



MURSX015J5B5

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROSICE

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice
pracoviště Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice

Spis.zn.: MR-S 46843-24-OSU

V Rosicích dne 14.01.2025

č. j.: MR-C 3709/25-OSU



ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 1 za užití přechodného ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), žádost o vydání společného povolení, kterou dne 28.06.2024 podala a následně doplnila společnost

Rezidence Na Šípu s.r.o., IČO [redacted]

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění platném do 31.12.2023,

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu:

"Novostavba RD-A"

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 712/9 (trvalý travní porost), parc. č. 712/10 (trvalý travní porost) vše v katastrálním území Ostrovačice.

Stavba obsahuje:

- Novostavbu rodinného domu včetně připojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně domovních rozvodů a likvidace dešťových vod. Novostavba bude připojena k vlastní vrtané studni a domovní čistírně odpadních vod.

Druh a účel umístěvané stavby:

- Novostavba zděného nepodsklepeného rodinného dvojdomu o zastavěné ploše 220,1 m². Součástí stavby jsou domovní rozvody (přípojka vody, splaškové kanalizace, domovní rozvod NN a dešťové kanalizace), objekt pro retenci dešťových vod a zpevněné plochy.

Umístění stavby na pozemku a určení prostorového řešení stavby:

- Novostavbu rodinného domu členitého půdorysu o max. půdorysných rozměrech 18,55 x 12,625 m, která je navržena na pozemku parc.č. 712/10 v min. vzdálenosti 3,17 m od hranice s pozemkem parc.č. 712/11, ve vzdálenosti 1,14 m od hranice s pozemkem parc.č. 712/9 a při hranici s pozemkem parc.č. 712/11 vše v k.ú. Ostrovačice. Výšková úroveň podlahy v přízemí ± 0,000 bude ve výšce 375,00 m n.m.B.p.v., výška střechy bude max. 5,310 m od úrovně ± 0,000. Stavbou vznikne jedna bytová jednotka o velikosti 4 + kk s příslušenstvím dle ČSN 73 4301 Obytné budovy. Vytápění

rodinného domu bude zajištěno tepelným čerpadlem systému vzduch-voda. U domu budou zajištěna krytá 2 parkovací stání na pozemku stavebníka.

- Součástí stavby jsou domovní rozvody (přípojka vody, splaškové kanalizace, domovní rozvod NN a dešťové kanalizace), objekt pro retenci dešťových vod a zpevněné plochy. Přípojka vody bude napojena na stávající studnu umístěnou na pozemku parc. č. 712/10 a ukončená v navržené novostavbě v k.ú. Ostrovačice dle ověřené koordinační situace C.3 M 1:250.
- Domovní rozvod elektrické energie bude umístěn na pozemku parc. č. 712/10 v k.ú. Ostrovačice dle ověřené koordinační situace C.3 M 1:250.
- Přípojka splaškové kanalizace bude umístěna na pozemku parc. č. 712/10 a napojena do domácí čistírny odpadních vod v k.ú. Ostrovačice dle ověřené koordinační situace C.3 M 1:250.
- Dešťová kanalizace včetně vsakovacího systému bude umístěna na pozemku parc. č. 712/10 v k.ú. Ostrovačice dle ověřené koordinační situace C.3 M 1:250.
- Zpevněné plochy sloužící jako sjezd, parkovací plocha a přístupový chodník budou umístěny na pozemcích parc. č. 712/10 a 712/9 vše v k.ú. Ostrovačice dle ověřené koordinační situace C.3 M 1:250.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

- Stavbou budou dotčeny pouze pozemky, na kterých je stavba umístěna, stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby. Požárně nebezpečný prostor stavby hranice stavebního pozemku nepřesahuje.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. 712/10 a část pozemku parc.č. 712/9 vše v katastrálním území Ostrovačice.
2. Stavba bude umístěna v souladu s ověřenou dokumentací stavby, která obsahuje výkres situace stavby se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemků a sousedních staveb.
3. Žádná část konstrukce stavby nesmí přesáhnout hranici sousedního pozemku.
4. Příjezd k rodinnému domu bude z přilehlé silnice vedoucí na pozemku parc. č. 920/2 v k.ú. Ostrovačice.
5. Srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch na pozemku rodinného domu budou vsakovány na pozemku stavebníka. Pro vsakování dešťových vod musí být splněny požadavky § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Budou provedena taková opatření, aby nemohlo docházet ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách.
6. Veškeré splaškové vody budou svedeny novou kanalizační přípojkou do domovní čistírny odpadních vod.
7. Přípojka vody bude řešena napojením na stávající studnu. Měření bude umístěno ve vodoměrné šachtě na pozemku stavebníka nebo v samotném objektu rodinného domu.
8. Přípojka elektřiny bude provedena z nové přípojkové skříně na hranici pozemků parc. č. 712/9, 712/10 a 712/3 vše v k.ú. Ostrovačice.
9. Vytápění bude řešeno pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda.
10. Nezbytné terénní úpravy na stavebním pozemku související se stavbou budou provedeny tak, aby nemohlo dojít ke zhoršení odtokových poměrů a nevznikly škody na okolních pozemcích.
11. Křížení a souběh inženýrských sítí bude v souladu s ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
12. Stavebník zajistí před zahájením stavby vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou autorizoval Ing. Jirí Hlučil (ČKAIT 1005565) zpracovanou 11/2022, stavebně konstrukční částí vypracované Ing. Karlem Pinkasem (ČKAIT 1005392) z 06/2022 a požárně bezpečnostního řešení vypracovaného Bc. Josefem

- Humpolíčkem (ČKAIT 1004769) z 06/2022; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
 3. Při provádění stavby je nutno zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi. Dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništech, 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 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci.
 4. Při stavbě nesmí dojít ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách. Případné škody budou odstraněny, popřípadě uhrazeny podle platných předpisů.
 5. Stavebník stavebnímu úřadu oznámí minimálně 7 dnů dopředu tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - a) výkopy základových konstrukcí před betonáží,
 - b) dokončení hrubé stavby,
 - c) položení sítí technické infrastruktury, zejména nakládání s dešťovými vodami, před záhozem zeminou,
 - d) dokončení stavby (závěrečná kontrolní prohlídka).
 6. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
 7. Stavebník je povinen si zajistit informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Při realizaci stavby musí postupovat v souladu s vyjádřeními jednotlivých vlastníků případně provozovatelů dotčené dopravní a technické infrastruktury, které jsou nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
 8. Konstrukce zdí na hranici se sousedními bytovými jednotkami musí dle § 14 ods. 3 vyhl. 268/2009 Sb. vykazovat stavební vzduchovou neprůzvučnost minimálně $R'w = 53$ dB.
 9. Objekt rodinného domu musí být v souladu s § 36 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ochráněn před bleskem.
 10. Stavba bude vybavena přenosnými hasicími přístroji a zařízením autonomní detekce a signalizace v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které je součástí ověřené projektové dokumentace.
 11. Stavba bude dokončena do 31.03.2028, lhůtu výstavby lze na odůvodněnou žádost prodloužit.

Účastníci řízení (dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb.) na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Odůvodnění:

Dne 28.06.2024 podal žadatel žádost o vydání společného rozhodnutí a přeložil plnou moc k zastupování, kterou následně doplnil. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení.

Po doplnění žádosti stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu ze správní činnosti dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Stavební úřad současně stanovil pětidenní lhůtu pro vyjadřování se k podkladům rozhodnutí dle § 36 odst. 3 správního řádu.

Stavební úřad při svém rozhodování vycházel mimo jiné z těchto stanovisek, vyjádření a dokladů:

- plná moc,

- výpis z katastru nemovitostí,
- vyjádření vlastníků dotčené technické infrastruktury
- souhlas vlastníka pozemku dotčeného stavbou,
- MěÚ Rosice, odbor životní prostředí - vyjádření ze dne 18.07.2022 pod č.j. MR-C 28153/22-PaV, závazné stanovisko ze dne 23.02.2023 pod spis. zn. MR-S 4396/23-OZP/3, sdělení ze dne 22.08.2022 pod č.j. MR-C 38466/22-PaV, rozhodnutí ze dne 21.07.2022 pod č.j. MR-C 31165/22-OZP a rozhodnutí ze dne 15.10.2024 pod č.j. MR-C 73569/24-OZP,
- MěÚ Rosice, úřadu územního plánování - sdělení ze dne 20.07.2022 pod č.j. MR-C 33561/22-OSU,
- Krajská hygienická stanice JmK - závazné stanovisko ze dne 12.07.2022 pod č.j. KHSJM 35994/2022/BO/HOK.

Dle sdělení MěÚ Rosice, úřadu územního plánování, ze dne 20.07.2022 pod č.j. MR-C 33561/22-OSU je záměr v území přípustný.

Stavební úřad posuzoval soulad předloženého návrhu s obecnými požadavky na využívání území danými vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění platném do 31.12.2023 (dále jen „vyhláška“), záměr je v souladu s § 20 této vyhlášky - předmětný stavební pozemek je vymezen tak, že svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Na stavebním pozemku je v souladu s vyhláškou vyřešena i likvidace srážkových vod, veškeré srážkové vody ze stávající zpevněné plochy jsou vsakovány, parkování je vyřešeno na zpevněné ploše. Záměr je rovněž v souladu s § 23 vyhlášky, je umožněno napojení stavby a pozemní komunikace a její umístění na pozemku umožňuje přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Stavební úřad došel k závěru, že umístění stavby obecným požadavkům na využívání území daným vyhláškou vyhovuje.

Stavební úřad dále shledal, že dokumentace je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Příjezd ke stavbě je zajištěn novým sjezdem ze stávající komunikace. Stavební úřad dle ustanovení § 94o stavebního zákona ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby a došel k závěru, že stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníky řízení určil stavební úřad dle § 94k stavebního zákona:

- dle § 94k, písm. a) Rezidence Na Šípu s.r.o. jako stavebník,
- dle § 94k, písm. b) Městys Ostrovačice, na jehož území má být požadovaný záměr uskutečněn,
- dle § 94k, písm. d) Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, jako vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- dle § 94k, písm. e) Mgr. Monika Hadová, DiS., EG.D, s.r.o. (dříve EG.D, a.s.), Městys Ostrovačice, Mgr. Markéta Balabánová, Marcela Straková, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a Městys Ostrovačice, jako osoby, které mají vlastnická práva k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, a tato práva mohou být společným rozhodnutím přímo dotčena.

Vlastnictví ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem, které jsou od stavby dostatečně vzdáleny, nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčeny.

Námítky účastníků řízení nebyly ve stavebním řízení uplatněny, k podkladům rozhodnutí se účastníci nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad, 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 společného povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Území, na kterém se stavba uskuteční, je území s archeologickými nálezy. Povinností investora je v souladu s § 21 - 22 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, již v době přípravy oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu AV ČR v Brně, Královopolská 147, a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu, o jehož podmínkách bude v dostatečném předstihu před zahájením vlastních prací uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací. Je-li stavebníkem právnická osoba, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník.

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

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek:

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění platném do 31.12.2023, dle položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1.000 Kč, dle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5.000 Kč, celkem 6.000 Kč.

Obdrží:

účastníci (dodejkou/DS)

[Redacted list of participants]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]