem výšky 10m, umístěným v těsné blízkosti (cca 3m) od nemovitosti na pozemku p. č. st. 55. S tímto umístěním nesouhlasím.

Námitka nesměřuje proti samotnému stavebnímu záměru, který je předmětem tohoto povolení, ale proti související distribuční infrastruktuře. Jak je uvedeno v předložené dokumentaci, přeložka nadzemního vedení VN je řešena v samostatném řízení a je realizována specializovaným stavebníkem (ČEZ Distribuce, a.s.), což bylo doloženo smlouvou uzavřenou mezi investorem a společností ČEZ. Podle § 190 odst. 3 stavebního zákona lze uplatnit námitky pouze v rozsahu přímo dotčeného záměru. Dotčené technické řešení podpěrných bodů podléhá schválení provozovatele sítě v jiném řízení. K námitce se nepřihlíží.

- Nesouhlasím s umístěním venkovních jednotek tepelných čerpadel v těsné blízkosti hranic s pozemkem p. č. st. 55. V dokumentaci je uvedena vzdálenost jednotek tepelných čerpadel 11m pro splnění hladiny ak.tl. 35dB, kterou požadují splnit na hranici pozemku p. č. st. 55., která je dle platného ÚP plochy bydlení – individuální venkovské.

Námitka proti hluku je námitkou proti imisím podle občanského zákoníku (§ 1013 obč. z.), což § 190 odst. 3 stavebního zákona sousedovi výslovně dovoluje namítat. Stavební úřad ji proto posuzuje věcně. Účastník však požaduje splnění limitů na samotné hranici pozemku. Podle příslušných právních předpisů (zákon o ochraně veřejného zdraví a prováděcí nařízení vlády) se posouzení hlukové zátěže provádí výhradně vůči existujícím chráněným venkovním prostorům a chráněným venkovním prostorům staveb, nikoli vůči volné ploše pozemku nebo jeho potenciálnímu budoucímu využití.

Na pozemku parc. č. st. 55 není umístěna žádná stavba pro bydlení. Nelze argumentovat chráněným venkovním prostorem stavby, protože stávající garáž není chráněným prostorem podle hygienických předpisů. Současně se jedná o stavební pozemek velmi malé výměry, který je již fakticky zcela využit stavbou zmíněné garáže. Jeho velikost ani způsob využití neumožňují samostatnou realizaci stavby pro bydlení. Samotné zařazení pozemku do ploch bydlení podle územního plánu proto neznamená, že na něm automaticky vzniká chráněný venkovní prostor, ani že je třeba posuzovat hypotetickou budoucí obytnou zástavbu. Námitka je procesně přípustná, ale věcně se zamítá.

- Výška plánovaného objektu je rozporu s planým i připravovaným územním plánem. Platný územní plán uvádí pro objekty občanské vybavenosti podmínku nutnosti objemově, výškově i charakterem přizpůsobit zástavbě okolních ploch s rozdílným způsobem využití – okolní plochy v těsné blízkosti „plocha bydlení – individuální venkovská“ jsou limitovány max. 9 m a v realitě je pak prostor zastavěn objekty s převažující výškou cca 8m. V připravovaném územním plánu je stanoven pro tuto lokalitu nižší výškový limit a to 8m.

Navrhovaný objekt se nachází v ploše s funkčním využitím „občanské vybavení“ (OV). Pro tuto zónu stanovuje platný Územní plán města Rokytnice nad Jizerou závazný výškový regulativ max. 20 m (při uspořádání maximálně 2 podzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží a 1 podkroví). Projektované řešení tento závazný limit plně respektuje a navržená stavba limitní výšky 20 m nedosahuje.

Požadavek územního plánu na urbanistické přizpůsobení charakteru a objemu okolní zástavbě nelze vykládat jako mechanickou povinnost převzít výškové limity sousedních rodinných domů. Stavby občanského vybavení mají z logiky věci odlišný funkční, provozní a typologický význam, což se přirozeně odráží v jejich měřítku. Jedná se zpravidla o solitérní objekty plnící specifickou veřejnou funkci v území pro tyto stavby určeném.

Z architektonicko-urbanistického hlediska navržená stavba nepředstavuje nepřiměřený zásah. Hmotově i výškově vytváří v území přirozenou gradaci a plynule navazuje na rozměrově i charakterově výrazné objekty v bezprostředním okolí, zejména na sousední historický objekt Starý mlýn. Návrh stavby byl připraven a projednán a rozhodnutí je vydáváno za platnosti shora uvedeného Územního plánu města Rokytnice nad Jizerou, podle kterého byl záměr závazně posuzován a se kterým je v souladu. K budoucí verzi územního plánu nelze v tomto řízení legitimně přihlížet. Námitka se zamítá.

Stavební úřad přezkoumal žádost dle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení. Posoudil záměr ve smyslu § 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 zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Město Rokytnice nad Jizerou, ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s., PODA a.s., Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Správa Krkonošského národního parku, Vlastníci pozemků st. 71, 972/1, 35/1, st. 55, 1067/3, 1081, 1079, 59/9, st. 58/2, 983 v k. ú. Rokytno v Krkonoších.

Podklady pro vydání rozhodnutí:

Projektová dokumentace z 08/2025, revize z 03/2026 zpracovaná oprávněnými osobami; Plná moc k zastupování žadatele pro spol. INU architekti s.r.o. ze dne 28. 8. 2025, MěÚ Jilemnice – JES z 9. 11. 2025 č.j.: R/2025/195641/3; KHS LK – Závazné stanovisko z 24. 11. 2025 č.j.: KHS LB 27130/2025; KRŘP LK DI Semily – Vyjádření k připojení na MK ze dne 17. 10. 2025 č.j.: KRPL-64536-4/ČJ-2025-181106-04; Správa KRNPAP – Rozhodnutí ze dne 5. 11. 2025 zn.: KRNPAP 12952/2025, Vyjádření NATURA ze dne 13. 10. 2025 zn.: KRNPAP 12977/2025; HZS LK – Závazné stanovisko ze dne 18. 12. 2025 č.j.: HSLI-3129-4/SM-2025; Plánovací smlouva z 2. 12. 2025 uzavřená s městem Rokytnice nad Jizerou, Vyjádření města Rokytnice nad Jizerou ze dne 5. 10. 2025 č.j.: MURJ/5082/2025; ČEZ Distribuce – Vyjádření k PD ze dne 20. 10. 2025 zn.: 001169273950, Smlouva o připojení ze dne 22. 8. 2025, Smlouva o přeložce ze dne 11. 6. 2025, Smlouva o sml. budoucí o VB ze dne 22. 10. 2025; Telco Pro Services – Existence sítí ze dne 16. 12. 2024 zn.: 0201814733; ČEZ ICT Services - Existence sítí ze dne 16. 12. 2024 zn.: 0700923002; Telco Infrastructure Existence sítí ze dne 16. 12. 2024 zn.: 1100191705; CETIN – Vyjádření ke stavbě ze dne 2. 10. 2025 č.j.: POS 295/25, Existence sítí ze dne 6. 10. 2025 č.j.: 277509/25; SČVK – Vyjádření k PD ze dne 19. 12. 2025 zn.: SCVKZAD264667/TU/Kok; GasNet – Existence sítí ze dne 27. 8. 2025 zn.: 5003401260; KATRO SERVIS (PODA) – Existence sítí ze dne 15. 10. 2025; Vodafone Czech Republic – Existence sítí ze dne 27. 8. 2025 zn.: MW9910285157863021; T mobile Czech Republic – Existence sítí ze dne 27. 8. 2025 zn.: E46960/25; CRA – Existence sítí ze dne 28. 8. 2025 zn.: UPTS/OS/407944/2025; MO ČR – Stanovisko ze dne 13. 11. 2025 č.j.: MO 1004027/2025-1322.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého 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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

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 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 bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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.

Bc. Hana Petráková
vedoucí stavebního úřadu

Tento dokument musí být vyvěšen na úřední desce po dobu 15 dnů.

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Současně úřad pro vyvěšení a podání zprávy o vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle věty druhé § 25 odst. 2 správního řádu.

.....
Podpis oprávněné osoby, potvrzující vyvěšení
Razítko:

.....
Podpis oprávněné osoby, potvrzující sejmutí
Razítko:

Poplatek:

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

Obdrží:

účastníci (dodejky)

- účastníci řízení podle § 182 písm. a) stavebního zákona
inu architekti s.r.o., IDDS: wkace9t

sídlo: Vratislavova č.p. 77/31, Praha 2-Vyšehrad, 128 00 Praha 28

zastoupení pro: Rokytnice Development s.r.o., Na Topolce 1348, 140 00 Praha

a

Město Rokytnice nad Jizerou, IDDS: htabfwg

sídlo: Horní Rokytnice č.p. 197, 512 44 Rokytnice nad Jizerou 1

účastníci (veřejnou vyhláškou)

- *účastníci řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona*

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

PODA a.s., IDDS: dzdfp9x

sídlo: 28. října č.p. 1168/102, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

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

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

Správa Krkonošského národního parku, IDDS: ssxrbr7

sídlo: Dobrovského č.p. 3, 543 01 Vrchlabí 1

- *účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona*

Vlastníci pozemků st. 71, 972/1, 35/1, st. 55, 1067/3, 1081, 1079, 59/9, st. 58/2, 983 v k. ú. Rokytno v Krkonoších.

dotčené správní úřady

Správa Krkonošského národního parku, IDDS: ssxrbr7

sídlo: Dobrovského č.p. 3, 543 01 Vrchlabí 1

Město Jilemnice, IDDS: g2nbdtx

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 82, 514 01 Jilemnice

Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, IDDS: hv4aivj

sídlo: Barvířská č.p. 29/10, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec 7

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, IDDS: nfeai4j

sídlo: Husova č.p. 186/64, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec 5

Krajské ředitelství policie Libereckého kraje, DI Semily, IDDS: vsmhvp9

sídlo: nám. Dr. E. Beneše č.p. 584/24, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1