



MURSX0197PM6

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROSICE

Odbor stavební úřad

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

VÁŠ DOPIS ZN.:

SPIS.ZN.:

MR-S 47027-24-OSU

Č.J.:

MR-C 34586/26-OSU

VYŘIZUJE:

Ing. Martin Bouška

TEL.:

546 492 185

FAX:

546 492 119

E-MAIL:

bouska@rosice.cz

ID DS:

6abbzec

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM:

09.06.2026



ROZHODNUTÍ

STAVEBNÍ POVOLENÍ

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“), v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 28.06.2024 podala a následně doplnila společnost

JEREX, a.s., IČO 25511581, Příkop 843/4, 602 00 Brno, kterou zastupuje

ATELIER TECL s.r.o., Ing. Barbora Filgasová, IČO 28320816, Strž 554/1, 639 00 Brno

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

- I. Vydává** podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s t a v e b n í p o v o l e n í

na stavbu nazvanou:

„Novostavba dvou skladových hal s administrativou, Areál JEREX“

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 601/27 (orná půda), parc.č. 601/52 (orná půda) vše v katastrálním území Ostrovačice.

Stavba obsahuje tyto stavební objekty:

SO 01 - Výrobní hala s administrativou I

- Výrobní hala půdorysných rozměrů 88 x 69 m a výšky 13,0 m s administrativní částí půdorysných rozměrů 31,5 x 16,5 m a výšky 16,5 m je navržena na pozemcích parc.č. 601/52, 601/27. Hala bude sloužit částečně pro drobnou strojírenskou výrobu a částečně

pro skladování. Administrativní část, funkčně propojená s výrobní halou bude čtyřpodlažní, bude obsahovat kanceláře, sklady, archivy a sociální zázemí.

SO 03 - Areálové komunikace a zpevněné plochy

- Dopravní napojení navazuje na stávající účelovou komunikaci v areálu. Příjezdná komunikace je navržena v šířce 7,5 m. Komunikace, parkovací plochy, přístupové a manipulační plochy budou umístěny na pozemcích parc.č. 601/27, 601/28, 601/29, 601/30, 601/50 a 601/52.

SO 04 - Opěrné stěny a oplocení

- Železobetonové opěrné stěny budou umístěny po obvodu areálu stavby na pozemcích parc.č. 601/27 a 601/52. Opěrné stěny jsou navrženy z důvodu výškových rozdílů osazení objektů a komunikace do terénu.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ověřené při vydání povolení; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
3. Stavebník stavebnímu úřadu oznámí minimálně 7 dnů dopředu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - provedení základových konstrukcí,
 - provedení hrubé stavby,
 - uložení sítí technické infrastruktury, zejména dešťové a splaškové kanalizace, před záhozem,
 - závěrečná kontrolní prohlídka.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
6. Stavebník je povinen si zajistit informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu v průběhu celé stavby. Při provádění stavby bude postupováno v souladu s podmínkami uvedenými v jednotlivých vyjádřeních vlastníků dotčené infrastruktury:
 - CETIN a.s. ze dne 1.12.2025 pod č.j. 319457/25,
 - GasNet Služby, s.r.o. ze dne 02.12.2025 pod zn. 5003469519,
 - Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice ze dne 24.11.2025 pod zn. R-280/25,
 - EG.D, s.r.o. ze dne 05.12.2025 pod zn. M90114-27173667,
 - Ředitelství silnic a dálnic s.p. ze dne 04.11.2025 pod zn. RSD-843638/2025-2.
7. Při realizaci stavby budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku Krajské hygienické stanice JmK ze dne 17.02.2026 pod č.j. KHSJM 08805/2026/BM/HP :

Ke kolaudaci stavby budou předloženy následující doklady:

- 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.
- vyhovující laboratorní rozbor vody z obou hal v rozsahu krácený rozbor, jak 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, ve znění pozdějších předpisů. Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola budou zajištěny u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správě činnosti laboratoře nebo u držitele autorizace (s uvedením přesného místa odběru).

8. Před vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu musí být vydáno kolaudační rozhodnutí pro inženýrské objekty - IO 20 - Areálový rozvod dešťové kanalizace a IO 21 - Areálový rozvod splaškové kanalizace a odlučovače ropných látek, které byly povoleny v samostatném řízení.
9. Stavba inženýrských objektů - IO 22 - Odlučovač ropných látek, IO 30 - Přeložení regulační stanice, IO 31 - Areálový rozvod STL plynovodu, IO 40 - Přesun trafostanice, IO 41 - Areálový rozvod VN.
10. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Užívání objektu nesmí překročit projektované provozní a dopravní zatížení tzn:

- provozní doba stavby se předpokládá v denní i noční době,
- celkem bude v provozu pracovat max. 50 pracovníků v administrativě a 15 ve skladu,
- max. dopravní obslužnost rozšířeného areálu bude provoz 220 osobních automobilů a 80 nákladních vozidel v denní době; 30 osobních vozidel a 8 nákladních vozidel v noční době za den.
- celkem pro rozšíření areálu je navrženo 59 stání (z toho jedno vyhrazené pro ZTP).

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

JEREX, a.s., Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Odůvodnění:

Dne 28.06.2024 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení. Stavební úřad vydal územní rozhodnutí o umístění stavby spis.zn. MR-S 21350-20-OSU, č.j. MR-C 80352/23-OSU ze dne 15.08.2023.

Po doplnění žádosti stavební úřad oznámil opatřením ze dne 21.04.2026 zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska. Stavební úřad současně stanovil třídní lhůtu pro vyjadřování se k podkladům rozhodnutí dle § 36 odst. 3 správního řádu.

Ve stanovených lhůtách nikdo z účastníků řízení nepodal námitky ke stavbě, ani se nevyjádřil ke shromážděným podkladům.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

- výpis z katastru nemovitostí,
- vyjádření vlastníků dotčené technické infrastruktury,
- Krajské hygienické stanice JmK, závazné stanovisko ze dne 17.02.2026 pod č.j. KHSJM 08805/2026/BM/HP,
- koordinované závazné stanovisko HZS JmK ze dne 26.11.2025 pod č.j. HSBM-7378-5/2025,
- Ministerstvo obrany, sekce majetková - stanovisko ze dne 07.11.2025 pod č.j. MO 985641/2025-1322.

- Městský úřad Rosice, odbor životní prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 26.11.2025 pod č.j. MR-C 68305/25-OZP, rozhodnutí ze dne 11.05.2026 pod č.j. MR-C 27323/26-OZP,
- Státní úřad inspekce práce, Oblastní inspektorát práce pro JM kraj a Zlínský kraj, stanovisko ze dne 12.05.2026 pod č.j. OIP9/18132/9.42/26-2,
- MěÚ Rosice, odbor stavební úřad, územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. MR-C 80352/23-OSU ze dne 15.08.2023.

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 po stávajících komunikacích. 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 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 stavebního řízení určil stavební úřad na základě § 109 stavebního zákona je účastníkem společnost JEREX, a.s., jako žadatel, Městys Ostrovačice jako obec, na jehož území má být požadovaný záměr uskutečněn; Komerční banka, a.s., WH4 s. r. o. jako oprávněný z věcného břemene a Ředitelství silnic a dálnic ČR, Svazek obcí Říčany - Ostrovačice, Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, CETIN a.s., ČEPS, a.s., EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o. a VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno-venkov jako vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno.

Stavba inženýrských objektů - IO 20 - Areálový rozvod dešťové kanalizace, IO 22 - Odlučovač ropných látek a IO 21 - Areálový rozvod splaškové kanalizace je povolován v samostatném řízení MěÚ Rosice, odborem životní prostředí.

Stavba inženýrských objektů IO 30 - Přeložení regulační stanice, IO 31 - Areálový rozvod STL plynovodu, IO 40 - Přesun trafostanice, IO 41 - Areálový rozvod VN, IO 42 - Areálový rozvod NN, IO 43 - Venkovní osvětlení, IO 50 - Telekomunikační napojení jsou objekty, které byly umístěny v předcházejícím územním řízení (pod č.j. MR-C 80352/23-OSU ze dne 15.08.2023) jako součást řešené stavby. Tyto objekty již nevyžadují navazující stavební povolení stavebního úřadu.

Vlastnictví ani jiná věcná práva odpovídající věcnému břemenu k dalším nemovitostem nemohou být rozhodnutím přímo dotčeny.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky k záměru.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí 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, vyhoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště 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.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

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 nález, 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).

(otisk úředního razítka)

Ing. Martin Bouška
zástupce vedoucí odboru

Poplatek:

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10.000 Kč.

Obdrží:

účastníci (dodejkou/DS)

JEREX, a.s., IDDS: bjhenhe

sídlo: Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2 zastoupena v řízení společnosti

ATELIER TECL s.r.o., IDDS: yndnyc7

sídlo: Strž č.p. 554/1, Štýřice, 639 00 Brno 39

[REDACTED]

Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w

sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městys Ostrovačice, IDDS: 4jzbq8s

sídlo: náměstí Viléma Mrštíka č.p. 54, 664 81 Ostrovačice

Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz

sídlo: Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle

Svazek obcí Říčany - Ostrovačice, IDDS: r32w23u

sídlo: nám. Osvobození č.p. 340, 664 82 Říčany u Brna

Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, IDDS: xbpmmvw

sídlo: Kounická č.p. 1598/78, 664 91 Ivančice

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEPS, a.s., IDDS: seccdqd

sídlo: Elektrárenská č.p. 774/2, Praha 10-Michle, 101 00 Praha 101

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno-venkov, IDDS: siygxrm

sídlo: Soběšická č.p. 820/156, Lesná, 638 00 Brno 38

WH4 s. r. o., IDDS: jk3ef6e

sídlo: V celnici č.p. 1031/4, 110 00 Praha 1-Nové Město

na vědomí

Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i., IDDS: xnjf5zy
sídlo: Čechyňská č.p. 363/19, 602 00 Brno 2

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Oddělení stavební prevence, IDDS: ybiaiuv
sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

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

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, IDDS: x2pbqzq
sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veverí, 602 00 Brno 2

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

Ministerstvo obrany, Sekce majetková , Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
IDDS: hjyaavk
sídlo: Svatoplukova č.p. 84, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

Státní úřad inspekce práce, Oblastní inspektorát práce pro JM kraj a Zlínský kraj, IDDS: cmwaazf
sídlo: Kolářská č.p. 451/13, Město, 746 01 Opava 1