

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

STAVEBNÍ ÚŘAD

Štrossova 44, Pardubice 53021



Sp. zn.: SÚ 123766/2025/Bo

Č.j.: MmP 4230/2026

Pardubice, dne 14.1.2026

Vyřizuje: Bobková Jana, tel.: +420466859161

oprávněná úřední osoba

340.00, V/10



S00BX02TK414

K vyvěšení na úřední desku:

- Magistrát města Pardubice - elektronická úřední deska
- www.pardubice.eu/urad/radnice/uredni-deska/su.html
- Obecní úřad, nám. Hrdinů 136, 533 72 Moravany u Holic

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Magistrát města Pardubice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a 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 21.7.2025 podala

**Obec Moravany, IČO 00273988, nám. Hrdinů 136, 533 72 Moravany u Holic,
kterou zastupuje ILBprostav s.r.o., Ing. Lukáš Bezdíček, IČO 28810180, Na Kopci 316,
Mikulovice, 530 02 Pardubice 2**

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

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

Novostavba dvou bytových domů včetně komunikace s parkovací plochou, chodníků, kontejnerového stání a areálových rozvodů IS (vodovod, splašková kanalizace, sdělovací vedení, elektroinstalace

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 132/7, 132/116 v katastrálním území Moravany nad Loučnou.

Záměr obsahuje:

Jedná se o novostavbu dvou bytových domů. Bytové domy jsou řešeny jako samostatně stojící totožné objekty. Bytové domy jsou navrženy jako čtyřpodlažní, nepodsklepené objekty s plochou vegetační střechou, obdélníkového půdorysu o rozměrech 20,00 m x 18,00 m s přístavbou vstupu o rozměrech 5,25 x 2,50 m s plochou střechou s PVC fólií. V každém bytovém domě je navrženo 18 bytových jednotek.

Bytové domy budou napojeny na stávající přípojky vody, kanalizace, plynu, a elektro. Bytové domy budou vytápěny plynovými kondenzačními kotli, dešťové vody budou zachytávány na vegetační střeše.

Architektonické řešení

Obvodové stěny objektů jsou navrženy z keramických tvárnic šířky 300 mm + 200 mm tepelné izolace EPS. Nosné stěny jsou navrženy z keramických tvárnic šířky 300 mm a stěny výtahové šachty jsou navrženy z betonových tvárnic šířky 200 mm, které budou vyplněny betonem. Nenosné zdivo je navrženo z keramických tvárnic šířky 140 mm, WC předstěny jsou navrženy z pórobetonových tvárnic. Stropy jsou navrženy z prefabrikovaných železobetonových předpjatých stropních panelů tl. 250 mm, balkonové desky jsou navrženy jako železobetonové monolitické desky tl. 200 mm, které jsou kotveny pomocí ISO nosníků do železobetonového věnce. Hlavní střecha objektu je navržena jako plochá střecha se sklonem 3% k jednotlivých dešťovým svodům s výškou atiky +14,050 m. Střešní krytina je navržena jako zelená střecha s extenzivní zelení. Střecha výtahové šachty je navržena jako plochá bez atiky s výškou své nejvyšší části +14,364 m. Střecha na vstupu je navržena jako plochá střecha s výškou atiky +3,650 m. Střešní krytina na výtahové šachtě a na vstupu je navržena z PVC fólie. Na střechách obou objektů budou umístěny termické panely pro ohřev TUV na kovové nosné konstrukci. Podlaha uvnitř objektu je navržena v kombinaci keramické dlažby a vinylové podlahy. Fasáda objektu je navržena jako silikonová probarvená omítka v tmavě šedé a bílé barvě v kombinaci s obložením z HPL desek v přírodní (hnědé) barvě a výplněmi otvorů v antracitové barvě.

Zpevněné plochy:

Zastavěná plocha komunikace, chodníků a parkování: 1600 m²

Povrch parkoviště je navržen z betonové vegetační zámkové dlažby tl. 80 mm uložené do lože z drobného drceného kameniva o tl. 30 mm. Ohraničení parkoviště bude tvořeno z betonových silničních a parkových obrubníků šířky 0,15 a 0,10 m. Povrch chodníku a plochy pro kontejnery je navržen z betonové zámkové dlažby tl. 60 mm. Chodníky budou z vnější strany ohraničeny betonovými zahradními obrubníky šířky 0,05 m.

Bytový dům č.1:

Zastavěná plocha: 395,925 m²

Obestavěný prostor: 5 370,2 m³

Užitná plocha: **1.NP - 297,88 m²**

Společné prostory 180,12 m², Byt č.1 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.2 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.3 (2+kk) - 42,27 m²

2.NP - 287,69 m²

Společné prostory 32,34 m², Byt č.4 (3+kk) - 68,80 m², Byt č.5 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.6 (1+kk) 33,22 m², Byt č.7 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.8 (3+kk) - 68,80 m²

3.NP - 288,00 m²

Společné prostory 29,96 m², Byt č.9 (3+kk) - 70,14 m², Byt č.10 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.11 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.12 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.13 (3+kk) - 70,14 m²

4.NP - 288,00 m²

Společné prostory 29,96 m², Byt č.14 (3+kk) - 70,14 m², Byt č.15 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.16 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.17 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.18 (3+kk) - 70,14 m²

Celkem se v domě nachází 18 bytových jednotek o celkové kapacitě 56 EO.

Bytový dům č.2:

Zastavěná plocha: 395,925 m²

Obestavěný prostor: 5 370,2 m³

Užitná plocha: **1.NP - 297,88 m²**

Společné prostory 180,12 m², Byt č.1 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.2 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.3 (2+kk) - 42,27 m²

2.NP - 287,69 m²

Společné prostory 32,34 m², Byt č.4 (3+kk) - 68,80 m², Byt č.5 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.6 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.7 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.8 (3+kk) - 68,80 m²

3.NP - 288,00 m²

Společné prostory 29,96 m², Byt č.9 (3+kk) - 70,14 m², Byt č.10 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.11 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.12 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.13 (3+kk) - 70,14 m²

4.NP - 288,00 m²

Společné prostory 29,96 m², Byt č.14 (3+kk) - 70,14 m², Byt č.15 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.16 (1+kk) - 33,22 m², Byt č.17 (2+kk) - 42,27 m², Byt č.18 (3+kk) - 70,14 m²

Celkem se v domě nachází 18 bytových jednotek o celkové kapacitě 56 EO.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Lukáš Bezdíček, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 0701209) Na Kopci 316, Mikulovice, 530 02 Pardubice 2; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Zahájení stavby.
 - b) Dokončení stavby
3. Stavba bude prováděna oprávněným zhotovitelem-stavebním podnikatelem. Před zahájením stavebních prací stavebník předloží stavebnímu úřadu doklady o zhotoviteli stavby (právnícké osoby výpis z obchodního rejstříku, fyzické osoby osvědčení o autorizaci). Případná změna stavebního podnikatele v průběhu stavby bude stavebnímu úřadu oznámena.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, nařízení vlády č. 362/2005 Sb. o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovně právní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).
5. Při provádění stavby budou dodržena příslušná ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
6. Stavba bude provedena a vybavena dle požadavků na Přístupnost stavby stanovených v § 149 stavebního zákona; § 29 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání.
7. Investor zajistí na stavbě takové podmínky, které umožní bezpečný a plynulý dopravní provoz na všech dotčených dopravních plochách.
8. Po celou dobu stavby budou stávající komunikace udržovány ve sjízdném stavu, a to i pro osobní automobily, bude zajištěn bezpečný přístup k jednotlivým nemovitostem a příjezd pro hasiče, sanitní vozy a vozy havarijní služby. Všechny stávající dopravní plochy nesmí být vlivem stavby nebo s ní související dopravy narušovány a znečišťovány: případné znečištění musí být neprodleně odstraněno. Materiál a zemina z výkopu nesmí být ani krátkodobě skladována na dopravních plochách.
9. Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a na ochranu tepla.
10. Před realizací stavby bude provedeno vytýčení všech inženýrských sítí a tyto vč. jejich ochranných pásem budou respektovány v souladu s příslušnými předpisy (zejména zákon č. 458/2000 Sb. energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích) a v souladu s platnými normami (zejména ČSN 73 6005, ČSN 73 3050 čl. 54 - 57, ČSN 33 3301, ČSN EN 12186, ČSN EN 12007 – 1/2/3/4, TPG 702 01, TPG 70204 a technické požadavky VČP Net, s.r.o.). V zájmovém území se může nacházet i zařízení, které není v majetku

správců veřejných sítí. V místech možného dotyku s inž. sítěmi bude před zahájením zemních prací projednáno technické řešení styku a podmínky pro výkopové práce se správci zařízení a zjištěna poloha všech zařízení vč. hloubkového uložení provedením ručně kopanými sondami. Zemní práce prováděné ve vzdálenosti do 1,5 m od inž. sítí budou prováděny výhradně ručním způsobem. V území min. 0,5 m od okrajů poklopů vodovodních armatur nesmí být použito žádných mechanizačních prostředků. Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením. Po odkrytí sítí a před záhozem odkrytého zařízení budou zástupci správců inž. sítí přizváni ke kontrole tohoto zařízení, přičemž bude sepsán zápis do stavebního deníku. V průběhu stavby stavebník, na vyžádání jejich správců, umožní přístup a příjezd k těmto zařízením. Zabezpečení přejíždění těchto zařízení stavební technikou a jiná stavební činnost je možná až po zajištění mechanické ochrany, tj. zpevnění povrchu a po dohodě.

11. Zemní práce a pokládky jednotlivých kabelů a potrubí inženýrských sítí budou zkoordinovány. Při křížení nebo souběhu trasy se stávajícími podzemními sítěmi bude dodržena ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.
12. Zemní práce prováděné v blízkosti podzemních technických zařízení budou prováděny jen za dodržení platných norem.
13. Odkrytá stávající podzemní vedení budou zabezpečena před poškozením.
14. V místech možného dotyku s inženýrskými sítěmi bude před zahájením zemních prací zjištěna poloha všech zařízení vč. hloubkového uložení provedením ručně kopanými sondami.
15. Před záhozem odkrytého zařízení budou zástupci správců inženýrských sítí přizváni ke kontrole tohoto zařízení.
16. Stavebník předá zhotoviteli stavby veškerá vyjádření správců podzemních sítí, která byla předložena pro správní řízení. Před zahájením zemních a stavebních prací musí být obnovena veškerá prošlá vyjádření.
17. Stavbou dotčené pozemky a stavby včetně přístupových a manipulačních ploch uvést do původního stavu. Oplotit, označit a jinak zabezpečit staveniště a zařízení staveniště proti vstupu nepovolaných osob. Neodstavovat mechanizaci na zelených plochách a přístupových cestách. Zabezpečit stavební materiály a odpady před rozfoukáním větrem. Na stavbě, v zařízení staveniště a v okolí udržovat pořádek a čistotu. Při stavebních pracích minimalizovat prašnost a hlučnost. Znečištěnou komunikaci uvést neprodleně do původního stavu.
18. Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody, a to i v noční době. Stavební práce musí být prováděny tak, aby byly dodrženy platné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a obyvatel blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností prašností.
19. Při provádění stavby nesmí dojít k poškození sousedních nemovitých věcí. Případné poškození musí být bezodkladně odstraněno, popřípadě bude poskytnuta náhrada škody v souladu s platnými předpisy.
20. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 b., o požadavcích na výstavbu.
21. Neodstavovat stavební mechanizaci na zelených plochách a přístupových cestách. Zabezpečit stavební materiály a odpady před rozfoukáním větrem. Na stavbě, v zařízení staveniště a v okolí stavby udržovat pořádek a čistotu.
22. Při stavebních pracích minimalizovat prašnost a hlučnost. Znečištěnou komunikaci uvést neprodleně do původního stavu.
23. Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody bydlení, a to i v noční době. Stavební práce musí být prováděny tak, aby byly dodrženy platné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a aby obyvatelé blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností a prašností.
24. S odpady, které vzniknou v průběhu stavby, je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy souvisejícími:
 - Odpady je možné předat do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 13 odst. 2 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

- Ve smlouvě s dodavatelem stavby musí být jednoznačně stanoveno, který právní subjekt bude původcem odpadů, které při stavbě vzniknou.
 - Dodavatel stavby vytvoří v rámci staveniště podmínky pro třídění a shromažďování jednotlivých druhů odpadu v souladu se stávajícími předpisy v oblasti odpadového hospodářství.
 - O vzniklých odpadech v průběhu stavby a způsobu jejich odstranění nebo využití bude vedena odpovídající evidence.
 - V rámci závěrečné kontrolní prohlídky stavby budou předloženy doklady o způsobu odstranění nebo využití vzniklých odpadů.
 - Před zahájením stavby je třeba mít zajištěno předání stavebních a demoličních odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpady písemnou smlouvou (§15 odst.2 písm.c)).
25. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti GasNet s.r.o ze dne 30.7.2025 zn. 5003374714.
26. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti Vodovody a Kanalizace Pardubice a.s. ze dne 11.8.2025 pod č.j. VS/Řá/2025/2337.
27. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města Pardubic, odboru životního prostředí, oddělení ochrany přírody ze dne 8.4.2025 č.j. OŽP/44492/2025/Dv:
- Zábor odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu bude trvale – viditelně vyznačen v terénu.
 - Před zahájením stavby bude sejmuto cca 30 cm skrvky (celkem cca 1040 m³) v místě stavby. Skrytá zemina bude po dobu výstavby deponována na pozemku investora, na části nedotčené stavbou. Deponie bude zabezpečena proti zcizení a pravidelně ošetřována proti zaplevelení a degradaci. Po skončení stavebních prací bude zemina rovnoměrně rozprostřena na **nezastavěné části pozemku parc. č. 132/116 v katastrálním území Moravany nad Loučnou za účelem ozelenění nezpevněných ploch.**
 - O činnostech souvisejících se skryvkou kulturní vrstvy zeminy, jejím přemístění a zpětném použití povede žadatel protokol dle § 14 odst. 5 vyhl. MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
 - Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (tj. investor) je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, v daném případě MmP OŽP a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti, b) písemně oznámit zahájení realizace záměru (viz samostatná příloha k JES) a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 13 odst. 1 a 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) vydává souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Za výše uvedených podmínek (č. 1–4)

Souhlas je vydáván **za účelem „Výstavba bytových domů Moravany“ na p.p.č. 132/116 v k.ú. Moravany nad Loučnou**, dle předložené koordinační situace vynětí ze ZPF, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska (pro účely vytvoření výše uvedené přílohy bylo využito podkladu doloženého žadatelem). Bližší specifikace odnětí jsou uvedeny v tabulce níže.

Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Kód BPEJ	Třída ochrany	Odnímaná výměra v m ²	Účel odnětí
Moravany nad Loučnou	132/116	Orná půda	3.21.10	IV.	31	Výstavba bytových domů Moravany
			3.20.11		4 638	

Za trvalý zábor zemědělské půdy o celkové výměře 4 669 m² za účelem „Výstavba bytových domů Moravany“ se stanovuje žadateli povinnost zaplatit odvod v orientační výši 155 616,- Kč. Výše odvodu je, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF, pouze orientační a bude upřesněna v samostatném rozhodnutí o odvodu a v návaznosti na ust. §11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF

28. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebník, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do kolaudace stavby.
29. K závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo Stanovení dopravního značení na nových plochách komunikací, včetně odsouhlasení skutečného provedení silničním správním úřadem.

30. Stavba může být uvedena do trvalého užívání pouze na podkladě vydaného kolaudačního rozhodnutí dle § 230 odst. 1 stavebního zákona.

Účastníci stavebního řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Obec Moravany, nám. Hrdinů 136, 533 72 Moravany u Holic
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
GasNet, s.r.o., Klíšská 940, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Odůvodnění:

Dne 21.7.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Podklady žádosti:

- Žádost o povolení stavby dle § 4 vyhlášky č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona obsahující údaje dle § 184 odst. 1 písm. a)-c) stavebního zákona
- Dokumentace byla projektantem vložena do Portálu stavebníka pod ID záměru Z/2025/135133
- Závazná stanoviska dotčených orgánů
- Vyjádření a stanoviska vlastníků a správců inženýrských sítí nacházejících se v blízkosti stavby

Stavební úřad dne 9.10.2025 č.j. MmP 136204/2025 vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Předmětné řízení je řízením s velkým počtem jeho účastníků dle § 144 odst. 1 správního řádu. Doručování účastníkům řízení se tedy řídí ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona, o čemž byli účastníci řízení ve vyrozumění o zahájení řízení poučeni. Dále byli poučeni podle § 189 odst. 1 stavebního zákona, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány připomínky.

V průběhu řízení stavební úřad neobdržel žádné námitky účastníků řízení, ani připomínky dotčených orgánů. Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

V řízení se povinně aplikuje koncentrační zásada, tzn., že závazná stanoviska dotčených orgánů a námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. V tomto stanoveném termínu má tedy stavební úřad k dispozici kompletní podklady pro vydání rozhodnutí, a proto současně s vyrozuměním o zahájení řízení sdělil stavební úřad účastníkům řízení, že se v souladu s ustanovením § 36 odst.3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, k tomu jim určil přiměřenou lhůtu.

Okruh účastníků řízení stavební úřad stanovil v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona. Účastníkem řízení dle ustanovení § 182 stavebního zákona jsou stavebník; obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn; vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno; osoby o kterých tak stanoví jiný zákon.

Při vymezení účastníků řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být rozhodnutím přímo dotčena, stavební úřad posuzoval možné přímé dotčení umístěním navrhované stavby, mimo jiné z hlediska výšky a hmoty stavby, orientace k okolním stavbám a odstupů od hranic sousedních pozemků.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost dle ustanovení § 193 stavebního zákona a shledal, že je v souladu s územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s požadavky na výstavbu, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu,

ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotil a poměřoval ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad zjistil, že uskutečněním nebo užíváním předmětné stavby 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 vychází pouze z podkladů ve spise založených, což jsou zejména stanoviska dotčených orgánů, která jsou kladná a garantují soulad stavby se zvláštními právními předpisy, podle kterých tyto orgány hájí veřejné zájmy.

Stavební úřad při svém rozhodování postupoval tak, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v ustanovení § 2 správního řádu, tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality, ochrany dobré víry atd. Rozsah a způsob zjišťování podkladů pro rozhodnutí určoval v souladu s ustanovením § 50 správního řádu stavební úřad. Rozhodnutí stavebního úřadu vychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Stanoviska sdělili:

- Vyjádření společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 30.7.2025 pod zn. 5003374714
- Stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. zn. 2002829680 ze dne 29.6.2025 a zn. 2002829681 ze dne 29.6.2025
- Koordinované stanovisko Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje ze dne 2.7.2025 č.j. HSPA – 2197-4/2025
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 28.4.2025 pod sp.zn. KHSPA 7210/2025/2025/HOK-Pce
- Stanovisko Sekce majetková Ministerstva obrany ze dne 15.10.2025 pod č.j. MO 916486/2025-1322 pod sp.zn. 206612/2025-1322/OÚZBR
- Stanovisko Magistrátu města Pardubic, odboru správních agend, úseku památkové péče ze dne 6.11.2025 č.j. MmP 138603/2025
- Závazné stanovisko Magistrátu města Pardubice, odbor životního prostředí ze dne 8.4.2025 pod č.j. OŽP/44492/2025/Dv
- Vyjádření společnosti CETIN a.s. pod č.j. 180161/25 ze dne 30.6.2025
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice a.s. ze dne 11.8.2025 pod č.j. VS/Řá/2025/2337

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Posouzení záměru (stavby) stavebním úřadem:

Záměr dle předložené projektové dokumentace je umístěn na pozemku parc. č. 132/116 v katastrálním území Moravany nad Loučnou, který dle Úplného znění Územního plánu Moravany po Změně č.1 (dále také jen „územní plán“) leží v zastavitelné lokalitě **Z21**, v ploše se stanoveným způsobem využití **BI** - bydlení v rodinných domech – příměstské. Předmětný pozemek je součástí zpracované a zaregistrované územní studie s názvem **ÚS Moravany – lokalita Z21**, která slouží jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území – podrobněji viz kap. 3.

Podmínky zastavitelné plochy **Z21** dle územního plánu:

funkční vymezení: - **BI** – bydlení v rodinných domech – příměstské
- PV2 – veřejná prostranství – uliční prostory

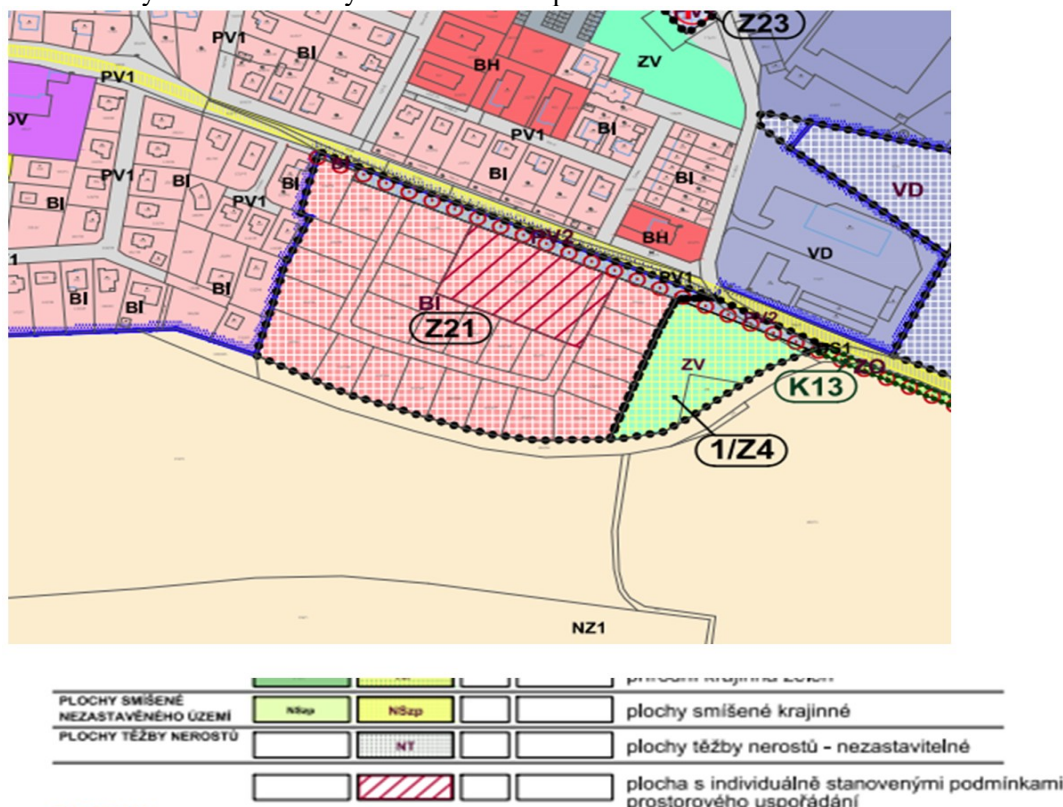
podmínky prostorového uspořádání:

- stavby RD o max. 2 NP, v okrajových částech lokality v kontaktu s volnou krajinou objekty o max. 1NP s možností obytného podkroví
- v graficky vyznačené části zastavitelné plochy **Z21** s individuálně stanovenými podmínkami prostorového uspořádání – vícepodlažní bytové domy (max. 4NP nebo max. 3NP+P) – viz obr. č. 1
- charakter zástavby bude řešen s ohledem na exponovanou polohu při silnici

lokální podmínky:

- dopravní napojení lokality ze stávající komunikace III. třídy trasované po severním okraji lokality, lokalita bude zapojena do systému místních obslužných komunikací v navazující lokalitě západně od Z21

Obr. č. 1: Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Bytové domy jsou o 4.NP, bez podsklepení. Podmínka je splněna.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr dle předložené projektové dokumentace je v souladu s Úplným zněním Územního plánu Moravany po Změně č. 1.

Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území vymezil územní plán řešenou zastavitelnou plochu jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s tím byla zpracována a zaevidována dokumentace „ÚS Moravany – lokalita Z21“ (dále jen „územní studie“).

Územní studie řeší podrobné regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání území.

Pro výše uvedený záměr jsou platné následující regulativy:

- pro bytové domy:

- max. 4NP (poslední podlaží je možné řešit jako uskočené), v případě řešení sklonité střechy - podlažnost max. 3NP+P - záměr je v souladu
- typ zastřešení: - tvary střech zástavby budou respektovat převládající způsob a charakter zastřešení okolní zástavby - střecha sklonitá, rovná – záměr je v souladu
- barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě – hnědá, okr – záměr je v souladu

Bytové domy jsou umístěny v ploše vymezené stavební hranicí. Územní studie navrhuje pro 1 bytový dům cca 6 bytových jednotek. Záměr umísťuje do 1 bytového domu 18 bj. Projektant zdůvodnil navýšení kapacity aktuální situací na trhu bytové výstavby a požadavkem obce a to z důvodu zajištění dostatečného počtu bytů v obci. Stavby svým hmotovým řešením splňují veškeré podmínky územní studie.

Územní studii lze nalézt na webových stránkách Magistrátu města Pardubic: <http://www.pardubice.eu>

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.

Při posouzení žádosti dospěl Magistrát města Pardubic, stavební úřad, k názoru, že stavební záměr je v souladu se všemi požadavky uvedenými v ustanovení § 90 stavebního zákona, že umístěním a realizací záměru nemohou být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy, že dokumentace je úplná, přehledná, že jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, že je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Stavební úřad rovněž ověřil účinky budoucího užívání stavby - záměrem nebudou ohroženy sousední pozemky a stavby.

Stavební úřad dospěl k závěru, že žádosti lze vyhovět.

Základní zásady činnosti správních orgánů stanoví ve svých ustanoveních hlava II. části I. správního řádu, konkrétně ustanovení § 2 - § 8. Povinnost postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy ukládá stavebnímu úřadu zásada legality zakotvená v ustanovení § 2 odst. 1 správního řádu, z níž dále vychází zásada materiální pravdy zakotvená v ustanovení § 3 téže právní normy, která stanoví povinnost správního orgánu zvolit takový postup, při kterém bude zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ustanovení § 2 správního řádu.

V průběhu řízení proto postupoval stavební úřad v souladu se zákonem a ostatními právními předpisy, které jsou součástí právního řádu; uplatňoval svoji pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena. Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jejichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem v nezbytném rozsahu. Správní orgán dbal, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakožto i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Rozsah a způsob zjišťování podkladů pro rozhodnutí stavební úřad určoval v souladu s ustanovením § 50 správního řádu a s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Rozhodnutí stavebního úřadu vychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Stavební úřad se také řídil Listinou základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku České republiky, zejména ustanovením čl. 4, odst. 1 (povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod) a čl. 11 odst. 3 (vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem).

Stavební úřad objektivně zvážil veškeré podklady a důkazy, v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Petr Kabeláč, Denisa Kabeláčová, Ing. Tomáš Fučík, Aneta Štenclová, Bc. Kristýna Natálie Vinklerová, Ing. Viktor Grešák, Veronika Çalişkan, Kadir Çalişkan, Daniel Míček, Ivana Míčková, Josef Bína, Tomáš Kratochvíl, Bc. Štěpánka Svobodová, Miloš Hubálek, Dora Faltusová, Bc. Kateřina Holomková, DiS., Dan Luxemburk, Jana Havlíčková, Jaroslav Havlíček, Jan Kmetík, Mgr. Michaela Škorvánková, Ing. Jiří Škorvánek, Václav Klír, Zuzana Klírová, Tomáš Málek, Stanislav Hanák, Bc. Lenka Hanáková, Ing. Lucie Horáková, Ing. Libor Horák, Jiří Zrůst, Adam Tužil, Bc. Kristýna Herynková, Ing. Filip Krejčí, Mgr. Eva Krejčová, Ing. Petr Dočkal, Lada Dočkalová, Mgr. Denisa Lieskovan, Mgr. Michal Lieskovan, Správa a údržba silnic Pardubického kraje, BcA. Tereza Blankenburg, Renata Pinkasová, Státní pozemkový úřad, Alena Krčmářová, Eva Tužilová, Dana Hanovcová, Dora Faltusová

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování Krajského úřadu Pardubického 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.

Jana Bobková
referent stavebního úřadu

Toto rozhodnutí bude vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Pardubic www.pardubice.eu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 7.10.2025.

Obdrží:

účastníci řízení podle § 182 písm. a), b), c) stavebního zákona (dodejky/DS):

Obec Moravany, IDDS: hitbcp4 nám. Hrdinů č.p. 136, 533 72 Moravany u Holic v zastoupení

ILBprostav s.r.o., IDDS: 3iqwg95

sídlo: Na Kopci č.p. 316, Mikulovice, 530 02 Pardubice 2

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., IDDS: xsdgv3v

sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

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

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

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

Petr Kabeláč, IDDS: kbtxfxi

trvalý pobyt: Jižní č.p. 430, 533 72 Moravany u Holic

Denisa Kabeláčová, Jižní č.p. 430, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Tomáš Fučík, Jižní č.p. 435, 533 72 Moravany

Aneta Štenclová, Jižní č.p. 435, 533 72 Moravany

Bc. Kristýna Natálie Vinklerová, IDDS: uiqau5h

trvalý pobyt: Jasmínová č.p. 292, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Viktor Grešák, IDDS: n239r4h

trvalý pobyt: Nerad č.p. 11, Živanice, 533 41 Lázně Bohdaneč

Veronika Çalişkan, Jižní č.p. 431, 533 72 Moravany u Holic

Kadir Çalişkan, Jižní č.p. 431, 533 72 Moravany u Holic

Daniel Míček, IDDS: 6zafc7q

trvalý pobyt: Jižní č.p. 428, 533 72 Moravany u Holic

Ivana Míčková, IDDS: sixdma4

trvalý pobyt: Jižní č.p. 428, 533 72 Moravany u Holic

Josef Bína, IDDS: kf9ncm7

trvalý pobyt: Štúrova č.p. 1701/55, Praha 4-Krč, 142 00 Praha 411

Tomáš Kratochvíl, Horní Libchavy č.p. 77, 561 16 Libchavy

Bc. Štěpánka Svobodová, České Libchavy č.p. 175, 561 14 České Libchavy

Miloš Hubálek, IDDS: 2m8rcn6

trvalý pobyt: Jana Zajíce č.p. 866, Studánka, 530 12 Pardubice 12

Dora Faltusová, Jana Zajíce č.p. 866, Studánka, 530 12 Pardubice 12

Bc. Kateřina Holomková, DiS., U Janderáku č.p. 1699, 565 01 Choceň 1

Dan Luxemburk, IDDS: xtptisir

trvalý pobyt: Bozděchova č.p. 637/9, 150 00 Praha 5-Smíchov

Jana Havlíčková, Jižní č.p. 423, 533 72 Moravany u Holic

Jaroslav Havlíček, Jižní č.p. 423, 533 72 Moravany u Holic

Jan Kmetík, Jižní č.p. 423, 533 72 Moravany u Holic

Mgr. Michaela Škorvánková, Jižní č.p. 433, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Jiří Škorvánek, Jižní č.p. 433, 533 72 Moravany

Václav Klír, Přeloučská č.p. 208, Staré Čívce, 530 06 Pardubice 6

Zuzana Klírová, Přeloučská č.p. 208, Staré Čívce, 530 06 Pardubice 6

Tomáš Málek, Jižní č.p. 427, 533 72 Moravany u Holic

Stanislav Hanák, V Dubovci č.p. 70, 533 72 Moravany u Holic

Bc. Lenka Hanáková, V Dubovci č.p. 70, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Lucie Horáková, IDDS: j8sxyaj

trvalý pobyt: Jižní č.p. 422, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Libor Horák, IDDS: mwimws3

trvalý pobyt: Jižní č.p. 422, 533 72 Moravany u Holic

Jiří Zrůst, Jižní č.p. 426, 533 72 Moravany u Holic

Adam Tužil, Jižní č.p. 432, 533 72 Moravany u Holic

Bc. Kristýna Herynková, Komenského č.p. 119, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Filip Krejčí, IDDS: r98kgik

trvalý pobyt: Jižní č.p. 424, 533 72 Moravany u Holic

Mgr. Eva Krejčová, Jižní č.p. 424, 533 72 Moravany u Holic

Ing. Petr Dočkal, Lipec č.p. 12, Slepotic, 530 02 Pardubice 2

Lada Dočkalová, Lipec č.p. 12, Slepotic, 530 02 Pardubice 2

Mgr. Denisa Lieskovan, IDDS: jxyexq7

trvalý pobyt: Vltavská č.p. 523/15, 150 00 Praha 5-Smíchov

Mgr. Michal Lieskovan, IDDS: pb4tvfz

trvalý pobyt: Vltavská č.p. 523/15, 150 00 Praha 5-Smíchov

Správa a údržba silnic Pardubického kraje, IDDS: ffhk8fq

sídlo: Doubravice č.p. 98, 533 53 Pardubice 19

BcA. Tereza Blankenburg, IDDS: k4p8gk7

trvalý pobyt: Lamačova č.p. 837/24, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Praha 52

Renata Pinkasová, IDDS: 2gpevyh

trvalý pobyt: J. Jiroutka č.p. 397, 533 72 Moravany u Holic

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Alena Krčmářová, IDDS: eph57h3

trvalý pobyt: Staroholická č.p. 368, Staré Holice, 534 01 Holice v Čechách

Eva Tužilová, Jižní č.p. 432, 533 72 Moravany u Holic

Dana Hanovcová, Demokratické mládeže č.p. 1304, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Dora Faltusová, Jana Zajíce č.p. 866, Studánka, 530 12 Pardubice 12

dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, Oddělení stavební prevence, IDDS: 48taa69

sídlo: Teplého č.p. 1526, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

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

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

Magistrát města Pardubic, odbor správních agend, úsek památkové péče, náměstí Republiky č.p. 12, 530 21 Pardubice

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

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 1, Praha 6, 160 01 Pardubice 2

ostatní

Ing. Lukáš Bezdíček, IDDS: up5h2cr

trvalý pobyt: Na Kopci č.p. 316, Mikulovice, 530 02 Pardubice 2

Centrum Kosatec, z. s., Konzultační a poradenské středisko bezbariérovosti, IDDS: ruijaek

sídlo: Sladkovského č.p. 2824, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2