

Spis.zn. SZ MěÚ Litomyšl 066500/2025
Č.j. MěÚ Litomyšl 066812/2025
Záměr: Z/2025/169312
Řízení: R/2025/193295
Vyřizuje: Jan Kopecký, tel. +420 461 653 460

Litomyšl, dne 15.10.2025

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Litomyšl, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 224 stavebního zákona, žádost o změnu záměru před dokončením ve zrychleném řízení, kterou dne 11.9.2025 podala

**CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., IČO 25917773, Kostelecká č.p. 879/59, Čakovice, 196 00
Praha 96**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 224 a § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení změnu záměru

Rodinné domy "Na prokopu" Litomyšl Litomyšl, Záhradí

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 207/280, 207/286, 207/287, 207/288, 207/289, 207/290 v katastrálním území Záhradí, v tomto rozsahu:

Změna stavby před jejím dokončením pro stavební objekt s označením SO 14 - Řadový rodinný dům 3-8. Změna zahrnuje pouze úpravy uvnitř objektu. Umístění, rozměry, vzhled objektu a napojení na infrastrukturu se nemění.

- U rodinných domů s označením RD 4–7 dochází k úpravě dispozic. Původně navržený RD o jedné bytové jednotce je změněn na RD o dvou bytových jednotkách. Touto změnou dochází k úpravám dělících konstrukcí, úpravám rozvodů a umístění technických zařízení v objektu. Změna nemá vliv na nosné prvky objektu.
- U katastru nemovitostí došlo vzhledem k stavu v době povolení stavby ke změně operátu – rozdělení pozemků na parcely pro jednotlivé rodinné domy. Změna se odehrává na pozemcích p. č. 207/280, 207/286, 207/287, 207/288, 207/289, 207/290 v K.Ú. Záhradí (původně pozemek p. č. 207/280).
- RD 4–7: dochází k úpravě dispozic. Původně navržený RD o jedné bytové jednotce je změněn na RD o dvou bytových jednotkách. Každá bytová jednotka má samostatný vstup.
- RD 3: beze změny (RD o jedné bytové jednotce)
- RD 4: byt 1, byt 2
- RD 5: byt 3, byt 4
- RD 6: byt 5, byt 6
- RD 7: byt 7, byt 8
- RD 8: beze změny (RD o jedné bytové jednotce)

- U RD 4–7 dochází k úpravám dělicích konstrukcí. Upraveny jsou dělicí konstrukce mezi sousedními bytovými jednotkami v RD (stěny, podlahy a podhledy). Nosné konstrukce se nemění. Dále dojde ke změně rozvodů zdravotní techniky, elektroinstalací, vytápění a nuceného větrání (včetně rozvaděčů, rozdělovačů a souvisejících zařízení). Přípojky jednotlivých sítí se nemění, upraveny jsou pouze vnitřní rozvody. Zdroj tepla se rovněž nemění, upraveno je pouze umístění vnitřní jednotky včetně technologie. Měření spotřeby jednotlivých médií je navrženo jako podružné a poměrové. Fakturačně budou dodávané média měřena ve vodoměrné šachtě a elektroměrovém rozvaděči na pozemku RD.
- Podlaha 2. NP je vzhledem k požadavkům na vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost mezi bytovými jednotkami upravena na tl. 130 mm (původně 100 mm). V souvislosti s touto změnou dochází k úpravě výšek navazujících konstrukcí (světla výška 2. NP, výšky schodišťových stupňů a výška francouzských oken v 2. NP. Tato změna je navržena pro všechny RD v objektu SO 14 (RD 3–8). Celková výška objektu se nemění.
- Navržená změna nevyvolává požadavek na zvýšení počtu parkovacích a odstavných stání. Naopak dle přiloženého výpočtu by mohlo dojít ke snížení počtu parkovacích a odstavných stání. Počet parkovacích a odstavných stání se nemění.
- Pro navrženou změnu je zpracované nové požárně bezpečnostní řešení. Dle jeho závěru nedochází v návrhu k žádným změnám (kategorizace objektu, rozdělení na požární úseky, požárně nebezpečný prostor,...). Požárně nebezpečný prostor nepřesahuje hranici sousedních pozemků, stávající stav.
- Pro měněné RD 4–7 je zpracován průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) pro prodej a pronájem dle platné legislativy. Pro RD 3 a RD 8 se PENB nemění.
- Navržené změny pro RD 4–7 splňují požadavky na denní osvětlení a proslunění.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

- pozemky parc. č. 207/280, 207/286, 207/287, 207/288, 207/289, 207/290 v katastrálním území Záhrad'.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby nebo zařízení:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Petr Turan, Ing. arch Aleš Klose v 07/2025 pod zak. č. 01/03/22/1; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Dle § 159 stavebního zákona, provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav:
Stavby, zařízení a terénní úpravy musí být prováděny a odstraňovány stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby stavbyvedoucím, pokud v něm v tomto ustanovení stavebního zákona uvedeno jinak.
Svépomocí může stavebník provádět jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 k tomuto zákonu. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
4. Dle § 160 stavebního zákona je stavebník povinen zejména:
 - a) Před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
 - b) Oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech neprodleně oznámit stavebnímu úřadu,
 - c) Před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení

- stavby, popř. do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
- d) Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
- e) Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fázi výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
- dokončení stavby.
5. Stavba bude dokončena v době platnosti tohoto rozhodnutí.
6. Před zahájením prací je stavebník povinen zajistit vytyčení všech podzemních a nadzemních sítí technického vybavení tak, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Křížení, styk nebo souběh s jednotlivými sítěmi technického vybavení bude předem odsouhlasen s jejich jednotlivými vlastníky či správci. Před zahájením zemních prací je nutno ověřit přesnou polohu podzemního vedení ručně kopanými sondami a seznámit všechny pracovníky s jeho existencí.
7. Staveniště bude zajištěno proti vstupu nepovolaných osob. Zařízení staveniště bude výhradně na nemovitostech ve vlastnictví stavebníka.
8. Zařízení staveniště nesmí být umístěno v blízkosti dřevin.
9. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávajících místních a účelových komunikacích.
10. Parkovací a odstavná stání budou umístěna na stavebním pozemku, jak je to zakresleno v ověřené projektové dokumentaci.
11. Na stavbě bude v souladu s ustanovením § 166 stavebního zákona veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.
12. Konstrukce, na něž je kladen požadavek z hlediska požární odolnosti nebo hořlavosti, budou provedeny v souladu se zněním zákona č. 22/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a ověřeným požárně bezpečnostním řešením stavby.
13. Na stavbě budou provedena opatření proti vnikání radonu z podloží v rozsahu dle ověřené projektové dokumentace a zpracovaného radonového průzkumu.
14. Při provádění stavebních prací budou dodrženy hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku pro hluk ze stavební činnosti dle ustanovení § 12 odst. 9 a části B přílohy č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
15. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečišťováním polétavým prachem.
16. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k její realizaci.
17. Po dokončení stavby budou dotčené okolní nemovitosti uvedeny do původního stavu.
18. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, lze užívat na základě **kolaudačního rozhodnutí** (§230 stavebního zákona). Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
19. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s žádostí o vydání **kolaudačního rozhodnutí**:
- a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
 - b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,
 - c) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo sečení pozemku,
 - d) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,
 - e) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
 - f) vyhodnocení zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen,
 - g) geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
 - h) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., Kostelecká č.p. 879/59, Čakovice, 196 00 Praha 96
Město Litomyšl, Brí Šťastných č.p. 1000, 570 01 Litomyšl

Odůvodnění:

Dne 11.9.2025 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- doklady prokazující vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu žadatele k pozemkům parc. č. 207/280, 207/286, 207/287, 207/288, 207/289, 207/290 v katastrálním území Záhrad',
- projektová dokumentace, kterou zpracoval Ing. Petr Turan, Ing. arch Aleš Klose v 07/2025 pod zak. č. 01/03/22/1,
- závazná stanoviska sdělili: Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, územní pracoviště Svitavy.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 odst. 1 stavebního zákona následovně:

- a) záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.
- b) záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) záměr je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Navrhovaná stavba je rovněž v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména pak s obecnými požadavky na využívání území. Stavba je navržena v souladu s:

- příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění

- d) záměr je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

Stavební úřad dále vyhodnotil záměr i s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a musí konstatovat, že ze všech platných závazných stanovisek a posouzení vyplývá, že tyto negativní dopady nepřekročí stanovené limitní hodnoty. To znamená, že stavba je navržena tak, aby splňovala § 145 stavebního zákona, v platném znění, tedy aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejích uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem uvolňování látek nebezpečných pro zdraví a životy osob a zvířat a pro rostliny, přítomnosti nebezpečných částic v ovzduší, uvolňování emisí, znečištění vzduchu, povrchových nebo podzemních vod a půdy, nedostatečného zneškodňování odpadních vod, nevhodného nakládání s odpady.

K žádosti byla doložená výše uvedená závazná stanoviska a stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad zkoordinoval podmínky předložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

- e) záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

K žádosti byla doložená výše uvedená vyjádření správců veřejné dopravní a technické infrastruktury. Stavební úřad zkoordinoval podmínky předložených vyjádření správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

- f) záměr je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad řádně stanovil okruh účastníků řízení dle § 182 stavebního zákona a byl předložen souhlas všech účastníků řízení.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení jako první úkon v řízení, protože stavebník o to požádal a stavební úřad zároveň posoudil podmínky pro jeho vydání uvedené v ustanovení § 212 odst. 1 stavebního zákona následovně:

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA (nejedná se o záměr, na který se vztahuje zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí),
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Stavební úřad do okruhu účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona zahrnul:

- a) stavebníka (CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.),
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (Město Litomyšl),
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (CZ STAVEBNÍ HOLDING),
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., Město Litomyšl).

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí: účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby: -----

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, který o odvolání rozhodne, a to 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 nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení změny záměru zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny záměru. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

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

Při provádění stavby je stavebník povinen

- 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.

Podmínky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, které jsou soukromoprávního charakteru a které s předmětem tohoto řízení přímo nesouvisí, nelze na základě tohoto rozhodnutí vymáhat.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna záměru nebude zahájena za doby platnosti původního povolení záměru. Změna záměru nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Jan Kopecký
vedoucí oddělení
stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. a) ve výši 2500 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

navrhovatelé (doručenky)
CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., IDDS: ritdizv
sídlo: Kostelecká č.p. 879/59, Čakovice, 196 00 Praha 96

účastníci (doručenky)
Město Litomyšl, Brí Šťastných č.p. 1000, 570 01 Litomyšl

dotčené orgány (doručenky)
Krajská hyg. stanice Pardubického kraje, územ. prac. Svitavy, IDDS: 23wai86
sídlo: Mezi Mosty č.p. 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

hlavní projektant (doručenky)
Peter Turan, IDDS: 9bhq3qh
trvalý pobyt: Františka Ventury č.p. 1180, Svítkov, 530 06 Pardubice 6