



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 46103/25-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 31594-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Martin Bouška

Tel.: 546 492 185

Fax: 546 492 119

E-mail: BOUSKA@ROSICE.CZ

Datum: 24.07.2025



## ROZHODNUTÍ

### POVOLENÍ STAVBY

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a 34a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 19.05.2025 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

**DPDC Rent s.r.o., IČO 17679516, Rybkova 1016/31, 602 00 Brno,**  
**kteřou zastupuje Ing. Petr Houdek, [REDACTED] Prokopská 279, 565 01 Choceň**

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

I. podle § 197 a 211 stavebního zákona,

**povoluje**

záměr

**„Novostavba - Rodinná vila Vlna“**

(ID záměru **Z/2025/26135**, dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 693, 713/3, 713/4, 713/5, 713/6, 714/2, 715, 920/2 vše v katastrálním území Ostrovačice (v dalším textu nemusí být katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- SO 01 - Novostavbu rodinného domu

Jedná se o novostavbu dvoupodlažního rodinného domu o třech jednotkách, dvě jednopodlažní bytové jednotky jsou určeny pro trvalé bydlení, každá pro 4 osoby. Třetí dvoupodlažní jednotka je určena pro podnikání a budou zde vykonávány kancelářské práce, uvažuje se zde 20 pracovníků (10 pracovníků na každé podlaží).

Dále jsou součástí stavebního objektu:

- zpevněné plochy kolem domu (příjezd k bytovým jednotkám, terasy, šterk kolem domu),
  - venkovní domovní rozvody (elektro, voda, kanalizace),
  - opěrné stěny navazující na dům,
  - technologická šachta k jezírku,
  - technologická šachta k příslušenství FVE,
  - stanoviště pro nádoby na odpad,
  - likvidace dešťových a odpadních vod (souřadnice X, Y určené v souřadnicovém systému S-JTSK: 1 158 663, 611 107), jezírko a podzemní vsaky (vsak č.3 a č.4)
  - vrty pro tepelné čerpadlo systému země - voda, hloubka 130 m.
- SO 02 - Rekonstrukce místní komunikace a parkovací stání

Jedná se o rekonstrukci místní komunikace. Osa rekonstrukce místní komunikace je navržena v celkové délce 82,28 m a celá tato délka je vedena v přímé linii. Šířka rekonstruované komunikace je navržena s ohledem na katastrální poměry v šířce 3,50 m, která se v oblasti parkovacích stání rozšiřuje na 4,25 m. Nezpevněná krajnice bude provedena v celé délce v šířce 0,50 m. Příčný sklon je navržen v celé délce jednostranný 2,50 %. Jako povrch je navržen asfaltový beton. Součástí komunikace je plocha určená jako parkoviště (110 m<sup>2</sup>), na které bude vyznačeno 8 stání kolmých pro osobní automobily (O1 4,80/4,50 m) s rozšířením krajních stání o 0,25 m.

Druh a účel povolované stavby:

- Novostavba dvoupodlažního rodinného domu o třech jednotkách včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a rozšíření veřejné přístupové komunikace z důvodu kapacity a bezpečnosti provozu.

Umístění stavby na pozemku:

- Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 693, 713/3, 713/4, 713/5, 713/6, 715, 920/2 vše v katastrálním území Ostrovačice dle ověřeného situačního výkresu C.3 M 1:250.

Určení prostorového řešení stavby (vše v k. ú. Ostrovačice):

- Rodinný dům členitého půdorysu o půdorysných rozměrech max. 55,625 x 20,305 m zastřešený vlnitou střechou s výškou max. 8,3 m od úrovně 1NP bude umístěn na pozemcích parc.č. 713/3, 713/5 a 713/6 ve vzdálenosti 5,5 m od hranice s pozemkem parc.č. 713/4 a ve vzdálenosti 6,97 m od hranice s pozemkem parc.č. 715 vše v k.ú. Ostrovačice. Výška podlahy 1NP je navržena ve výšce 378,700 m n.m.
- Objekt RD bude napojen vodovodní přípojkou na vrtanou studnu a kanalizační přípojkou na septik s biofiltrem a zásakem dle ověřeného situačního výkresu C.3 M 1:250.
- Domovní vedení NN bude vedeno pozemkem stavebníka z nové přípojkové skříně dle ověřeného situačního výkresu C.3 M 1:250. Přípojka NN bude předmětem samostatného řízení.
- Rekonstruovaná komunikace a nové parkovací stání před objektem DPDC bude liniově odvodněno vyspádováním komunikace a parkovacího stání do nového šterkového žebra, které bude umístěno pod zpevněnou krajnicí. Drenážní potrubí bude vyústěno do vsakovacího objektu č. 1 - podzemní vsak o min. půdorysné ploše 4,0 x 2,16 m a o vlastní mocnosti 0,51 m. Retenční objem vlastního vsakovacího zařízení bude 0,9 m<sup>3</sup>.
- Dešťové vody ze střechy budou svedeny do akumulacího jezírka s využitím na zalévání. Přebytek bude sveden do podzemního vsaku. Zpevněné plochy na pozemku rodinného dom

budou vsakovány v podzemním zasakovacím tělese umístěné dle ověřeného situačního výkresu C.3 M 1:250.

- Vytápění rodinného domu bude řešeno pomocí tepelného čerpadla typu země - voda s Doplňkovými zdroji budou krbová kamna na kusové dřevo umístěná v bytových jednotkách. Ohřev TUV bude zajištěn částečně pomocí tepelného čerpadla a částečně pomocí elektřiny.
- Pozemek rodinného domu bude napojen novým sjezdem na rekonstruovanou veřejně přístupnou komunikaci (objekt SO 02) - umístěnou na pozemcích parc. č. 715 a 693.
- Osa rekonstruované komunikace je navržena v celkové délce 82,28 m a celá tato délka je vedena v přímé linii. Šířka rekonstruované komunikace je navržena s ohledem na katastrální poměry v šířce 3,50 m, která se v oblasti parkovacích stání rozšiřuje na 4,25 m. Nezpevněná krajnice bude provedena v celé délce v šířce 0,50 m. Příčný sklon je navržen v celé délce jednostranný 2,50 %. Jako povrch je navržen asfaltový beton. Součástí komunikace je plocha určená jako parkoviště (110 m<sup>2</sup>), na které bude vyznačeno 8 stání kolmých pro osobní automobily (O1 4,80/4,50 m) s rozšířením krajních stání o 0,25 m.

#### Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

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

#### **Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:**

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. 713/3, 713/4, 713/5, 713/6, 715 a část pozemků parc.č. 693 a 920/2 vše v katastrálním území Ostrovačice.
2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. arch. Pavel Čížek (ČKA 00978), Ing. Martin Roušar (ČKAIT 1006323), Ing. Lukáš Franci (ČKAIT 0602638), Ing. Pavel Peřina (ČKAIT 1007356), Ing. Jiří Kozelský Ph.D. (ČKAIT 1006061), Ing. Rudolf Drnec (ČKAIT 1000311) a Ing. Petr Hýbler (SBS 29563/2023) a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X00S11QQ**, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu **termín zahájení stavby a jméno stavbyvedoucího, který odborně povede provádění stavby, včetně kontaktních údajů na tuto osobu**, a to min. 7 dnů před zahájením stavby. Ve stejném termínu oznámí tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
  - zahájení stavby
  - dokončení základových konstrukcí novostavby rodinného domu
  - dokončení hrubé stavby
  - uložení vsakovacích prvků pro likvidaci dešťových vod včetně potrubí před záhozem zeminou
  - uložení septiku pro likvidaci splaškových vod včetně potrubí před záhozem zeminou
  - provedení podkladních vrstev komunikace
  - osazení obrubníků
  - celkové dokončení stavby (závěrečná kontrolní prohlídka)
4. Stavebník, popř. zhotovitel stavby, zajistí vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby a to odborně způsobilými osobami.
5. Křížení a souběh inženýrských sítí bude v souladu s ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

6. Před zahájením stavebních prací budou vytyčena všechna podzemní vedení a zařízení na staveništi osobami k tomu oprávněnými, přičemž v případě, že nebude možné trasu kabelů bezpečně určit, provede investor zemních prací na vlastní náklady výkop nezbytného počtu ručně kopaných sond podle pokynů jednotlivých správců inženýrských sítí. Bez vytyčení všech podzemních zařízení nesmí být zemní práce zahájeny. O provedených vytyčeních budou oprávněnými osobami sepsány protokoly. Pracovníci provádějící stavební práce budou prokazatelně seznámeni s polohou všech podzemních vedení, s rozsahem jejich ochranných pásem a s níže uvedenými podmínkami správců jednotlivých inženýrských sítí. Během stavebních prací přitom budou dále dodrženy povinnosti, které vyplývají z konkrétních podmínek jednotlivých vlastníků, správců popř. provozovatelů inženýrských sítí:
  - EG.D, a.s. - ze dne 02.08.2023 pod zn. Z0326-27096752, 24.09.2024 pod zn. M84748-26335944, ze dne 09.06.2023 pod zn. M84748-26251491,
  - CETIN a.s.- ze dne 07.05.2025 č.j. 125982/25, 07.01.2025 pod č.j. 3828/25,
  - GasNet Služby, s.r.o. ze dne 07.05.2025 pod zn. 5003318796, ze dne 09.06.2023 pod zn. 5002839070, ze dne 15.06.2023 pod zn. 5002843010,
7. 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.
8. Žádná část konstrukce stavby nesmí přesáhnout hranici sousedního pozemku. Musí být zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.
9. Při stavbě nesmí dojít ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách. Případné škody budou odstraněny, popřípadě uhrazeny podle platných předpisů.
10. Objekt rodinného domu musí být ochráněn před bleskem.
11. Stavba bude vybavena přenosnými hasicími přístroji a zařízením autonomní detekce a signalizace v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které je součástí ověřené projektové dokumentace.
12. Před ohništěm krbových kamen musí být do vzdálenosti min. 800 mm a po bocích min. 400 mm nášlapná vrstva podlahy z nehořlavého materiálu. Také povrchová úprava stěn okolo krbu do vzdálenosti min. 400 mm musí být nehořlavá.
13. Stavba a její provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
14. V souladu s požadavky § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, se vymezuje na pozemcích parc. č. 715 a 693 vše v k. ú. Ostrovačice veřejné prostranství, jehož součástí je příjezdová komunikace v celkové šířce 8,0 m. Veřejné prostranství bude vymezeno v prostoru od společných hranic pozemků parc.č. 715 a 693 s pozemky parc.č. 713/4, 713/3 v pásu šíře 8,0 m směrem do pozemků parc.č. 715 a 693 vše v k.ú. Ostrovačice.
15. Vymezený veřejný prostor nebude oplocen, bude volně přístupný z veřejného prostranství a nebude využit pro případnou další výstavbu (zejména přístřešků, oplocení apod.).
16. Musí být zachován hlavní dopravní prostor komunikace (bezpečnostní odstup) dle ČSN 73 6110.
17. V rozhledovém poli sjezdu se nebudou nacházet žádné překážky, které by bránily řidiči bezpečnému vyjetí na pozemní komunikaci.
18. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník doloží doklady definované § 232 odst. 2 stavebního zákona, popř. další doklady vyplývající z výrokové části tohoto rozhodnutí.

19. Před podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu bude dokončena rekonstrukce příjezdové komunikace, bude povoleno její užívání a bude předána Městysi Ostrovačice jakožto součást veřejné komunikace.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby stanovené dotčenými orgány:

1. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku Policie České Republiky, Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, pracoviště dopravního inženýrství, Horní 21/731, 639 00 Brno č. j. KRPB-250495-2/ČJ-2024-0603DI-HRB Brno ze dne 17.12.2024:

- Rekonstrukce místní komunikace musí být vybudována v souběhu nebo až po doplnění výhyben, evidované zdejší součástí pod č.j.: KRPB-113541-5/ČJ-2024-0603DI-HUM ze dne 14. 6. 2024 a městským úřadem Rosice pod spis. zn.: MR-S 46537/24-ODO HERR/4 ze dne 27. 6. 2024. Realizace výhyben je klíčové pro zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu. Vzhledem k tomu, že navrhovaný areál firmy generuje zvýšený pohyb vozidel, tak je nezbytné, aby dopravní prostor splňoval minimální bezpečnostní standardy.

- Pozemní komunikace a veřejné prostranství musí zohledňovat přístupnost a bezbariérové užívání dle závazné normy ČSN 73 4001 a proto plocha parkovacích a odstavných stání bude provedena z dlažby s maximální velikostí mezer 12 mm.

- V místě komunikačních připojení budou zajištěny rozhledy dle příslušných technických předpisů, bez překážek bránících rozhledu do doby případného zrušení komunikačního připojení.

- V rozhledovém poli nesmí být nic, co by ztěžovalo rozhled. Zejména v něm nesmí být vysazovány keře, pěstovány vysoké polní plodiny, zakládány zahrady, zřizovány elektroměrové skříně, plynoměrové skříně, ploty, zídky, reklamní plochy, protihlukové clony, sběrné nádoby komunálního / recyklovaného odpadu nebo uskladňovány zásněžky, posypové, stavební a jiné hmoty a prováděny jakékoliv zemní úpravy, pokud by, pro rozhled nepříznivě zasahovaly do výše větší než 0,75 m nad vozovku. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce  $\leq 0,15$  m a ve vzdálenosti  $> 10$  m jako například veřejné osvětlení, dopravní značka).

- Provedení stavby musí být v souladu s platnými vyhláškami, stavebně-technickými normami a předpisy.

- Dopravní značení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude projednáno a odsouhlaseno Policií ČR až na základě žádosti věcně a místně příslušného správního orgánu.

2. Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 19.05.2025 pod č.j. R/2025/33682/3:

- Záměr „Novostavba - Rodinná vila Vlna“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

- Vsakovací zařízení musí být realizováno v souladu s ČSN 75 9010 - Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 759011 – Hospodaření se srážkovými vodami, samozřejmě s ohledem na místní hydrogeologické podmínky. Vsakovací zařízení nesmí ohrožovat jakost podzemních vod (úroveň základové spáry vsakovacího zařízení musí být minimálně 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody), při vsakování dešťových vod nesmí být porušována práva a právem chráněné zájmy jiných (např. podmáčení sousedního pozemku).

- Při stavebních pracích budou učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanismy budou v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.

- Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
- Zhotovitel bude mít na staveništi k dispozici sanační prostředky (sorbenty) pro zachycení případného úkapu či úniku nebezpečné látky. V případě úniku látek nebezpečných vodám zabrání okamžitě jejich dalšímu šíření, provede ihned sanaci úkapu sorbentem a zajistí nezbytný následný úklid kontaminovaného místa.

Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

- Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice staveniště nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
- Dle ust. § 11 odst. 4 písm. a) a b) zákona je povinný k platbě odvodů povinen doručit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho nabytí právní moci a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením orgánu ochrany ZPF MěÚ Rosice.
- V zájmu ochrany ZPF, v souladu s ust. § 8 odst. 1 písm a) zákona, provede stavebník na vlastní náklad skrývku kulturní vrstvy půdy ze zastavěné části pozemků. Zúrodnění schopná vrstva půdy skrytá do hloubky cca 0,3 m (dle aktuálního stavu v místě výstavby – cca 604 m<sup>3</sup>) bude po dobu skladování na nezastavěné části pozemku 713/3 řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Část skrývky o objemu cca 154 m<sup>3</sup> bude využita ke zpětnému ohumusování zahrady u rodinného domu, zbylý objem skrývky o objemu cca 450 m<sup>3</sup> je určen na zvýšení mocnosti ornice půdního bloku LPIS č. 1805/1 v k.ú. Ostrovačice dle uzavřené smlouvy o převzetí ornice s GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská 458, 664 82 Říčany, ze dne 02.05.2025.
- V zájmu ochrany ZPF v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona, stavebník zajistí, aby při výstavbě nedošlo k degradaci zbylých ploch přilehlých ke stavbě, které mají napříště sloužit jako zahrada.
- Mimo stanovený zábor (t. j. v rozsahu vyznačeném v předložené dokumentaci) nedojde k dotčení lesního pozemku p. č. 868/8 v k. ú. Ostrovačice narušením nebo poškozením okolních lesních porostů.
- Na půdu lesního pozemku p. č. 868/8 v k. ú. Ostrovačice nebude ukládán žádný stavební materiál nebo stavební či jiné odpady a nebude zde zbudováno staveniště.
- Dojde-li při stavební činnosti či pojezdem techniky k narušení kořenového systému nebo odřeni kůry stromů, musí být obnažená místa tentýž den, nejpozději do konce pracovní směny, ošetřena přípravkem s fungicidním účinkem dle registru povolených přípravků na ochranu rostlin.

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem ve smyslu § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), za výše uvedených podmínek.

Příslušný orgán v souladu s ust. § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), souhlasí s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu z pozemků uvedených v tab. A) níže pro stavbu rodinné vily VLNA v k.ú. Ostrovačice. Zábor odnětí je patrný z příloženého výkresu Zákres odnětí v kopii katastrální mapy C.4 zpracovaný Ing. Petrem Houdkem, Top Architekt, Prokopská 291, 565 01 Choceň, v dubnu 2024, viz bod B) níže.

A) Tab. specifikace odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu:

katastrální území	pozemek p. č. KN	druh pozemku	výměra v m <sup>2</sup>		BPEJ	třída ochrany
			celkem	z toho: odnímaná		
Ostrovačice	713/3	zahrada	2184	1147	22914	IV.
	713/5	zahrada	483	366	22914	IV.
	713/6	zahrada	540	407	22914	IV.
	713/4	zahrada	1515	17	22914	IV.
	693	Orná půda	3071	75	22914	IV
			<b>CELKEM</b>	<b>2012</b>	<b>22914</b>	<b>IV.</b>

B) Zákres odnětí do katastrální mapy



V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemků p.č. 713/3, 713/5, 713/6, 713/4, 693 vše v k. ú. Ostrovačice o celkové odnímané výměře 2012m<sup>2</sup> předepsány odvodny. Orientační výše odvodů činí 43.449 Kč.

3. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku Krajské hygienické stanice JmK č.j. R/2025/41607/2 ze dne 12.03.2025:

- Před uvedením stavby do trvalého užívání předloží stavebník doklad o tom, že v předmětné stavbě byly použity výrobky splňující požadavky § 3 vyhl.č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.

- Před uvedením stavby do trvalého užívání předloží stavebník vyhovující laboratorní rozbor pitné vody z předmětné stavby v rozsahu úplného rozboru, jak je stanoveno v příloze č. 5 k vyhlášce MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, veznění pozdějších předpisů. Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola bude zajištěna u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo u držitele autorizace (s uvedením přesného místa odběru).

II. Podle § 10 odst. 1 a odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,

**povoluje**

**připojení nemovitosti zřízením sjezdu a nájezdu ke komunikaci vedoucí na pozemcích parc.č. 715 a 693 v k.ú. Ostrovačice**

za dodržení následujících podmínek:

- Připojení sousední nemovitosti, která bude umístěna na pozemku parc. č. 713/3, 713/5 a 713/6, bude zřízeno sjezdem na sousední komunikaci vedenou po pozemcích parc. č. 715 a 693, vše v k.ú. Ostrovačice, z důvodu připojení povolované stavby rodinného domu.
- Připojení sousední nemovitosti bude provedeno podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracovala Ing. Rudolf Drnec; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Musí být dodrženy podmínky pro připojování sousedních nemovitostí v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
- Při narušení nebo omezení silničního provozu při samotném provádění stavby na pozemní komunikaci je nutné požádat místně příslušný silniční úřad, o dopravní značení podle ust. § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu. Přílohou žádosti bude výkres s navrženou přechodnou úpravou provozu, která bude silničním správním úřadem zaslána na odsouhlasení příslušným orgánem Policie ČR.
- Po celou dobu existence připojení bude zajištěno, aby požadovaným rozhledům nebránily jak trvalé překážky (např. oplocení, vegetace, sloupy, rozvodné skříně, popelnice, kontejnery apod.), tak i přechodné překážky (složený materiál apod.)
- Sjezd bude zřízen na dobu neurčitou po dobu životnosti stavby.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

- DPDC Rent s.r.o., Rybkova č.p. 1016/31, Veverčí, 602 00 Brno 2
- Městys Ostrovačice, náměstí Viléma Mrštíka č.p. 54, 664 81 Ostrovačice
- VILA OSTROVAČICE s.r.o., Francouzská č.p. 425/97, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
- GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská č.p. 458, 664 82 Říčany u Brna
- EG.D Holding, a.s., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
- Komerční banka, a.s., Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město

## Odůvodnění:

Dne 19.05.2025 podal stavebník prostřednictvím svého zmocněnce žádost o povolení výše specifikovaného stavebního záměru a to v souladu s § 172 stavebního zákona.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení záměru vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 211) stavebního zákona. Řízení je v přechodném období (dle § 334b odst. 1 stavebního zákona se rozumí období do 31.12.2027) vedeno v lokálním agendovém informačním systému MěÚ Rosice, nikoliv v informačním systému stavební správy.

Podklady žádosti, ze kterých stavební úřad zejména vycházel:

- projektová dokumentace ověřená osobou k tomu oprávněnou (Ing. arch. Pavel Čížek ČKA 00978, Ing. Martin Roušar ČKAIT 1006323, Ing. Lukáš Franci ČKAIT 0602638, Ing. Pavel Peřina ČKAIT 1007356, Ing. Jiří Kozelský Ph.D. ČKAIT 1006061, Ing. Rudolf Drnec ČKAIT 1000311 a Ing. Petr Hýbler SBS 29563/2023) a vložená do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X00S11QQ prostřednictvím portálu stavebníka současně se žádostí podanou na formuláři stanoveném § 4 vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona,
- plná moc k zastupování stavebníka,
- souhlasy vlastníků stavebních pozemků k provedení stavebního záměru udělené podle § 187 odst. 2 a 3 stavebního zákona (na situačním výkresu dokumentace),
- smlouva o připojení k distribuční soustavě NN uzavřená s provozovatelem ze dne 04.05.2023
- vyjádření a stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů technické a dopravní infrastruktury
- stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů
  - MěÚ Rosice, odbor životního prostředí - závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko) ze dne 19.05.2025 pod č.j. R/2025/33682/3, rozhodnutí ze dne 27.11.2024 pod č.j. MR-C 83027/24-OZP
  - Krajská hygienická stanice JmK pod č.j. KHSJM 35703/2023/BO/HOK
  - Úřad Městyse Ostrovačice - rozhodnutí ze dne 26.05.2025 pod č.j. MEOS-481/2025
  - Policie České republiky, Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, pracoviště dopravního inženýrství - č. j. KRPB-250495-2/ČJ-2024-0603DI-HRB ze dne 07.12.2024

Stavební úřad vyrozuměl postupem podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu o zahájení řízení známé účastníky řízení, hlavního projektanta a dotčené orgány a to opatřením ze dne 28.05.2025 pod č.j. MR-C 34150/25-OSU. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Dále stavební úřad touto písemností účastníky poučil o jejich procesních právech vyplývajících ze správního řádu a poučil je v souladu s § 190 stavebního zákona o způsobu a rozsahu podávaných námítek.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona. Navrhovaný stavební záměr projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů, z vyjádření vlastníků dotčené technické a dopravní infrastruktury a z vyjádření vlastníků dotčených pozemků. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Dále ve výroku rozhodnutí stanovil podmínky pro ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které účastníci v

řízení uplatnili, a které správní orgán vyhodnotil jako opodstatněné - do podmínek rozhodnutí byly zapracovány podmínky vlastníků, případně správců infrastruktury, pro ochranu dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Přezkoumáním záměru stavební úřad zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

#### Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

- Předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění.
- Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje záměr v jím dotčeném území neřeší.
- Umístění záměru je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací pozemky parc. č. 713/3, 713/5 a 713/6 vše v katastrálním území Ostrovačice, na kterém má být záměr realizován se podle územně plánovací dokumentace nachází v zastavěném území. Tento pozemek je součástí plochy určené pro bydlení individuální - BI. Hlavní využití plochy BI je pro bydlení v rodinných domech. Prostorovou regulací je stanovena max. výška zástavby na dvě nadzemní podlaží plus využití podkroví.
- Rekonstrukce veřejné komunikace navržené převážně na pozemku parc.č. 715 je pak určený jako plocha dopravní infrastruktury.

Navrhovaný záměr je tak ve stanovených plochách možný a není v rozporu s platným Územním plánem Ostrovačic s nabytím účinnosti dne 12.08.2009.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Projektová dokumentace, která byla vypracovaná oprávněnou osobou, splňuje technické požadavky na stavby uvedené v § 145 a násl. stavebního zákona.

Projektová dokumentace, byla vypracovaná oprávněnými osobami. Práce na jednotlivých částech této dokumentace započaly za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, tj. do 30.06.2024. Dle § 329 odst. 5 stavebního zákona se dokumentace zpracovaná podle zák. č. 183/2006 Sb. přezkoumává podle dosavadních právních předpisů, a to jak po formální, tak i obsahové stránce. Projektová dokumentace splňuje technické požadavky na stavby uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění platném do 31.12.2023, upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách a je zpracována v souladu s obecnými požadavky na využívání území danými vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném do 31.12.2023.

Stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby a došel k závěru, že stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

#### Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 182 stavebního zákona následovně:

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona):  
DPDC Rent s.r.o., Rybkova 1016/31, 602 00 Brno

- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona):

Městys Ostrovačice

- Vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ti, kdo mají jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám (účastníci dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. c) stavebního zákona):

Městys Ostrovačice, VILA OSTROVAČICE s.r.o., ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ GenAgro Říčany, a.s., EG.D Holding, a.s., Komerční banka, a.s.,

- Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. d) stavebního zákona):  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Benediktinské opatství Rajhrad, E.ON Distribuce, a.s., EG.D Holding, a.s., EG.D, a.s.,

Vlastnictví ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem zejména vzhledem k vzdálenosti od navrhovaného záměru a účelu využití sousedních nemovitostí, které jsou od stavby dostatečně vzdáleny, nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčeny.

- Osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. e) stavebního zákona): nejsou

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Účastníci v průběhu řízení nepodali žádné návrhy ani námitky.

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

## **Upozornění**

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (situace, kdy se mění půdorysný či výškový rozsah stavby, zasahuje se do nosných konstrukcí stavby, mění se způsob užívání stavby nebo dochází k ovlivnění požární bezpečnosti) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Při stavbě musí být dodrženy ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.

Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon 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 pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), v platném znění a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších

minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, v platném znění, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.

Při provádění stavby je stavebník povinen v souladu s § 160 stavebního zákona, popř. zhotovitel stavby v souladu s § 163 stavebního zákona:

- před zahájením stavby zajistit **vypracování dokumentace pro provádění stavby**
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět
- před zahájením provádění 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; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku
- zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby, dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že území, na kterém se stavba uskuteční, je **území s archeologickými nálezy**. Povinností investora je oznámit již v době záměru stavební činnost Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit provedení archeologického výzkumu. O archeologickém nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu musí nálezce nebo osoba odpovědná za provádění výkopových prací informovat nejpozději druhého dne Archeologický ústav AV ČR v Brně nebo nejbližší muzeum (§ 23 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

#### **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 nepřípustné.

Stavební úřad po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Rozhodnutí má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Podmínky povolení platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Platnost povolení nezanikne, dokud není o žádosti pravomocně rozhodnuto.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

(otisk úředního razítka)

Ing. Martin Bouška  
referent

### **Poplatek**

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky dle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5.000 Kč a dle položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10.000 Kč, s přihlédnutím k poznámce č. 4 u položky 18 a k ustanovení § 9 zákona o správních poplatcích, ponížený na částku celkem 6.500 Kč.

### **Rozdělovník:**

#### **účastníci řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona (DS)**

Ing. Petr Houdek, IDDS: vzu4c3c  
trvalý pobyt: Prokopská č.p. 279, 565 01 Choceň 1  
zastoupení pro: DPDC Rent s.r.o., Rybkova 1016/31, 602 00 Brno

#### **účastníci řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona (DS)**

Městys Ostrovačice, IDDS: 4jzbq8s  
sídlo: náměstí Viléma Mrštíka č.p. 54, 664 81 Ostrovačice

#### **účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona (DS, dodejkou)**

Městys Ostrovačice, IDDS: 4jzbq8s  
sídlo: náměstí Viléma Mrštíka č.p. 54, 664 81 Ostrovačice  
VILA OSTROVAČICE s.r.o., IDDS: nbfhrcn  
sídlo: Francouzská č.p. 425/97, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

GenAgro Říčany, a.s., IDDS: xcqd8vq  
sídlo: Zemědělská č.p. 458, 664 82 Říčany u Brna

EG.D Holding, a.s., IDDS: nf5dxbu  
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w  
sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město

#### **účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona (DS, dodejkou)**

Benediktinské opatství Rajhrad, IDDS: xmnaxfk

sídlo: Klášter č.p. 1, 664 61 Rajhrad

E.ON Distribuce, a.s., IDDS: nf5dxbu

sídlo: F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

EG.D Holding, a.s., IDDS: nf5dxbu  
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

EG.D, a.s., IDDS: nf5dxbu  
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

**dotčené správní úřady (DS)**

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36  
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, IDDS: 6abbzec  
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna

Policie České republiky - Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, IDDS: jydai6g  
sídlo: Horní č.p. 731/21, Brno-střed, Štýřice, 639 00 Brno 39

**hlavní projektant (DS)**

Ing. Petr Houdek, IDDS: vzu4c3c  
trvalý pobyt: Prokopská č.p. 279, 565 01 Choceň 1