Hradec Králové

Magistrát města Hradec Králové
odbor stavební

ZÁMĚR:	Z/2026/45343
ŘÍZENÍ:	R/2026/121043
NAŠE ZN.:	SZ MMHK/274024/2026 ST1/ZB
NAŠE Č.j.:	MMHK/555770/2026 ST1/ZB
VYŘIZUJE:	Ing. Michaela Zbirovská
TEL.:	495 707 629
E-MAIL:	michaela.zbirovska@mmhk.cz
DATUM:	23.11.2026

DLE ROZDĚLOVNÍKU

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Magistrát města Hradec Králové - odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a), § 34a a § 37 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 23.5.2026 podala společnost

FATO BD s.r.o., IČO 26260603, Dřevařská 904, 500 03 Hradec Králové,
kterou zastupuje společnost
Dimenze projekt s.r.o., IČO 09075330, Hvozdnice 56, 503 27 Hvozdnice,
kterou zastupuje
Ing. Josef Matoušek, IČO 66814464, Švendova 1088/21, 500 03 Hradec Králové

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

podle § 197 a § 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu označenou názvem:

„NOVOSTAVBA BD LABSKÁ ZAHRADA“
Hradec Králové, Třebeš, Ve Stromovce

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 91/18 v katastrálním území Třebeš.

druh a účel povolované stavby: bytový dům stavba pro bydlení

katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba nebo zařízení umisťuje: pozemek parc. č. 91/18 (orná půda) v katastrálním území Třebeš.

umístění stavby nebo zařízení na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb: Stavba bude umístěna v souladu s výkresem Koordinační situační výkres C.3.
vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení: stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 91/18 v katastrálním území Třebeš. Sousední pozemky a stavby na nich,

které mohou být stavbou dotčeny jsou st. p. 1448, st. p. 1468/1, st.p. 1403, parc. č., 91/12, 91/19, 91/20, 91/37, 91/62, 91/427, 94/18, 94/69 v katastrálním území Třebeš. Užíváním stavby po jejím dokončení nebude území nijak ovlivněno nad rámec současného využití území.

určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě:

- Bytový dům bude tvořený dvěma hmotově odlišenými částmi. Východní část je čtyřpodlažní, západní část třípodlažní, stavba bude nepodsklepená, zastřešená plochou střechou s výškou v nejvyšším bodě 12,84 m od ± 0,000 = 229,27 m.n.m. tj. úroveň podlahy v 1.NP. Stavba bude mít nepravidelný půdorys, zastavěná plocha bude 610 m^2. Nosný systém objektu bude tvořen zděnými konstrukcemi doplněnými železobetonovými stropy. V 1.NP budou některé části řešeny jako monolitické železobetonové. Objekt bude založen na železobetonovém roštu podepřeném pilotami. Obvodové stěny budou zatepleny minerální vatou a opatřeny obkladem z keramických pásků. Střecha vyšší části objektu bude plochá. Nižší část bude řešena jako terasa navazující na extenzivní zelenou střechu. Na střeše budovy bude instalována fotovoltaická elektrárna o výkonu minimálně 10,36 kWp. Dispoziční řešení objektu: 1.NP: 12 krytých parkovacích stání, vstupní hala se schodištěm a výtahem, kolárna, sklepy a technické místnosti, místnost pro odpadní nádoby, 1 byt 3+kk a 1 byt 4+kk, 2.NP : 3 byty 3 + kk, 2 byty 2+kk, 1 byt 4+ kk, 3.NP : 3 byty 3 + kk, 2 byty 2+kk, 1 byt 4+ kk, 4. NP 2 byty 3 + kk, 2 byty 2+kk.
- Pro příjezd, přístup a parkování 8 vozidel budou vybudovány zpevněné plochy, které budou napojeny novým sjezdem na navrženou účelovou komunikaci, která byla povolena stavebním povolením zn. SZ MMHK/356021/2024 ST1/ZB, zpevněné plochy budou sloužit i jako obratiště pro HZS. Celková půdorysná plocha bude 525 m^2.
- Venkovní domovní rozvod vody bude napojen na navrženou vodovodní přípojku, povolenou rozhodnutím č. j. SZ MMHK/230295/2026 ST1/ZB. Z vodoměrné šachty umístěné na pozemku parc. č. 91/18 bude veden domovní vodovodní rozvod z potrubí LDPE (PE40) DN 63 × 8,6 mm v délce 11,0 m. Rozvod bude ukončen v technické místnosti v 1. NP bytového domu.
- Venkovní domovní rozvod splaškové kanalizace DN 200 v délce 13,0 m bude zaústěn do koncové revizní šachty navržené kanalizační přípojky, povolené rozhodnutím č. j. SZ MMHK/230295/2026 ST1/ZB.
- Zásobování bytového domu elektrickou energií je navrženo z budoucího distribučního vedení ukončeného v rozvaděči SR502. Z rozváděče SR 502 umístěného v pilíři bude vedeno hlavní domovní vedení, kabelem CYKY-J 4x25mm^2 délky 27,5 m, do hlavního domovního rozvaděče bytového domu.
- Na pozemku bude provedeno areálové venkovní osvětlení napojené na hlavní rozvaděč bytového domu. Osvětlení bude tvořeno sedmi zahradními svítidly o výšce 1,0 m, která budou umístěna v zelených plochách podél parkovacích stání. Napájecí rozvod bude proveden kabely CYKY-J 4×10 mm^2. Celková délka kabelové trasy bude 42,0 m.
- Dešťové vody ze střech objektu a zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací do soustavy podzemních retenčních a vsakovacích objektů umístěných na pozemku stavebníka. Součástí systému bude také odvodnění pomocí liniového žlabu podél východní hranice pozemku. Dešťová kanalizace bude provedena z plastového potrubí DN 200 o celkové délce 58 m. Vsakovací a retenční objekty budou tvořeny plastovými vsakovacími bloky s celkovým retenčním objemem 14,6 m^3.

Podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost Dimenze projekt s.r.o., se sídlem Hvozdnice 56, 503 27 Hvozdnice, IČ: 09075330 a Ing. Tomáš Jochec, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 0601619 Ing. Petr Klíma, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb ČKAIT 0701711, Ing Jan Tomáš, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 0501529; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího projednání stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena dle požadavků vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na stavby.
3. Veškeré stávající inženýrské sítě v prostoru staveniště budou před zahájením stavby polohově a výškově označeny (vytyčeny), v průběhu stavby k nim bude zajištěn přístup a

budou dodrženy podmínky jejich ochranných pásem. V místě křížení nebo souběhu budou práce prováděny ručně, aby nedošlo k poškození sítí. Budou dodrženy podmínky vlastníků a správců sítí technického vybavení, obsažené ve vyjádřeních:

- Povodí Labe, státní podnik: vyjádření ze dne 9.3.2026, č.j. PLa/2026/011969
- Technické služby Hradec Králové: souhrnné vyjádření ze dne 19.3.2026, zn. TSHK/1466/2026
- SPCom s.r.o.: vyjádření ze dne 2.4.2026
- ČEZ Distribuce, a.s.: vyjádření k PD ze dne 27.4.2026, zn. 001176661608,
- Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s.: vyjádření ze dne 13.4.2026, zn. VAKHK/VHR/JV/26/1085
- EOP Distribuce, a.s.: vyjádření ze dne 4.5.2026, zn. 15-2026

4. Budou respektovány podmínky vyjádření Krajského ředitelství Policie Královéhradeckého kraje dopravní inspektorát ze dne 19.11.2025, č.j. KRPH-109175-2/ČJ-2025-050206
   - Bude-li akcí dotčena bezpečnost a plynulost provozu na dotčených i přilehlých pozemních komunikacích, předloží zhotovitel či investor v dostatečném časovém předstihu (min. 1 měsíc před zahájením prací) příslušnému správnímu orgánu samostatnou zjednodušenou projektovou dokumentaci - návrh přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích (dopravní značení). Tento návrh bude následně v rámci procesu stanovení přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích podle § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, v platném znění, projednán příslušným správním orgánem se zdejším dopravním inspektorátem a dále bude sloužit jako podklad pro vydání případného souhlasu zdejšího dopravního inspektorátu v rámci řízení o povolení zvláštního užívání vedeného příslušným silničním správním úřadem ve smyslu § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
   - Dopravní připojení bude provedeno tak, aby vyhovovalo bezpečnosti silničního provozu, zajišťovalo potřebnou dopravní výkonnost, potřebný rozhled, podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů a řádné odvodnění. V této souvislosti je tak nutné, aby byla dodržena veškerá příslušná ustanovení z ČSN 73 6102/Z1 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 73 6110/Z1 Projektování místních komunikací. Při realizaci stavby budou dodrženy požadavky vyplývající z ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Pokud budou uvedené podmínky splněny, lze konstatovat, že návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.
5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje ze dne 19.6.2025, č. j. R/2025/97892/5
   - Před zahájením užívání stavby provést měření hluku akreditovanou nebo autorizovanou osobou z provozu technické místnosti v chráněném vnitřním prostoru stavby v obytné místnosti m. č. 2.1.2 ve 2. NP objektu nad technickou místností m. č. 1.T.2 v 1. NP objektu v noční době.
   - K žádosti o vydání závazného stanoviska ke kolaudačnímu rozhodnutí předložit protokol (zpracovaný akreditovanou nebo autorizovanou osobou) o výše uvedeném měření prokazující nepřekročení přípustných hlukových limitů.
6. Budou dodrženy podmínky souhlasného koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí ze dne 15.4.2026, č.j. SZ MMHK/135880/2026/ŽP2/Wag

   I. UDĚLUJE dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále také "zákon ZPF"), žadateli souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemcích v katastrálním území Třebeš dle zákresu v kopii katastrální mapy, který byl k žádosti předložen, o celkové výměře 1 249 m^2 (odnímané pozemky dle katastru nemovitostí viz tabulka níže), z toho výměra určená pro výpočet odvodů 1 249 m^2, za účelem realizace záměru Novostavba BD Labská zahrada, ve kterém v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. a) zákona ZPF vymezuje pozemky nebo jejich části, kterých se tento souhlas týká:

katastrální území	číslo pozemku	odním. výměra (m^2)	druh pozemku	BPEJ/ třída ochrany
Třebeš	91/18	1249	orná půda	32112/V

vlastník pozemku
FATO a.s., člen holdingu FATO, Dřevařská 904, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

II. STANOVÍ v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona ZPF žadateli podmínky, které jsou nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, a to v následujícím rozsahu:

- Před započetím prací bude v terénu provedeno zaměření ploch určených k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu, dále bude zajištěno, aby nedošlo k posunu vytyčených hranic a současně nedošlo k poškození okolní zemědělské půdy.
- Na ploše trvale odnímané půdy o výměře 1 249 m^2 bude zajištěno provedení skrývky kulturních vrstev půdy (dále jen "ornice"), a to do hloubky minimálně 15 cm. Celkem bude získáno minimálně 187 m^3. Kulturní vrstvy budou hospodárně využity, a to následovně:

  Část ornice z trvalých záborů bude po dokončení výstavby v množství cca 100 m^3 použita ke zpětnému ohumusování a terénním úpravám nezastavěných ploch. Ornice bude na těchto pozemcích rozprostřena za účelem zkvalitnění jejich půdního profilu a zlepšení úrodnosti. Část bude převezena na pozemek p. č. 299/426 a 299/81 v k.ú. Třebeš ve vlastnictví investora a bude použita po výstavbě bytových domů k ohumusování zelených ploch.

  Skrývka kulturních vrstev bude provedena před započetím vlastních stavebních prací, aby nedošlo ke znehodnocení ornice stavebními pracemi. Skrývka bude provedena pod odborným dohledem, aby špatným zásahem nedošlo k promísení ornice s podorničím.

  Činnostech souvisejících se skrývkou ornice bude v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění, veden protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

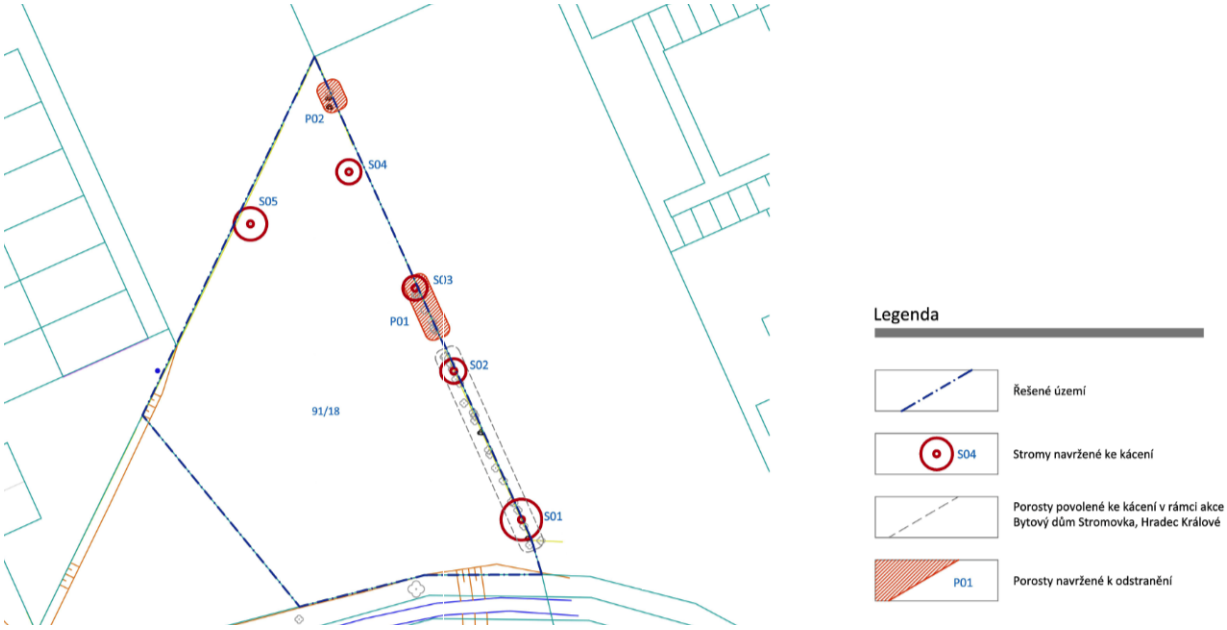
III. VYMEZUJE v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona ZPF na základě ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pro záměr na pozemcích nebo jejich částech požadovaných k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu o celkové výměře 1 249 m^2, předepsání odvodů za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, a to v celkové orientační výši 25 330 Kč.

7. Budou dodrženy podmínky souhlasného koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí ze dne 15.4.2026, č.j. SZ MMHK/135880/2026/ŽP2/Wag
I. uděluje souhlas k pokácení dřevin rostoucích mimo les, jejichž umístění je znázorněno v přiloženém situačním zákresu, který je nedílnou součástí žádosti o JES.

TAXON	ČESKÝ NÁZEV	OBVOD	Plocha /m^2/	KATASTR	PARCELNÍ ČÍSLO
3 KS Fraxinus excelsior *1KS Populus sp.*	Jasan Topol	**93,85,83 cm** **81 cm**		Třebeš	91/18

Uvedený porost dle projektu: do 40 m^2

Situace kácení:



II. Souhlasné stanovisko ke kácení dřevin se vydává za těchto podmínek:

1. Žadateli se stanoví povinnost provedení náhradní výsadby: dle dokumentace zpracované projektantem – 6 ks dřevin bude umístěno na stejném pozemku 91/18 v k.ú. Třebeš.
2. Dle odborně zpracovaného projektu bude vysázeno 5 ks Sorbus aria ‘Magnifica’- jeřáb muk ve výsadbových ostrůvcích u parkování a 1 ks Acer campestre ‘Elsrijk’ – javor babyka. Velikost odrostků stromů: Obvod kmínku 12-14 cm ve výšce 100 cm, zemní bal, 3 opěrné kůly.
3. Celková plocha záhonů: 222m^2. Druhová skladba: Calamagrostis × acutiflora ‘Karl Foerster’, Molinia caerulea ‘Heidebraut’, Cotoneaster dammeri ‘Streib’s Findling, Geranium macrorrhizum.
4. Velikost odrostků stromů
5. Obvod kmínku 12-14 cm ve výšce 100 cm, zemní bal, 3 opěrné kůly.

Celková situace:



6. Kácení dřevin je možné provést od 15.10. -15.3. běžného roku, pouze v případě skutečné realizace výše uvedené stavby, po nabytí právní moci stavebního povolení, před zahájením stavby, mimo dobu hnízdění ptáků.
7. Výsadba bude ukončena nejpozději ke kolaudaci stavby.
8. Následná po výsadbová péče: po dobu pěti let od výsadby. Realizace náhradní výsadby bude do 7 dnů písemně oznámena OŽP MM HK.
9. Výsadba bude provedena dle oborových standardů, kmen bude chráněn nátěrem arboflex, strom kotven 3 kůly, při výsadbě bude použit hydroabsorbent.
10. Stanoví se povinnost pečovat (zálivkou, údržbou v bezplevelném stavu, odborným řezem, přihnojováním atd.) o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby, včetně výměny případně uhynulých jedinců.
11. Blízká vodoteč nebude stavbou jakkoli negativně ovlivňována, nebude zasahováno do doprovodného porostu, nebude přehrazována, hloubena ani zavážena. Trasa musí zůstat beze změny pro migraci drobných živočichů a zachování vodních poměrů.
12. Stávající dřeviny, které nejsou povoleny ke kácení, mají v území vysokou ekologickou hodnotu, budou po celou dobu stavby chráněny před jakýmkoli poškozením. Během stavby bude vytýčeno jejich ochranné pásmo (obvod koruny).

8. Před započetím užívání stavby bytového domu budou dokončeny podmiňující a související stavby a povoleno jejich užívání (distribuční vedení NN, přípojka teplovodu, prodloužení vodovodního řadu, prodloužení splaškové kanalizace, vodovodní a kanalizační přípojka, účelová komunikace).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
FATO BD s.r.o., Dřevařská 904, 500 03 Hradec Králové

Odůvodnění:
Dne 23.5.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 9.6.2025 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 12.8.2026.

Součástí záměru je povolení kácení dřevin rostoucích na pozemku stavby, pro které bylo vydáno orgánem ochrany přírody souhlasné koordinované závazné stanovisko ze dne 15.4.2026, č.j. SZ MMHK/135880/2026/ŽP2/Wag. Stavební úřad proto podle § 70 odst. 3 zákona **č.** 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) informoval o probíhajícím řízení zaregistrované spolky sdělením ze dne 8.6.2026 č.j. MMHK/292355/2026 ST1/ZB. Ve stanovené lhůtě se žádný ze spolků do řízení nepřihlásil.

Stavební úřad opatřením ze dne 13.8.2026 vyrozuměl účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení, ve kterém upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry v území mu byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Současně byly uvedeny požadavky, které mají jednotlivé námitky účastníků řízení splňovat. Dále byli účastníci řízení poučeni o způsobu doručování, protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků: *„V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.“*

Ve stanovené lhůtě obdržel stavební úřad námitky účastníků řízení Vladimíra Buchara a Václava Ducháče. Dne 8. 10. 2026 se stavebník k uplatněným námitkám vyjádřil a uvedl, že je

považuje za nedůvodné. Dokumentace záměru nebyla na základě podaných námitek měněna ani doplňována.

Stavební úřad opatřením ze dne 12. 10. 2026 vyrozuměl účastníky řízení, že se mohou ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení vyrozumění v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Současně byli účastníci řízení poučeni o možnosti seznámit se před vydáním rozhodnutí s kompletním spisovým materiálem a nahlédnout do spisu.

Ve stanovené lhůtě upozornil účastník řízení Vladimír Buchar na nesprávnosti obsažené v uvedeném vyrozumění. Stavební úřad proto dne 20. 10. 2026 vydal nové vyrozumění o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, kterým nahradil původní vyrozumění ze dne 12. 10. 2026, a opětovně poskytl účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí a uplatnit k nim svá vyjádření.

Ve lhůtě stanovené novým vyrozuměním se k podkladům rozhodnutí opětovně vyjádřil účastník řízení Vladimír Buchar. Stavební úřad se jeho připomínkami zabýval a vypořádal je v odůvodnění tohoto rozhodnutí. Ostatní účastníci řízení svého práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí nevyužili.

Stanoviska sdělily:
- Magistrát města Hradec Králové odbor životního prostředí: souhlasné koordinované závazné stanovisko ze dne 15.4.2026, č.j. SZ MMHK/135880/2026/ŽP2/Wag
- Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje: sdělení ze dne 15.4.2026, č.j. HSHK-1117-2/2026
- Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje. Závazné stanovisko ze dne 4.5.2026, č.j. R/2026/52783/4
- Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje, dopravní inspektorát: vyjádření ze dne 17.3.2026, č.j. KRPH-25029-2/ČJ-2026-050206
- Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru: závazné stanovisko ze dne 12.6.2026, Sp.zn. 216044/2026-1322/OÚZBR
- Úřad pro civilní letectví: závazné stanovisko ze dne 16.3.2026, č.j. 003933-26-701
- Povodí Labe, státní podnik: vyjádření ze dne 9.3.2026, č.j. PLa/2026/011969
- Technické služby Hradec Králové: souhrnné vyjádření ze dne 19.3.2026, zn. TSHK/1466/2026
- GasNet Služby, s.r.o.: stanovisko ze dne 9.3.2026, zn. 5003549724
- SPCom s.r.o.: vyjádření ze dne 2.4.2026
- ČEZ Telco Pro Services, a. s.: sdělení ze dne 9.3.2026, zn. 0201990262
- ČEZ Distribuce, a.s.: vyjádření k PD ze dne 27.4.2026, zn. 001176661608, vyjádření OP ze dne 27.4.2026, č.j. 001176661661, sdělení sítě ze dne 9.3.2026, č.j. 0102491109, sdělení sítě ze dne 5.11.2026, č.j. 0102622298 491109, smlouva o připojení 25_SOBS01_4122533640
- ČEZ ICT Services, a. s.: sdělení ze dne 9.3.2026, zn. 0701079640
- Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s.: vyjádření ze dne 13.4.2026, zn. VAKHK/VHR/JV/26/1085
- EOP Distribuce, a.s.: vyjádření ze dne 4.5.2026, zn. 15-2026
- CETIN, a.s.: vyjádření záměr ze dne 9.3.2026, č.j. 65711/26
- Vodafone Czech Republic a.s.: vyjádření ze dne 9.3.2026, zn. 260309-1849934909
- T-Mobile Czech Republic a.s.: vyjádření ze dne 9.3.2026, zn. E14430/26

Stavební úřad se dále zabýval otázkou účastníků řízení. Okruh účastníků řízení byl stanoven takto:
§ 182 písm. a) stavebník:
- FATO BD s.r.o., Dřevařská 904, 500 03 Hradec Králové

§ 182 písm. b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:
- Statutární město Hradec Králové, Československé armády č.p. 408, 502 00 Hradec Králové

§ 182 písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:
- nejsou

§ 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:
- osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno: st. p. 1448, st. p. 1468/1, st.p. 1403, parc. č., 91/12, 91/19, 91/20, 91/37, 91/62, 91/427, 94/18, 94/69 v katastrálním území Třebeš

§ 182 písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon:
- nejsou.

Stavebník byl v řízení zastoupen na základě plné moci zmocněncem, kterým je společnost Dimenze projekt s.r.o., IČO 09075330, Hvozdnice 56, 503 27 Hvozdnice, kterou zastupuje Ing. Josef Matoušek, IČO 66814464, Švendova 1088/21, 500 03

Posouzení stavebního úřadu:
Stavební úřad dále posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním ani užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy a projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Z hlediska platného územního plánu města Hradec Králové se navrhovaná stavba nachází v zastavitelné ploše Z62.61, která je součástí ploch pro bydlení - B. Navržený bytový dům patří do hlavního využití plochy B. Typ struktury zástavby je v místě stanoven jako Otevřená struktura (O), tento požadavek je splněn vzhledem k umístění a tvaru hmoty bytového domu. Maximální podlažnost je stanovena na pět podlaží, tento požadavek je splněn. Koeficient zeleně vychází z poměru minimální plochy zeleně (520 m^2) a plochy stavebního pozemku (1654 m^2), byl vypočítán na 0,3 a splňuje tedy požadovanou hodnotu 0,3. Navrhovaná stavba je s uvedenou koncepcí v souladu. Pro realizaci a následné užívání navrhovaného bytového domu jsou nezbytné podmiňující stavby technické a dopravní infrastruktury, konkrétně distribuční vedení elektrické energie zajišťující připojení záměru k distribuční soustavě, přípojka teplovodu povolená pod č. j. MMHK/289375/2026 ST1/ZB ze dne 18. 6. 2026, prodloužení vodovodního řadu a splaškové kanalizace povolené pod sp. zn. SZ MMHK/189318/2021 ŽP1/Pot, č. j. MMHK/015334/2022 ze dne 24. 1. 2022, vodovodní a kanalizační přípojky realizované v rámci stavby povolené společným povolením č. j. MMHK/777811/2024 ST1/ZB ze dne 4. 2. 2024, ve znění změny stavby před dokončením č. j. MMHK/294850/2026 ST1/ZB, a veřejně přístupná účelová komunikace povolená pod č. j. MMHK/160454/2025 ST1/ZB ze dne 1. 4. 2025. Uvedené podmiňující stavby nejsou součástí povolovaného záměru, avšak zajišťují jeho napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a jsou nezbytné pro jeho řádné užívání. Jejich realizace je zohledněna v projektové dokumentaci a je v souladu s územně plánovací dokumentací. Před uvedením bytového domu do užívání musí být podmiňující stavby dokončeny a způsobilé k užívání v souladu s příslušnými povoleními. Z hlediska veřejného zájmu byl záměr posouzen dotčenými orgány na úseku ochrany životního prostředí a bezpečnosti státu. Dotčené orgány vydaly k záměru souhlasná závazná stanoviska bez podmínek. Výpis předložených závazných stanovisek je uveden výše tohoto odůvodnění. 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:
Stavební úřad o námitkách účastníků samostatně nerozhoduje, ale posuzuje, zda je záměr v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Účastníci mohou uplatňovat pouze námitky v rozsahu stanoveném § 191 stavebního zákona, zejména k ochraně svých procesních práv nebo v rozsahu možného přímého dotčení svých vlastnických či jiných věcných práv. K námitkám přesahujícím tento rozsah stavební úřad nepřihlíží. Smyslem účastenství není umožnit účastníkům obecný dohled nad zákonností postupu stavebního úřadu. Námitky musí být uplatněny ve stanovené lhůtě, neboť řízení o povolení záměru je ovládáno zásadou koncentrace, která má zabránit průtahům způsobeným opakovaným podáváním

námitek. Pokud stavební úřad shledá námitku důvodnou, umožní stavebníkovi, aby se k ní vyjádřil. Podle § 5 správního řádu se správní orgán může pokusit o smírné odstranění rozporů mezi účastníky, pokud to povaha věci umožňuje. Posouzení vhodnosti smírného řešení závisí na konkrétních okolnostech případu a na tom, zda je takové řešení možné a účelné.

Ve stanovené lhůtě byly stavebnímu úřadu doručeny námitky účastníků řízení Vladimíra Buchara a Václava Ducháče. Jelikož se námitky obou účastníků v podstatných bodech obsahově shodují, stavební úřad je z důvodu přehlednosti vypořádal společně podle jednotlivých okruhů námitek.
1. K námitce týkající se zásahu do vlastnického práva účastníka řízení z důvodu napojení záměru na kanalizační řad umístěný na pozemku parc. č. 91/58 v k. ú. Třebeš stavební úřad uvádí následující:
Kanalizační řad byl pravomocně povolen územním rozhodnutím č. 2986 ze dne 18. 2. 1999, č. j. ÚHA/4668/98/Bl. Následně byla projednávána změna tohoto rozhodnutí zn. SZ MMHK/356015/2024 ST1/ZB, č.j.MMHK/777811/2024 ST1/ZB, ze dne 3.2.2024 jejímiž účastníky byli i namítající, přičemž tato změna se kanalizačního řadu netýkala a účastníci k němu neuplatnili žádné námitky. K záměru novostavby bytového domu na pozemku parc.č. 91/18 bylo doloženo stanovisko vlastníka a provozovatele kanalizační infrastruktury společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s., ze dne 13.4.2026, zn. VAKHK/VHR/JV/26/1085, ve kterém s navrženým řešením souhlasí. Stavební úřad dále uvádí, že námitka týkající se existence právního titulu k užívání kanalizačního řadu směřuje do soukromoprávních vztahů mezi vlastníky dotčeného pozemku a stavebníkem, jejichž řešení stavebnímu úřadu nepřísluší. Námitku proto stavební úřad vyhodnotil jako nedůvodnou.

2. K námitce, že Stavebník neprokázal právo provést záměr ani právo využívat dotčené technické infrastruktury stavební úřad uvádí:
Kanalizační řad byl pravomocně povolen územním rozhodnutím č. 2986 ze dne 18. 2. 1999, č. j. ÚHA/4668/98/Bl. Následně byla projednávána změna tohoto rozhodnutí zn. SZ MMHK/356015/2024 ST1/ZB, č.j.MMHK/777811/2024 ST1/ZB, ze dne 3.2.2024 jejímiž účastníky byli i namítající, přičemž tato změna se kanalizačního řadu netýkala a účastníci k němu neuplatnili žádné námitky. K záměru novostavby bytového domu na pozemku parc.č. 91/18 bylo doloženo stanovisko vlastníka a provozovatele kanalizační infrastruktury společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s., ze dne 13.4.2026, zn. VAKHK/VHR/JV/26/1085, ve kterém s navrženým řešením souhlasí. Otázka soukromoprávního oprávnění k užívání pozemků a zařízení není předmětem řízení o povolení záměru, a námitka je proto nedůvodná.

3. K námitce neprokázané existence kanalizačního napojení stavební úřad uvádí:
Existence a způsob napojení kanalizační infrastruktury byly doloženy podklady předloženými stavebníkem a posouzeny vlastníkem a provozovatelem kanalizační infrastruktury, společností Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s., ze dne 13.4.2026, zn. VAKHK/VHR/JV/26/1085, která s navrženým řešením vyslovila souhlas. Stavební úřad neměl na základě předložených podkladů a stanovisek dotčených subjektů důvod pochybovat o technické realizovatelnosti navrženého řešení ani o existenci kanalizačního napojení. Námitka účastníka není podložena relevantními důkazy, a stavební úřad ji proto vyhodnotil jako nedůvodnou.

4.K námitce rozporu mezi projektovou dokumentací a skutečným stavem v území stavební úřad uvádí:
Projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou a její soulad s technickou infrastrukturou v území byl posouzen mimo jiné vlastníkem a provozovatelem kanalizační infrastruktury, společností Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s., která s navrženým řešením vyslovila souhlas. Stavební úřad na základě předložené dokumentace a doložených stanovisek neshledal rozpor mezi navrženým řešením a stavem v území. Námitka není doložena konkrétními podklady, které by prokazovaly nesoulad projektové dokumentace se skutečným stavem, a proto ji stavební úřad vyhodnotil jako nedůvodnou.

5. K námitce nejasných majetkoprávních a povolovacích vztahů kanalizačního napojení stavebníka VE STROMOVCE s.r.o. stavební úřad uvádí:

Předmětem tohoto řízení je záměr stavebníka FATO a.s., nikoli posuzování povolení či majetkoprávních vztahů staveb jiných osob. Stavební úřad vycházel z podkladů předložených stavebníkem a ze stanoviska společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s. Námitka se netýká předmětu tohoto řízení, a proto je nedůvodná.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:
Stavební úřad vyrozuměl účastníky řízení o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu, přičemž po upozornění účastníka řízení Vladimíra Buchara na nesprávnosti v původním vyrozumění vydal nové vyrozumění a opětovně poskytl účastníkům možnost seznámit se s podklady rozhodnutí. Ve stanovené lhůtě se k podkladům rozhodnutí vyjádřil pouze Vladimír Buchar. Účastník řízení nesouhlasil s vyjádřením stavebníka k podaným námitkám a setrval na svém stanovisku, že nebyla dostatečně prokázána existence a legálnost kanalizační infrastruktury, na kterou má být povolovaný záměr napojen. Namítal, že stavební úřad neobjasnil, zda předmětné kanalizační vedení skutečně existuje, zda bylo řádně povoleno a kdo je jeho vlastníkem. Dále uvedl, že bez objasnění těchto skutečností nelze spolehlivě posoudit realizovatelnost záměru ani správnost podkladů, ze kterých vycházel vlastník a provozovatel kanalizační infrastruktury. Navrhl proto doplnění dokazování, zejména prověření existence a povolení kanalizačního vedení, vyžádání dalších podkladů a provedení místního šetření.

K uvedenému stavební úřad uvádí, že způsob odkanalizování záměru byl doložen projektovou dokumentací a stanoviskem společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s., jako vlastníka a provozovatele kanalizační infrastruktury. Stavební úřad neshledal důvodné pochybnosti o možnosti napojení záměru na kanalizační síť ani o dostatečnosti podkladů pro vydání rozhodnutí. Navržené důkazy stavební úřad neprovedl, neboť skutkový stav byl pro účely řízení dostatečně zjištěn a navrhované dokazování směřovalo převážně k otázkám vlastnictví, existence soukromoprávních oprávnění a historického povolení kanalizační infrastruktury, které nejsou předmětem řízení o povolení záměru. Stavební úřad uvádí, že právní předpisy nevyžadují, aby v době vydání povolení záměru bylo napojení na technickou infrastrukturu již fyzicky realizováno. Pro posouzení záměru je rozhodující, zda je navržen způsob napojení a zda je prokázána jeho technická realizovatelnost, což bylo v daném případě doloženo projektovou dokumentací a stanoviskem společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s.. Stavební úřad posoudil záměr mimo jiné z hlediska § 193 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, tedy z hlediska požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu. Z předložené projektové dokumentace a stanoviska společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s. jako vlastníka a provozovatele kanalizační infrastruktury vyplynulo, že navržený způsob odkanalizování je z hlediska technické infrastruktury přípustný. Právní předpisy přitom nevyžadují, aby bylo napojení na technickou infrastrukturu v době vydání povolení záměru již realizováno; rozhodující je, zda je způsob napojení navržen a zda je jeho realizace prokázána jako možná.

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

Upozornění:
Podle § 160 odst. 2 stavebního zákona je stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle tohoto zákona povinen:
a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,
b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem
c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,
d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení

stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,
f) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,
g) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,
h) při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem

Podle § 230 odst. 1 stavebního zákona stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Poučení účastníků:
Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Královéhradeckého 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 nepřípustné.
Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.
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. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky.
O případném přechodu práv a povinností z povolení vyrozumí právní nástupce stavebníka stavební úřad.

Ing. Michaela Zbirovská
oprávněná úřední osoba
referent státní správy na úseku stavebního úřadu otisk úředního razítka

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč, snížený v souladu s § 9 zákona č. 634/2004 Sb. o 1000,00 Kč, celkem 9 000,00 Kč byl zaplacen dne 6.11.2026.

Obdrží:

účastníci (dodejky)
Dimenze projekt s.r.o., IDDS: 28hxxsd
Statutární město Hradec Králové, odbor rozvoje města magistrátu města, Československé armády č.p. 408/51, 500 03 Hradec Králové 3

účastníci (veřejnou vyhláškou)
osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno: st. p. 1448,

st. p. 1468/1, st.p. 1403, parc. č., 91/12, 91/19, 91/20, 91/37, 91/62, 91/427, 94/18, 94/69 v katastrálním území Třebeš

dotčené správní úřady
Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, IDDS: dm5ai4r
Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje, Územní odbor, Dopravní inspektorát, IDDS: urnai6d
Ministerstvo obrany, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů Čechy, IDDS: hjyaavk
Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5
Magistrát města Hradec Králové, odbor životního prostředí, Československé armády č.p. 408/51, 502 00 Hradec Králové

Na vědomí
Ing. Tomáš Jochec, IDDS: ajkqit7

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce a též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno na úřední desce dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí na úřední desce.

Vyvěšeno na elektronické úřední desce:…….. Sejmuto dne:……

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup.