Městský úřad Rosice
Odbor stavební úřad
Palackého nám. 13, 665 01 Rosice

MURSX018QF48

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše čj.: MR-C 20833/26-OSU
Naše sp. zn.: MR-S 58085-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Zdeněk Vít
Tel.: 546 492 183
Fax: 546 492 119
E-mail: vit@rosice.cz

Datum: 16.04.2026

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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), jako vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a e) a § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon") a podle § 25 písm. b) a § 27 odst. 2 písm. c) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vodovodech a kanalizacích") (dále jen "stavební úřad"), za užití přechodného ustanovení § 329 odst. 1 a § 334b odst. 4 stavebního zákona,

v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 19.08.2025 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

AP Trade, s.r.o., IČO 04936183, Lukovany 243, 664 84 Lukovany,
kterou zastupuje Ing. Veronika Káňová, IČO 75753707, Fanderlíkova 2110/15, 616 00 Brno

(dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

I. podle § 197 a 211 stavebního zákona,

povoluje

záměr

"SOUBOR RODINNÝCH DOMŮ ZASTÁVKA U BRNA"

(**ID záměru Z/2025/153770**, dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 676/2, 707/2, 707/3, 710/1, 715/1, 715/2, 716/1, 716/2, 717/1, 786/1, 787/1, 1272/23, 1272/29 v katastrálním území Zastávka (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- Předmětem záměru je novostavba souboru rodinných domů v Zastávce u Brna. V lokalitě je navrženo osm rodinných domů zděné konstrukce. Jedná se o tři typy rodinných domů I. typ RD je samostatně stojící o třech bytových jednotkách. II. typ RD je řadový o dvou bytových jednotkách, jedná se o tři domy v řadě. III. typ RD je řadový o třech bytových jednotkách a v řadě se nachází 4 domy. Na střechách budou použity zelené extenzivní střechy.
- Do území budou protaženy hlavní řady inženýrských sítí, od kterých budou následně nataženy přípojky. V lokalitě bude vybudována nová pozemní komunikace, která bude fungovat v principu zóny 30. Dešťové vody budou vypouštěny do retenční nádrže a budou regulovaným odtokem pouštěny přes výústní objekt do přilehlého vodního toku Habřina. Na pozemcích se nachází 24 stávajících dřevin, z nichž 14 vyžaduje povolení ke kácení.

Druh a účel povolované stavby:

Jedná se o soubor staveb ve smyslu § 5 odst. 3 stavebního zákona, v kterém je stavbou hlavní trvalá stavba pro bydlení – rodinné domy (jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, zatříděná pod odst. 1 písm. a) Přílohy č. 2 stavebního zákona.), stavbami vedlejšími pak jsou

- pozemní komunikace vč. sjezdů, chodníků a parkovacích ploch (dopravní stavby ve smyslu § 2 zák. č. 113/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, tj. ostatní stavby ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, jejichž účelem je zajištění dopravní obslužnosti obyvatelů rodinných domů),
- kanalizační stoky a kanalizační objekty, vodovodní řady a vodárenské objekty (vodní díla ve smyslu § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona, tj. ostatní stavby ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, jejichž účelem je odkanalizování oddílnou splaškovou kanalizací, zásobování obyvatel pitnou vodou z veřejného vodovodu a usměrňování odtoku srážkových vod)
- veřejné osvětlení (ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, jakožto stavba veřejné technické infastruktury)
- plynovodní řad (jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, jakožto stavba veřejné technické infastruktury)
- sítě elektronických komunikací (ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, jakožto stavba veřejné technické infastruktury)
- opěrné stěny (jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona)

tj. stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání souvisí a zabezpečují uživatelnost stavby hlavní či doplňují účel užívání stavby hlavní.

Umístění stavby na pozemku:

- parc. č. 676/2, 707/2, 707/3, 710/1, 715/1, 715/2, 716/1, 716/2, 717/1, 786/1, 787/1, 1272/23, 1272/29 v katastrálním území Zastávka

Doplňkové údaje k umístění vodních děl:

SO.301 – VODOVOD – HLAVNÍ ŘAD

Orientační určení polohy stavby vodovodu

začátek stavby (stávající vodovod)	1159756, 616065
konec stavby (hydrant)	1159724, 615978

SO.411 – SPLAŠKOVÁ KANALIZACE – HLAVNÍ STOKA

Orientační určení polohy stavby splaškové kanalizace, stoka S1:

konec stavby (napojení na stávající stoku A4; šachta Š1)	1159710, 616035
začátek stavby (šachta Š4)	1159726, 615981

SO.421 – KANALIZACE DEŠŤOVÁ – AREÁLOVÉ VEDENÍ

Orientační určení polohy stavby dešťové kanalizace:

stoka D1

konec stavby (výústní objekt)	1159696, 615998
retenční a akumulační nádrž (střed)	1159704, 616004
propojení stok D1 a D2 (šachta Š14)	1159710, 616016
začátek stavby (šachta Š15)	1159723, 615983

stoka D2

konec stavby (šachta Š14)	1159710, 616016
začátek stavby (šachta Š16)	1159708, 616023

SO.451 – HOSPODAŘENÍ S DĚŠŤOVÝMI VODAMI

Orientační určení polohy vybraných objektů na dešťové kanalizaci:

retenční a akumulační nádrž (střed)	1159704, 616004
výústní objekt	1159696, 615998

Název a kód vodního útvaru povrch. vod	Bobrava od pramene po ústí do toku Svratka (DYJ_0660)
Název drobného vodního toku:	Habřina (IDVT: 10191604), ř. km cca 0,900 – 0,971
Číslo hydrologického pořadí povodí	4-15-03-0070-0-00

Určení prostorového řešení stavby:

Záměr obsahuje tyto stavební objekty:

SO.101 – I. TYP RD

- Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům zděné konstrukce s 2 nadzemními podlažími o třech bytových jednotkách o půdorysných rozměrech 18,81 x 7,71 m s plochou střechou. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 715/2 v minimální vzdálenosti 3,60 m od hranice s pozemkem parc.č. 715/6 a ve vzdálenosti 6,10 m od hranice s pozemkem parc.č. 1272/23 dle koordinačního situačního výkresu C.3. Úroveň podlahy v přízemí ± 0,000 bude 316,10 m n.m. B.p.v. Výška atiky ploché střechy nepřesáhne 6,370 m od ± 0,000.

- V levé části se nachází bytová jednotka **„A“** o velikosti 3kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, která se rozkládá na dvou podlažích. V 1NP obsahuje obývací pokoj s kuchyňským koutem, schodiště, WC, komoru a zádveří. Ve 2NP obsahuje 2x pokoj, koupelna, WC, chodbu a šatnu.
- V pravé části v 1NP se nachází bytová jednotka **„B“** o velikosti 3kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, obsahující: zádveří, chodba, WC, koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 2x pokoj.
- Mezi bytovými jednotkami v 1NP se nachází společná technická místnost, která obsluhuje všechny bytové jednotky v tomto RD.
- V pravé části RD se ve 2NP nachází bytová jednotka **„C“** o velikosti 3kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, obsahující: zádveří, chodbu, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 2x pokoj. Přístup do bytové jednotky „C“ je umožněn samostatným venkovním schodištěm.

SO.102 – II. TYP RD

- Jedná se o řadový rodinný dům zděné konstrukce o dvou bytových jednotkách. V řadě jsou navrženy tři rodinné domy o celkovém půdorysném rozměru 26,25 x 15,21 m s plochou střechou. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 715/2, parc.č. 715/1 a 707/2 ve vzdálenosti 8,20 m od hranice s pozemkem parc.č. 1272/23 a ve vzdálenosti 1,10 m od hranice s pozemkem parc.č. 707/3 dle koordinačního situačního výkresu C.3. Úroveň podlahy v přízemí ± 0,000 bude 316,10 m n.m. B.p.v. Výška atiky ploché střechy nepřesáhne 6,370 m od ± 0,000. Jednotlivé rodinné domy budou mezi sebou vzájemně oddilatovány. Objekt SO.102-II. typ RD bude osahovat **celkem 6 bytových jednotek**.
- V 1NP každého jednotlivého rodinného domu se nachází společná technická místnost, která obsluhuje všechny bytové jednotky v tomto RD, dále společná chodba a schodiště.
- V 1NP každého jednotlivého rodinného domu se nachází bytová jednotka **„A“** o velikosti 3kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, obsahující: zádveří, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 2x pokoj.
- Ve 2NP každého jednotlivého rodinného domu se nachází bytová jednotka **„B“** o velikosti 3kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, obsahující: zádveří, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 2x pokoj.

SO.103 – III. TYP RD

- Jedná se o řadový rodinný dům zděné konstrukce o třech bytových jednotkách. V řadě jsou navrženy čtyři rodinné domy o celkovém půdorysném rozměru 44,22 x 12,96 m s plochou střechou. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 715/2, parc.č. 715/1 a 707/2 ve vzdálenosti 5,15 m od hranice s pozemkem parc.č. 714 a ve vzdálenosti 1,00 m od hranice s pozemkem parc.č. 707/3 dle koordinačního situačního výkresu C.3. Úroveň podlahy v přízemí ± 0,000 bude 316,25 m n.m. B.p.v. Výška atiky ploché střechy nepřesáhne 6,370 m od ± 0,000. Jednotlivé rodinné domy budou mezi sebou vzájemně oddilatovány. Objekt SO.103-III. typ RD bude osahovat **celkem 12 bytových jednotek**.
- V 1NP se nachází společná technická místnost, která obsluhuje všechny bytové jednotky v tomto RD, dále společná vstupní hala, schodiště a garáž pro jeden osobní automobil.
- V 1NP každého jednotlivého rodinného domu se dále nachází bytová jednotka **„A“** o velikosti 4kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, obsahující: zádveří, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 3x pokoj.
- Ve 2NP každého jednotlivého rodinného domu se nachází dvě bytové jednotky o velikosti 2kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301. Ze společné chodby se vstupuje do obou bytů.
- Byt **„B“** obsahuje: zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a venkovní terasu.

- Byt **„C“** obsahuje: zádveří a koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a venkovní terasu.

- Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody pro každý jednotlivý byt bude závěsný plynový kondenzační kotel umístěný ve společné technické místnosti jednotlivých rodinných domů. V prostorech chodeb a garáží jsou navrženy elektrické přímotopy.
- Větrání jednotlivých bytů je nucené rovnotlaké. Jsou navrženy rekuperační jednotky s entalpickým výměníkem. Jednotky budou vybaveny diagonálním deskovým rekuperátorem s obtokem pro letní období a elektrickým předehřívačem a ohřívačem vzduchu. Jednotky budou umístěny v chodbách jednotlivých bytů ve vodorovné poloze v podhledu, do jednotek bude zajištěn přístup pomocí revizního otvoru.

SO.201 – ÚPRAVA DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ OBYTNÉ ZÓNY

- Stávající dopravní napojení komunikace k rodinným domům je řešeno stykovou křižovatkou se silnicí II. třídy umístěné na pozemku parc.č. 787/3 a 786/1. V místě křížení bude vyznačeno vodorovné dopravní značení V2b. Dále v místech rozhledových trojúhelníků budou zrušena 2 parkovací stání (před restaurací Dělnický dům) a budou nahrazena zelení. Tato parkovací stání, resp. jejich počet, bude nahrazen v řešeném záměru, a to v počtu 2 stání.
- Komunikace bude nově fungovat v režimu Zóny 30. Ve vzdálenosti 10 m od hrany silnice II. třídy bude realizován na pozemku parc.č. 710/1 zpomalovací polštář z betonové dlažby. Bude lemován zapuštěným obrubníkem a jeho náběhy budou opatřeny vodorovným značením V 17. Sklon náběhů bude 1:10 a převýšení celého polštáře tedy +10cm nad komunikací.

SO.202 – DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ NOVÉHO OBYTNÉHO SOUBORU

- Komunikace obytného souboru bude umístěna na pozemku parc.č. 715/2, 715/1, 707/2 a 716/2, je navržena jako součást zóny 30. Její navržená délka je 119,2m. Povrch komunikace bude realizován z asfaltu. Šířka vozovky je 5,5m. Lemování komunikace bude provedeno silničními obrubníky převýšenými +10cm, v místě vsakovacích průlehů budou tyto obrubníky prostřídané dlažbou 20/20 pro povrchový odtok vod do průlehů. Příčné sklony vozovky jsou 2%.
- Místo křížení na pozemku parc.č. 710/1 a 716/2 je řešeno jako zpomalovacím polštářem o rozměrech 5x5m z betonové dlažby. Jednotlivé rampové části mají délku 1m ve sklonu 1:12,5, tedy 8%. Zpomalovací polštář bude lemován chodníkovým obrubníkem.
- Od km 0,020 až 0,063 po levé straně vozovky jsou navržena podélná parkovací stání šířky 2,0m. Délka parkovacích stání je 6,75m. Rozhraní parkovacích stání a vozovky je řešeno zapuštěným chodníkovým obrubníkem.
- V km 0,025 až 0,042 jsou na komunikaci navržena podélná parkovací stání tvořící šikany. Tato parkovací stání mají délku 6,75m a šířku 2,0m. Jsou řešena jako dvě parkovací stání ohraničené zelenými ostrůvky. Povrch všech parkovacích stání je navržen z betonové dlažby.
- Od km 0,045 až 0,060 jsou ke komunikaci zprava připojena kolmá parkovací stání. Tato parkovací stání budou řešena z betonové dlažby a jejich rozměr bude šířka 2,5m a délka 4,5m s přesahem 0,5m do přilehlé zeleně.
- Od km 0,080 jsou ke komunikaci zprava připojeny zpevněné plochy – sjezdy jednotlivých rodinných domů. Tyto plochy jsou navrženy z betonové dlažby. Příčný sklon je směrem ke komunikaci o hodnotě 0,5 – 2,5%. V km 0,090 je ke komunikaci zleva připojeno obratiště šířky 4,5m a délky 8,5m (na pozemku parc.č. 715/2). V obratišti jsou navrženy směrové oblouky o poloměru 3m a 4m. Obratiště slouží pro otočení vozidla svozu odpadu nebo IZS.

- Ke komunikaci jsou do konce úseku zprava připojeny další sjezdy k rodinným domům. Rozhraní jednotlivých sjezdů k RD jsou řešena nájezdovým obrubníkem převýšeným +2cm. V místech zvýšených hran jsou obrubníky silniční převýšené +10cm.

- V rámci záměru je navrženo 19 venkovních parkovacích stání, z toho 1 parkovací stání pro ZTP a 2 nahrazovaná parkovací stání. Dále je možno odstavit další jedno vozidlo (OA) v garáži v každém objektu SO.103 (celkem 4 parkovací stání).
- Parkovací stání pro jednotlivé RD v celkovém počtu 13 ks jsou vyznačena v koordinačním situačním výkresu C.3. Požadavek na počet parkovacích stání je:
    - 1x RD1 s potřebou 2 parkovacích stání celkem 2 parkovací stání
    - 3x RD2 s potřebou 1 parkovacího stání celkem 3 parkovací stání
    - 4x RD3 s potřebou 2 parkovacích stání celkem 8 parkovacích stání

SO.301 – VODOVOD – HLAVNÍ ŘAD

- Stavební objekt řeší prodloužení veřejného vodovodu a přípojek pro výstavbu 8 rodinných domů. Celková délka vodovodu dn90 je 110,79m. Po realizaci dojde k předání nového prodloužení hlavního řadu do majetku provozovatele vodovodní sítě.
- Zásobování pitnou bude z nově vybudovaného prodloužení vodovodu, který bude umístěn na pozemku parc.č. 710/1, 716/2, 715/2, 715/1 a 707/2, a který bude napojen na stávající vodovod PE dn90 umístěný na pozemku parc.č. 710/1. V místě napojení budou instalován sekční uzávěr DN80. Napojení bude provedeno vsazením litinového T-kusu DN80/80 se dvěma přírubami.
- Napojení vodovodních přípojek jednotlivých rodinných domů na nově projektovaný vodovod PE dn90 bude provedeno pomocí univerzálního navrtávací pasu Hawle, za kterým bude osazeno domovní šoupě Hawle DN25 se zemní zákopovou soupravou a poklopem a spojky ISO.
- Vodovodní přípojka bude realizována z potrubí DN32, bude ukončena vodoměrnou šachtou, plastovou k obetonování 1200x900x1600mm s třídou zatížení D400. Vodoměrná šachta bude osazena na podkladním betonu tl.100 mm. Vodoměrné šachty a vodovodní přípojky k jednotlivým rodinným domům budou umístěny dle koordinačního situačního výkresu C.3.

SO-411 – KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – HLAVNÍ ŘAD

- Stavební objekt řeší prodloužení veřejné splaškové kanalizace a přípojek pro výstavbu 8 rodinných domů. Celková délka stoky S1 DN250 je 53,91 m. Po realizaci dojde k předání nového prodloužení hlavního řadu do majetku provozovatele kanalizační sítě.
- Splašková stoka kanalizace, která bude umístěna na pozemku parc.č. 715/2, 715/1 a 707/2, bude napojena na stávající kanalizační stoku DN 300 vsazením nové soutokové revizní šachty na pozemku parc.č. 715/2.
- Na kanalizaci budou zřízeny přípojky DN150 pro napojení jednotlivých RD. Kanalizační přípojky budou ukončeny v plastové revizní šachtě. Napojení bude provedeno vysazením odbočky na hlavním řadu. Kanalizační přípojky a revizní šachty budou umístěny dle koordinačního situačního výkresu C.3.

SO.421 – KANALIZACE DEŠŤOVÁ – AREÁLOVÉ VEDENÍ

- Stavební objekt řeší areálovou dešťovou kanalizaci a přípojek pro výstavbu 8 rodinných domů. Celková délka stoky S1 a S2 DN200 je 57,07 m.
- Dešťová kanalizace bude umístěna na pozemku parc.č. 715/2 a 715/1 a bude napojena na nový výústní objekt budovaný v rámci stavebního objektu SO.451.

- Na kanalizaci budou zřízeny odbočky DN150 pro napojení jednotlivých RD. Kanalizační přípojky budou ukončeny v plastové revizní šachtě. Napojení bude provedeno vysazením odbočky na hlavním řadu. Kanalizační přípojky a revizní šachty budou umístěny dle koordinačního situačního výkresu C.3.

SO.451 – HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- Stavební objekt řeší hospodaření s dešťovými vodami pro výstavbu 8 rodinných domů. Hospodaření s dešťovými vodami je řešeno na více úrovních. Na střechách objektů jsou navrženy zelené střechy se součinitelem odtoku 0,4. Dochází tak ke zredukování množství odváděných dešťových vod. Dále jsou vody ze střešního pláště odvedeny do retenční nádrže, kde regulovaným odtokem dochází k odvodu dešťových vod do výústního objektu v potoku Habřina.
- Část zpevněných ploch před rodinnými domy bude svedena rovněž do retenční nádrže, ostatní dešťové vody z příjezdové komunikace budou likvidovány ve dvou povrchových vsakovacích zařízeních. Povrchové vsakovací zařízení budou tvořeny terénním průlehem s návrhovou hloubkou 300mm, dno bude tvořeno z štěrkopískového lože o tl. 200mm, které bude sloužit jako filtrační vrstva v případě úniku lehkých kapalin ze zpevněných ploch. Terénní průlehy budou umístěny na pozemku parc.č. 716/2 a 715/2 dle koordinačního situačního výkresu C.3.
- Retenční nádrž bude železobetonová složená ze dvou kusů z prefabrikátů o rozměru 1930x8100x2400mm. Nádrž bude mít retenční objem 18.14m^3 a akumulační objem pro zpětné využití (zálivku) 69,40m^3. V nádrži bude umístěno kalové čerpadlo, odběr vody pro zálivku bude probíhat v závlahové šachtě umístěné vedle retenční nádrže. Řízený odtok bude zajišťovat vírový ventil DN50. Retenční nádrž bude umístěna na pozemku parc.č. 715/2 mezi stavebními objekty SO.101 a SO.102 dle koordinačního situačního výkresu C.3.

Výustní objekt

- Výustní objekt bude proveden v šířce 1,5 m z kamenné rovnaniny hmotnosti cca 150kg s uložením do betonu s vyspárováním. Dlažba svahu bude ukončena na obou stranách betonovými prahy a záhozem z lomového kamene s plynulým navázáním na stávající sklon a úpravou břehu. Výustní objekt bude opřen o záhozovou patku z lomového kamene prolitou betonem ve dně přilehlého toku Habřina do hl. min. 0.8m. Navržená úprava průtočného profilu hlavního odvodňovacího zařízení bude v délce 2,0m plynule navazovat na stávající opevnění, před realizací bude provedeno pročištění dotčeného úseku, při výstavbě nebude docházet ke znečišťování vod a ukládání zemin do průtočného profilu. V délce 30 m za výustním objektem bude provedeno vyčistění vodního toku. Výustní objekt bude umístěn na pozemku parc.č. 1272/23 dle koordinačního situačního výkresu C.3.

SO.501 – PLYNOVOD – HLAVNÍ ŘAD

- Stavební objekt řeší prodloužení STL plynovodu a přípojek pro výstavbu pro 8 rodinných domů v Zastávce u Brna. Celková délka veřejného plynovodu P1 - dn63 je 116,71m. Po realizaci dojde k předání nového prodloužení hlavního řadu do majetku provozovatele plynovodní sítě.
- Hlavní řad plynovodu bude umístěn na pozemku parc.č. 716/2, 715/2, 715/1 a 707/2. Napojení na stávající plynovod, umístěný na pozemku parc.č. 710/1, dn63 bude provedeno navrtávkou přes zemní šoupě bez přerušení dodávky plynu. Propojovací práce na potrubí budou provedeny dle schváleného technologického přepisu provozovatele distribuční soustavy. Tlaková zkouška propojovacích svarů bude provedena provozním přetlakem plynu za účasti pracovníka provozovatele plynovodu.
- Připojení jednotlivých RD bude provedeno pomocí přípojkového T-kusu dn63/25 FTS, potrubí bude dn25 uložené v ochranné trubce dn63. Plynovodní přípojky budou ukončeny plynoměrné

skříni kde bude umístěn HUP KK DN20, regulace STL/NTL a obchodní měření (plynoměr). Plynovodní přípojky budou umístěny dle koordinačního situačního výkresu C.3.

SO.603 – PŘELOŽKA PODPĚRNÉHO BODU NN

- Z důvodu dopravního napojení nové lokality na stávající dopravní infrastrukturu, je nutné přeložit stávající podpěrný bod, tak aby nebránil novému dopravnímu napojení. Stávající podpěrný bod, umístěný na pozemku parc.č. 710/1, bude odstraněn a dojde k umístění nových dvou podpěrných bodů. Nové podpěrné body budou umístěny na pozemku parc.č. 717/1 a 716/2. Trasa směrem doleva od stávajícího podpěrného bodu bude zkrácena, trasa směrem doprava bude také zkrácena a bude doplněn nový podpěrný bod mezi oběma novými podpěrnými body bude nové kabelové pole.
- Stávající přípojka k církevnímu objektu bude naspojkována a prodloužena na nový podpěrný bod. U stávající nadzemní přípojky sousedního RD dojde k úpravě trasy nadzemního vedení.
- Na stávajícím podpěrném bodu je umístěno svítidlo veřejného osvětlení, které bude umístěno na výložník na nový sloup. Na stávajícím podpěrném bodu je umístěno vedení společnosti CETIN. Stávající vedení společnosti CETIN bude kopírovat novou trasu nadzemního vedení NN.

SO.651 – ELEKTRO NN – HLAVNÍ ŘAD

- Na základě smlouvy o připojení dojde k vybudování sítě NN pro navrhovanou lokalitu. Vybudování sítě NN bude předmětem samostatného řízení.

SO.701 – VNITROAREÁLOVÉ OSVĚTLENÍ

- Projektová dokumentace řeší vnitroareálové osvětlení nových komunikací při výstavbě souboru rodinných domů v Zastávce u Brna.
- Budou použity osvětlovací parkové stožáry výšky 6,0 m umístěné mimo komunikaci a pokud možno na hranici parcel rodinných domů. Svítidla parková, LED 20 W, 3000 K. Přesný typ bude určen v realizační PD. Celkový počet světelných bodů 6. Vnitroareálové osvětlení bude umístěno na pozemku parc.č. 716/2, 715/2 a 715/1 dle koordinačního situačního výkresu C.3.
- Nápojným bodem bude rozpojovací skříň distribuční společnosti EGD umístěné na pozemku parc.č. 715/2 u obvodové zdi rodinného domu SO 101. Vedle rozpojovací skříně bude umístěn rozvaděč vnitroareálového osvětlení RVO. Tento bude obsahovat fakturační měření, jištění a spínání vývodů VO.
- Kabelové rozvody budou provedeny jednotně kabely CYKY 4x16, které se po celé délce kabelových tras uloží do ochranných trubek KPF 63. Každé svítidlo bude napojeno smyčkovým způsobem. Do svorkovnice svítidla bude tedy ústit maximálně dva kabely. Rozbočení kabeláže do více větví bude provedeno zásadně v rozpojovacích pilířích.

SO.751 – SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

- Objekty rodinných domů budou připojeny na optickou síť poskytovatele internetu CETIN.
- Z připojovacího místa, na pozemku parc.č. 676/2, bude přiveden do nového nadzemního optického rozvaděče MUK, umístěného na pozemku parc.č. 715/1 kabel.
- Z MUK bude do každého RD veden optický kabel, který bude ukončen v provařovacím boxu RD a dále do každého bytu. Provařovací boxy budou umístěny ve společných prostorách jednotlivých RD.
- Kabelová trasa mezi nápojným bodem CETIN a rozvaděčem MUK je řešena uložením kabelu do nového výkopu v chráničce HDPE50. V celé trase bude uložena rezervní chránička pro budoucí využití. Kabelové trasy z MUK do jednotlivých RD budou řešeny opt. kabelem, uloženým v chráničce HDPE 25/20. Pod nově budovanou komunikací bude založena chránička pro nově povolovanou otickou síť CETIN.

SO.801 – VEGETAČNÍ ÚPRAVY

- V rámci navržené zástavby rodinných domů budou provedeny vegetační úpravy – výsadby listnatých stromů, na které lze zároveň nahlížet jako na kompenzační opatření ke kácení stávajících dřevin.
- Pro vytvoření vizuální bariéry mezi rodinnými domy a firemní halou je navrženo stromořadí javorů mléčů. Podél příjezdové komunikace k RD jsou navrženy kvetoucí dřeviny.
- Celkem je navrženo k výsadbě 15 stromů, a to na těchto parcelách:
    - p.č. 715/2 Prunus avium ´Plena´, ok 12-14, 2 kusy
    - p.č. 716/2 Prunus avium ´Plena´, ok 12-14, 1 kus
    - Prunus subhirtella 'Fukubana', ok 12-14, 3 kusy
    - p.č. 707/2 Acer platanoides ´Emerald Queen´, ok 12-14, 4 kusy
    - Prunus avium ´Plena´, ok 12-14, 3 kusy
    - p.č. 707/3 Acer platanoides ´Emerald Queen´, ok 12-14, 2 kusy

SO.803 – OPĚRNÉ STĚNY

- Z důvodu vyrovnání terénu za objekty SO.103 je na pozemku parc.č. 715/2 a 715/1, při hranici s parcelami 714, 716/4 navržena opěrná stěna.
- Výška opěrné stěny od stávající ho terénu je 1040mm v nejvyšším místě. Opěrná stěna bude odsazena o 200mm od hranice s pozemky parc.č. 714 a 716/4.
- Opěrná stěna je navržena z palisád o výšce 1500mm, tloušťka palisády je 200mm a délka 175mm. Palisády budou uloženy do zavlhlého betonu C12/15. Rubová strana opěrné stěny bude opatřena drenážním obsypem s drenážním potrubím. Obsyp je obalený do geotextilie 300g/m2. Na rubovou stranu je dále navržena nopová folie o výšce nopu 8mm. Dorovnání terénu bude realizováno výkopkem zeminy z výkopových prací.
- Na koruně stěny je navrženo oplocení z drátěného poplastovaného pletiva výšky 1000mm. Drátěné pletivo bude napnuto na ocelové sloupky, které jsou kotveny do horní plochy palisád.

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 a provedení stavby – obecné a dopravní stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. 676/2 (ostatní plocha), parc. č. 707/2 (trvalý travní porost), parc. č. 707/3 (ostatní plocha), parc. č. 710/1 (ostatní plocha), parc. č. 715/1 (trvalý travní porost), parc. č. 715/2 (trvalý travní porost), parc. č. 716/1 (zahrada), parc. č. 716/2 (zahrada), parc. č. 717/1 (zahrada), parc. č. 786/1 (ostatní plocha), parc. č. 787/1 (ostatní plocha), parc. č. 1272/23 (vodní plocha), parc. č. 1272/29 (vodní plocha) v katastrálním území Zastávka.
2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace vypracované společností Sollaron architects, s.r.o. a autorizovaná Ing. Tomášem Zvárou (ČKAIT 1005084) – stavební část, SO.603, SO.751, SO.801, SO.803, Ing. Václavem Přikrylem (ČKAIT 1005204) – statika, Ing. Františkem Havířem (ČKAIT 1006956) – SO.201 a SO.202, Ing Zbyňkem Remešem (ČKAIT 1005898) - SO.501, Ing. Jaroslavem Zvonařem (ČKAIT 1003167) – SO.701, Ing. Ladislavem Hufem (ČKAIT 1005501) – požárně bezpečnostní řešení a vložené do evidence elektronických

dokumentací pod **ID dokumentace SR00X01T7C2R,** 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:
   - výkopy základových konstrukcí před betonáží
   - dokončení hrubé stavby
   - položení sítí technické infrastruktury před záhozem (v této fázi výstavby je nutno provést geodetické zaměření těchto částí staveb pro účely následného zápisu těchto částí staveb do digitální technické mapy kraje)
   - 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. Stavebník je povinen si zajistit informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením:
   - společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 24.03.2025 pod zn. P6546-271150652
   - společnosti GasNet, s.r.o. ze dne 09.10.2025 pod zn. 5003426832 a ze dne 16.07.2025 pod zn. 5003361815
   - společnosti VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. ze dne 28.05.2025 pod č.j. VASBV-10476/2025-Dou a ze dne 30.09.2025 pod č.j. VASBV-14900/2025-Ba
   - společnosti CETIN, a.s. ze dne 20.10.2025 pod č.j. 272375/25
   - společnosti En-Con Connection, s.r.o. ze dne 22.10.2025
7. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením:
   - obce Zastávka ze dne 23.05.2025 a 20.10.2025
8. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením:
   - společnosti Archeologický ústav AV ČR, Brno, v.v.i. ze dne 20.03.2025 pod č.j. ARUB/1686/2025
   - společnosti Správa železnic, státní organizace ze dne 31.03.2025 pod zn. 7702/2025-SŽ-OŘ BNO-OPS
   - společnosti Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace ze dne 11.06.2025 pod zn. SUSJ 13416/2025
   - společnosti Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště Brno ze dne 09.09.2025 pod č.j. UZSVM/B/470272/2025-HMU2
   - společnosti Ředitelství silnic a dálnic, s.p. ze dne 27.03.2025 pod č.j. RSD-566397/2025-3
9. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením Policie České republiky, územní odbor Brno – venkov, dopravní inspektorát ze dne 01.10.2025 pod č.j. KRPB-61927-8/ČJ-2025-0603DI-HRB, zejména:
   - pozemní komunikace a veřejné prostranství musí zohledňovat přístupnost a bezbariérové užívání dle závazné normy ČSN 73 4001.

    - plocha parkovacích a odstavných stání bude provedena z dlažby s maximální velikostí mezer 12 mm.
    - plocha vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postiženou
      bude provedena z dlažby bez distančních mezer.
- 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 ≤ 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.

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. Žádná část konstrukce stavby nesmí přesáhnout hranici sousedního pozemku. Musí být zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.
12. Při stavbě nesmí dojít ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách. Případné škody budou odstraněny, popřípadě uhrazeny podle platných předpisů.
13. Při likvidaci dešťových vod budou učiněna opatření, aby nemohlo docházet ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách.
14. Vzhledem ke zjištěnému střednímu radonovému riziku musí být realizována protiradonová opatření v souladu s ČSN 73 0601. Před užíváním stavby bude ověřena funkčnost opatření měřením ve vnitřním prostředí stavby.
15. Objekty rodinných domů musí být ochráněny před bleskem.
16. Veškeré splaškové vody budou svedeny do nové splaškové kanalizace.
17. Vytápění a ohřev TUV bude zajištěno pro každý jednotlivý byt bude závěsný plynový kondenzační kotel umístěný ve společné technické místnosti jednotlivých rodinných domů. Prostory chodeb a garáží budou vytápěny elektrickými přímotopy.
18. Stavba bude vybavena přenosnými hasicími přístroji a zařízením autonomní detekce a signalizace v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které je součástí ověřené projektové dokumentace.
19. Plynárenská část stavby bude realizována v souladu se smlouvou o podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení (č. 1000031951/2025/4000259242) a vyjádřením společnosti GasNet, s.r.o. zn. 5003344541 ze dne 10.06.2025.

20. Stavební záměr a jeho provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
21. Stavebník musí zajistit staveniště před vstupem nepovolaných osob, výkopy musí být z bezpečnostních důvodů ohrazeny a v nočních hodinách osvětleny.
22. Po dobu výstavby musí být zachována možnost přístupu ke všem nemovitostem, které se nacházejí v blízkosti staveniště. V případě dočasného omezení přístupu musí stavebník v dostatečném časovém předstihu o tomto informovat všechny dotčené subjekty a učinit příslušná opatření.
23. Bude zajištěna ochrana práv účastníků řízení, stabilita a bezpečné užívání sousedních staveb, včetně technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích. Stávající inženýrské sítě budou zajištěny dle požadavků správců jednotlivých inženýrských sítí včetně přípojných bodů tak, aby nebyly stavebními pracemi dotčeny.
24. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí hlukem, prachem, k ohrožování provozu na pozemních komunikacích a dále ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.
25. Stavebník odpovídá za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytýčení prostorové polohy stavby a ověření výsledků vytýčení fyzickou osobou, které bylo uděleno úřední oprávnění pro ověřování výsledků zeměměřických činností v souladu s oddílem čtvrtým zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zeměměřictví).

Podmínky pro umístění a provedení stavby - vodní díla:

1. Stavba vodního díla – SO.301 – Vodovod – hlavní řad – bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace zpracované v 02/2025, kterou ověřila Ing. Hana Tupá (ČKAIT: 1004404). Stavba vodního díla – SO.3411 – Kanalizace splašková – hlavní řad bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace zpracované v 02/2025, kterou ověřila Ing. Hana Tupá (ČKAIT: 1004404). Stavba vodního díla – SO.421 – Kanalizace dešťová – hlavní řad - bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace zpracované v 02/2025, kterou ověřila Ing. Hana Tupá (ČKAIT: 1004404). Stavba vodního díla, prostřednictvím které se nakládá s dešťovými vodami, obsažena v SO.451 – Hospodaření s dešťovými vodami bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace zpracované v 02/2025, kterou ověřila Ing. Hana Tupá (ČKAIT: 1004404). Dokumentace jednotlivých částí vodních děl je součástí dokumentace vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X01T7C2R**.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a jméno stavbyvedoucího, který odborně povede provádění stavby vodních děl, včetně jeho oprávnění provádět vodohospodářské stavby a kontaktních údajů na tyto osoby, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
3. Stavebník, resp. zhotovitel stavby, zajistí vytyčení prostorové polohy stavby vodních děl v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby a to odborně způsobilými osobami.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby

- osazení akumulační a retenční nádrže před zásypem (v této fázi výstavby je nutno provést geodetické zaměření těchto částí staveb pro účely následného zápisu těchto částí staveb do digitální technické mapy kraje)
- dokončení výustního objektu
- uložení potrubí před zásypem (v této fázi výstavby je nutno provést geodetické zaměření těchto částí staveb pro účely následného zápisu těchto částí staveb do digitální technické mapy kraje)
- celkové dokončení stavby

5. Pokud bude zapotřebí ve stavebních výkopech v průběhu výstavby řízeně snižovat vysokou hladinu podzemních vod, je stavebník povinen před tímto záměrem disponovat platným povolením k nakládání s vodami ve smyslu § 8 odst. 1 písm. b) bod 3 a 5 vodního zákona.
6. Pro vypouštění povrchových vod ze společné akumulační a retenční nádrže do vodního toku je nutné platné povolení vodoprávního úřadu k nakládání s povrchovými vodami (jiné nakládání) dle § 8 odst. 1 písm. a) bodu 5 vodního zákona.
7. Všechny stavební objekty včetně sítí, oplocení apod. budou umístěny mimo ochranné pásmo vodního toku, což je 6m od břehové hrany toku na obě strany.
8. Vlastník stavby si zajistí čištění koryta vodního toku, včetně okolí místa vyústění potrubí do vodního toku Habřina od nánosů, a to v celé délce tak, aby usazené sedimenty ve vodním toku nenarušovaly plynulý odtok.
9. Nesmí být omezena práva a zájmy správce toků daná zákonem o vodách č. 254/2001 Sb., v platném znění.
10. Během celé stavby nesmí dojít ke zhoršení kvality povrchových a podzemních vod ani ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě, a to zejména ropnými látkami, stavebním odpadem a dalšími škodlivinami ze stavebních strojů nebezpečným vodám.
11. Stavební materiál ani zemina z výkopových prací nesmí být ukládán v 6 m ochranném pásmu vodních toků (na levém ani pravém břehu vodního toku) a dále umístěný materiál musí být zajištění proti smyvu do koryta vodního toku.
12. Pokud dojde k zanešení vodního toku, investor stavby zajistí vyčištění koryta vodního toku na vlastní náklady.
13. Po dokončení prací bude odklizen veškerý materiál, který byl v souvislosti se stavbou na březích nebo v inundačním území uložen.
14. Při stavebních pracích budou učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanizmy budou v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.
15. Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
16. 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.
17. 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).

18. Dotčenému orgánu - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně bude před uvedením stavby do trvalého užívání stavebníkem předloženo:
    - doklad o tom, že v předmětné stavbě (vodovodu) 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 pitné vody z předmětné stavby (vodovod) v rozsahu kráceného rozboru, jak je stanoveno v příloze č. 5 vyhl. MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví 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 bude zajištěna u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo u držitele autorizace (s uvedením přesného místa odběru).

Podmínky pro užívání stavby:

1. 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.
2. Stavebník spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží písemnou dohodu upravující vzájemná práva a povinnosti mezi ním a vlastníkem kanalizace a vodovodu provozně souvisejícího, tj. Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice.
3. Stavebník spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží povolení k provozování kanalizace a vodovodu pro veřejnou potřebu vydané postupem podle ust. § 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích).
4. Stavebník předá budoucímu provozovateli (zřejmě VAS, a.s.) veškeré rozhodné podklady pro zajištění řádného provozování splaškové kanalizace a vodovodu.
5. Do vybudované splaškové kanalizace nesmí být zaústěny žádné dešťové svody ze stávající či z nově plánované zástavby, ani uliční vpusti či jiné odvodňovací prvky z veřejné pozemní komunikace.
6. Stavebník spolu s žádostí o vydání kolaudační rozhodnutí předloží návrh provozního řádu dešťové kanalizace, kde bude popsána zejména jeho údržba a stanoven správce tohoto vodního díla.

<u>Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby stanovené dotčenými orgány:</u>

1. Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 01.08.2025 pod čj. MR-C 37591/25-OZP vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, které bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:
   - závazného stanoviska ve smyslu § 17 odst. 1 písm. a) zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

- povolení ke kácení dřevin podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody), včetně uložení náhradní výsadby (§ 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody)
- souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (podrobněji viz tab. A) níže) ve smyslu § 9 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

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

katastrální území	**pozemek p. č. KN**	**druh pozemku**	**výměra v m²**		**BPEJ**	**třída ochrany**
			celkem	**z toho: odnímaná**		
Zastávka u Brna	707/2	TTP	754	754	25900	III.
Zastávka u Brna	715/1	TTP	915	915	25900	III.
Zastávka u Brna	715/2	TTP	1686	1686	25900	III.
Zastávka u Brna	716/2	zahrada	427	427	25900	III.
			CELKEM	**3782**	**25900**	**III.**

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem ve smyslu § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona za těchto podmínek:

1. Všechny stavební objekty včetně sítí, oplocení apod. budou umístěny mimo ochranné pásmo vodního toku, což je 6m od břehové hrany toku na obě strany.
2. Vlastník stavby si zajistí čištění koryta vodního toku, včetně okolí místa vyústění potrubí do vodního toku Habřina od nánosů, a to v celé délce tak, aby usazené sedimenty ve vodním toku nenarušovaly plynulý odtok.
3. Nesmí být omezena práva a zájmy správce toků daná zákonem o vodách č. 254/2001 Sb., v platném znění.
4. Během celé stavby nesmí dojít ke zhoršení kvality povrchových a podzemních vod ani ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě, a to zejména ropnými látkami, stavebním odpadem a dalšími škodlivinami ze stavebních strojů nebezpečným vodám.
5. Stavební materiál ani zemina z výkopových prací nesmí být ukládán v 6 m ochranném pásmu vodních toků (na levém ani pravém břehu vodního toku) a dále umístěný materiál musí být zajištění proti smyvu do koryta vodního toku.
6. Pokud dojde k zanešení vodního toku, investor stavby zajistí vyčištění koryta vodního toku na vlastní náklady.
7. Po dokončení prací bude odklizen veškerý materiál, který byl v souvislosti se stavbou na březích nebo v inundačním území uložen.
8. Při stavebních pracích budou učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanizmy budou v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.

9. Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
10. 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.
11. 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).

Příslušný orgán povoluje stavebníkovi ve smyslu § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody kácení dřevin v k.ú. Zastávka uvedených v následující tabulce, a to za níže uvedených podmínek:

Číslo stromu (ozn. V PD)	**Druh dřeviny**	**Obvod kmene/kmenů ve výšce 130 cm od země (v cm)**	**Parcela číslo**
1	Robinia pseudoacacia; trnovník akát	89	707/2
2	Robinia pseudoacacia; trnovník akát	90	707/2
3	Salix alba; vrba bílá	70; 118	707/2
5	Salix alba; vrba bílá	102	707/2
7	Skupina keřů: Corylus avellana 80, Crataegus monogyna 10, Swida sanquinea, Juglans Regia, Rosa canina	151 m2	707/2, 715/1, 715/2
10	Salix alba; vrba bílá	94	715/1
11	Salix alba; vrba bílá	80	715/1
12	Robinia pseudoacacia; trnovník akát	88	715/2
15	Juglans regia; ořešák královský	164	716/2
19	Betula pendula; bříza bílá	67; 107	716/2
20	Acer pseudoplatanus; javor mléč	68; 102	716/2
21	Skupina keřů: Ligustrum vulgare 40, Rhus typhina 40, Rosa canina, Crataegus monogyna	54 m2	716/2
23	Skupina keřů: Corylus avellana 90, Juglans regia, Salix alba, Prunus cerasifera, Crataegus mnogyna, Ulmus laevis, Robinia pseudoacacia	68 m2	716/2, 715/2,715/1, 707/2
24	Skupina stromů: Ulmus laevis 3 ks, Alnus glutinosa 1 ks	18 m2	707/2

1. Kácení bude provedeno v době vegetačního klidu dřevin, tj. zpravidla od 15.10. do 15.03., v souladu s ust. § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů.

2. K vykompenzování ekologické a společenské újmy bude realizována náhradní výsadba ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v tomto rozsahu (dle Souhrnné technické zprávy, SO.801 – Vegetační úpravy):

a) Parcela č. 715/2 Prunus avium ´Plena´, ok 12-14, 2 kusy
parc. č. 716/2 Prunus avium ´Plena´, ok 12-14, 1 kus,
Prunus subhirtella 'Fukubana', ok 12-14, 3 kusy
parc. č. 707/2 Acer platanoides ´Emerald Queen´, ok 12-14, 4 kusy,
Prunus avium ´Plena´, ok 12-14, 3 kusy
p.č. 707/3 Acer platanoides ´Emerald Queen´, ok 12-14, 2 kusy

b) Výsadbu účastník provede ve vhodném ročním období nejpozději **do kolaudace stavby**.

c) Výsadba bude provedena v souladu se standardem AOPK ČR č. 02 001 Výsadba stromů Seznam platných standardů (nature.cz)

d) Povinná péče se stanovuje na dobu 5 let po výsadbě. V případě úhynu stromu žadatel tento nahradí novým o stejných parametrech.

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) pro stavbu „"SOUBOR RODINNÝCH DOMŮ ZASTÁVKA U BRNA" a to za těchto podmínek:

1. V souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a na základě výsledků podrobného geologického průzkumu doloženého v žádosti o odnětí, se uděluje výjimka z povinnosti skrývky ornice, neboť antropogenní navážka zasahuje do hloubky 1,6m a zúrodnění schopná vrstva půdy se na dotčených pozemcích nenachází.

2. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody jímány do retenční nádrže a regulovaným odtokem budou přes vyústní objekt vypouštěny do přilehlého potoka Habřina.

(V souladu s ust. § 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF vymezuje orientačně ve výši 160. 924 Kč.)

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 k místní komunikaci (ul. Babická) umístěné na pozemku parc.č. 710/1 v k.ú. Zastávka

za dodržení následujících podmínek:

- Připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci umístěné na pozemku parc.č. 710/1 bude provedeno podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Tomáš Zvára, zodpovědný projektant Ing. František Havíř, ČKAIT 1006956; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

- Musí být dodrženy podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím uvedené v § 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 MěÚ Rosice, odbor dopravy, 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.

III. Podle § 14 odst. 4 zákona o vodovodech a kanalizacích

rozhoduje

o upuštění od zpracování nového kanalizačního řádu.

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“):

- AP Trade, s.r.o., Lukovany č.p. 243, 664 84 Zastávka u Brna

Odůvodnění:

Dne 19.08.2025 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:

- projektová dokumentace ověřená osobou k tomu oprávněnou (Ing. Tomášem Zvárou (ČKAIT 1005084) – stavební část, SO.603, SO.751, SO.801, SO.803, Ing. Václavem Přikrylem (ČKAIT 1005204) – statika, Ing. Františkem Havířem (ČKAIT 1006956) – SO.201 a SO.202, Ing. Hanou Tupou (ČKAIT 1004404) – SO.301, SO.411, SO.421, SO.451, Ing Zbyňkem Remešem (ČKAIT 1005898) - SO.501, Ing. Jaroslavem Zvonařem (ČKAIT 1003167) – SO.701, Ing. Ladislavem Hufem (ČKAIT 1005501) – požárně bezpečnostní řešení) a vložená do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka (ID dokumentace SR00X01T7C2R) 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)
- vyjádření obce Zastávka ze dne 20.10.2025 a ze dne 23.05.2025 (udělen souhlas s podmínkami)
- souhlasné stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 11.06.2025 pod zn. PM-25677/2025/5203/Dě a ze dne 20.03.2025 pod zn. PM-13372/2025/5203/Dě
- smlouva o přeložce zařízení distribuční soustavy č. 9090018659 (EG.D, s.r.o.)
- smlouva o připojení k distribuční soustavě z napětové hladiny nízkého napětí č. 9002370374 (EG.D, s.r.o.)
- smlouva o podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení a o smlouvě budoucí nájemní (GasNet, s.r.o.)
- smlouva o budoucí smlouvě o převodu majetku a o zřízení služebnosti inženýrské sítě (Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice)
- vyjádření Archeologického ústavu AV ČR, Brno, v.v.i. ze dne 20.03.2025 pod č.j. ARUB/1686/2025
- vyjádření Policie České republiky, územní odbor Brno – venkov, dopravní inspektorát ze dne 01.10.2025 pod č.j. KRPB-61927-8/ČJ-2025-0603DI-HRB A ze dne 17.04.2025 pod č.j. KRPB-51927-5/ČJ-2025-0603DI-HRB
- stanovisko Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 09.09.2025 pod č.j. UZSVM/B/470272/2025-HMU2
- vyjádření Ředitelství silnic a dálnic, s.p. ze dne 27.03.2025 pod č.j. RSD-566397/2025-3
- vyjádření a stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů technické a dopravní infrastruktury
  - EG.D, s.r.o. - sdělení o existenci ZDS ze dne 20.03.2025 pod čj. M40715-26366511 (v zájmovém území se nachází podzemní a podzemní vedení NN)
  - EG.D, s.r.o. - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v OP ZDS ze dne 24.03.2025 pod čj. P6546-27150652 (udělen souhlas s podmínkami)
  - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko ze dne 09.10.2025 pod zn. 5003426832 a ze dne 16.07.2025 pod zn. 5003361815 (v zájmovém území jsou umístěna provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky)
  - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko k odsouhlasení projektové dokumentace plynárenského zařízení ze dne 10.06.2025 pod zn. 5003344541
  - CETIN a.s. - vyjádření o existenci SEK ze dne 20.03.2025 pod čj. 81275/25 a ze dne 20.10.2025 pod č.j. 272375/25 (dojde ke střetu se SEK)
  - En-Con Connection, s.r.o. ze dne 22.10.2025
  - T-Mobile Czech Republic a.s. - vyjádření a stanovení podmínek pro udělení souhlasu s umístěním stavby v OP SEK ze dne 29.03.2025 pod zn. E16563/25 (nedojde ke kolizi s technickou infrastrukturou této společnosti)
  - Vodafone Czech Republic a.s. - vyjádření ze dne 20.03.2025 pod zn. 250320-1402802711 (v zájmovém území a v uvedené výšce (výška stavby: 7 m, výška jeřábu: 0 m) se nenachází žádné podzemní ani nadzemní vedení této společnosti)
  - Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice ze dne 11.07.2025 pod zn. R-133/25
  - VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a. s., divize Brno-venkov - vyjádření ze dne 26.10.2025 pod čj. VASBV-14900/2025-Ba a ze dne 28.05.2025 pod č.j. VASB-10476/2025-Dou

- Lesy České republiky, s.p. Správa toků- oblast povodí Dyje – vyjádření ze dne 09.07.2025 pod č.j. LCR952/003884/2025, ze dne 16.05.2025 pod č.j. LCR952/002069/2025 a ze dne 12.05.2025 pod č.j. LCR952/002068/2025
- Správa železnic, státní organizace ze dne 31.03.2025 pod zn. 7702/2025-SŽ-OŘ BNO-OPS
- Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace ze dne 31.03.2025 pod zn. 7702/2025-SŽ-OŘ BNO-OPS

- stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů
  - MěÚ Rosice, odbor životního prostředí – závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko) ze dne 01.08.2025 pod čj. MR-C 37591/25-OZP
  - Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru - souhlasné závazné stanovisko ze dne 28.03.2025 pod čj. MO 295774/2025-1322
  - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně – souhlasné závazné stanovisko ze dne 27.05.2025 pod č.j. KHSJMK 13795/2024/BO/HOK
  - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy – vyjádření ze dne 16.04.2025 pod č.j. JMK 57038/25
  - Městský úřad Rosice, odbor dopravy – vyjádření ze dne 23.04.2025 pod č.j. MR-C 18286/25-ODO
  - HZS JMK – sdělení ze dne 28.03.2025 pod č.j. HSBM-2261-2/2025

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 13.01.2026 pod čj. MR-C 3020/26-OSU. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. 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 námitek. Stavební úřad současně stanovil pětidenní lhůtu pro vyjadřování se k podkladům rozhodnutí dle § 36 odst. 3 správního řádu.

Dne 30.01.2026 stavební úřad obdržel prostřednictvím datové schránky MěÚ Rosice námitky účastníka řízení [redacted] uplatněné v patnáctidenní lhůtě od doručení vyrozumění o zahájení řízení čj. MR-C 3020/26-OSU ze dne 13.01.2026. Obdržené námitky stavební úřad současně zaslal právnímu zástupci stavebníka k vyjádření.

Stavební úřad následně opatřením č.j. MR-C 8512/26-OSU ze dne 09.02.2026 vyzval právního zástupce stavebníka a účastníka řízení [redacted] k účasti na ústním jednání konaném dne 24.02.2026 v 13:00 hodin z důvodu projednání obdržených námitek. Stavební úřad s námitkami seznámil přítomné účastníky řízení a pokusil se o smírné odstranění rozporů, které brání řádnému projednání a rozhodnutí ve věci. Při ústním jednání zodpovědný projektant posuzovaného záměru předal účastníku řízení *Posudek – vyjádření k výsledkům hydrogeologického posouzení v dané lokalitě (zpracovatel Albert Kmeť) a plán výsadby a ozelenění stavebního objektu SO 801.2 – celková situace stavby*, který byl součástí verze dokumentace (ID dokumentace SR00X01FBDWK) uvedené ve vyrozumění o oznámení řízení čj. MR-C 3020/26-OSU ze dne 13.01.2026. O ústním jednání byl sepsán protokol č.j. MR-C 8561/26-OSU, ve kterém je uvedeno, že [redacted] přislíbil se k předaným podkladům vyjádřit nejpozději do 10.03.2026.

Stavební úřad dne 16.03.2026 obdržel prostřednictvím datové zprávy vyjádření účastníka řízení [redacted] jehož obsahem je sdělení, že byly splněny jeho požadavky uplatněné v řízení

týkající se vlivu spodních vod na okolní stavby vypracováním předaného vyjádření k výsledkům hydrogeologického posouzení na lokalitě a předáním situačního výkresu plánu výsadby a ozelenění v části pozemku 707/2.

Stavebník následně vložil do evidence elektronických dokumentací novou verzi projektové dokumentace (**ID dokumentace SR00X01T7C2R),** do které doplnil *Posudek – vyjádření k výsledkům hydrogeologického posouzení v dané lokalitě (zpracovatel Albert Kmeť).* Ostatní části projektové dokumentace a v nich vložené textové a grafické soubory, jsou totožné s verzí **dokumentace ID SR00X01FBDWK**, která byla uvedena ve vyrozumění o zahájení řízení ze dne 13.01.2026 pod č.j. MR-C 3020/26-OSU, což stavební úřad ověřil.

Stavební úřad opatřením č. j. MR-C 16209/26-OSU ze dne 20.03.2026 sdělil účastníkům řízení, že se mohou ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení tohoto sdělení seznámit s podklady rozhodnutí a obsahem správního spisu, do kterého bylo stavebníkem doplněno *vyjádření k výsledkům hydrogeologického posouzení na lokalitě Zastávka u Brna – Soubor rodinných domů, které vypracoval a ověřil Ing. Albert Kmeť.* K podkladům rozhodnutí se účastníci řízení nevyjádřili.

Posouzení stavebního úřadu:

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 a dalších dotčených osob.

Přezkoumáním záměru stavební úřad zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, vodním zákonem, zákonem o vodovodech a kanalizacích, zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění a předpisy vydanými k jejich provedení, zvláštními předpisy či jinými strategickými plánovacími dokumenty (Plán dílčího povodí Dyje, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje).

Stavba rodinných domů bude napojena na prodloužený vodovodní, kanalizační a plynovodní řad novými přípojkami. Ke stavebnímu pozemku i k plánovanému záměru je zajištěn příjezd po stávající zpevněné veřejné kapacitně vyhovující komunikaci nacházející se na pozemku parc.č. 710/1. Součástí záměru je rovněž vybudování podmiňující dopravní infrastruktury, která umožní propojení předmětné lokality s komunikací II. třídy na ulici Babická, kde dochází úpravě křížení z důvodu zvýšení plynulosti a bezpečnosti silničního provozu na dotčených komunikacích. Podmínky správců veřejné technické a dopravní infrastruktury pak stavební úřad zahrnul do podmínek svého povolení.

Stavební úřad je proto názoru, že stavba splňuje požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a současně zajistil ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí (samostatné úkony orgánů ochrany životního prostředí (MěÚ Rosice, odboru životního prostředí) vyplývající z jednotného environmentálního stanoviska jsou odůvodněny samostatně níže). 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 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, a že jeho uskutečněním nebo užíváním nebudou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací:

Umístění záměru je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Pozemky určené k výstavbě se nachází podle schváleného Územního plánu sídelního útvaru Zastávka, ve znění svých změn č. I, č. II a č. III v zastavěném území (územní plán sídelního útvaru nabyl účinnosti 01.03.1997). Tyto pozemky jsou součástí stabilizované plochy určené pro **bydlení – rodinné domky (Br)**. Navrhovaný záměr je v ploše bydlení možný a přípustný, maximální výšková hladina zástavby (2NP) je dodržena.

Stavební úřad rovněž posoudil záměr z hlediska požadavků na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území a dospěl k závěru, že záměr umisťovaný ve stabilizované ploše **bydlení – rodinné domky (Br)** nepředstavuje zásah do kulturně historických, architektonických ani urbanistických hodnot v území.

Stavební úřad dále shledal, že projektová dokumentace je úplná, přehledná, byla vypracovaná oprávněnou osobou a splňuje technické požadavky na stavby uvedené v § 145 a násl. stavebního zákona.

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 (výrokem č. I. povolil stavební záměr, výrokem č. II rozhodl o připojení záměru k místní komunikaci, výrokem č. III. rozhodl o upuštění od zpracování kanalizačního řádu).

Odůvodnění podmínek pro umístění, provedení a užívání stavby stanovených výrokem č. I.

Podmínky pro umístění a provedení obecných a dopravních staveb:

- Podmínky č. 1 a č. 2 stanoví provedení dle projednávané dokumentace na stavebních pozemcích.
- Podmínka č. 3 stanovuje termín, v kterém má stavebník splnit svou zákonnou povinnost vyplývající z § 160 odst. 2 stavebního zákona a konkrétní fáze výstavby, které má stavebník povinnost ohlásit stavebnímu úřadu.
- Podmínka č. 4 stanovuje povinnost zhotovitele vyplývající z § 163 odst. 1 stavebního zákona.
- Podmínky č. 5 - 8 zajišťují ochranu vedení inženýrských sítí v zájmovém území.
- Podmínka č. 9 zajišťuje dopravní řešení v souladu s vyjádřením Policie ČR, územního odboru Brno-venkov, dopravního inspektorátu, pracoviště dopravního inženýrství.
- Podmínky č. 10 – 13 zohledňují provádění stavby vzhledem k sousedním pozemkům.
- Podmínky č. 14 - 20 řeší technické požadavky na stavbu.
- Podmínky 21 - 25 se vztahují k zabezpečení staveniště.

Podmínky pro umístění a provedení vodních děl:

- Podmínka č. 1 byla stanovena proto, aby stavba byla provedena v takovém rozsahu a podobě, jak bylo projednáno ve stavebním řízení.
- Podmínka č. 2 - 6 zajišťuje, aby stavba byla prováděna v souladu s všeobecnými platnými právními předpisy, zejména pak se stavebním zákonem.
- Podmínky č. 7 až 17 zajišťují soulad navrhované stavby se zájmy hájenými vodním zákonem a vychází z požadavků dotčeného orgánu a jsou převzaty z jednotného environmentálního stanoviska vydaného odborem životního prostředí při MěÚ Rosice pod č.j. MR-C 37591/25-OZP dne 01.08.2025.
- Podmínkou č. 18 byl zajištěn soulad navrhované stavby s veřejnými zájmy hájenými dotčeným orgánem ochrany zdraví.

Podmínky pro užívání stavby:

- Podmínka č. 1 se vztahuje k zákonnému předpokladu vyplývajícího z § 230 stavebního zákona.
- Podmínky č. 2 až 4 zajišťují plynulé a bezpečné provozování povolovaných vodních děl. Podmínka č. 3 vyplývá z ustanovení § 6 odst. 14 zákona o vodovodech a kanalizacích.
- Podmínka č. 5 vychází z charakteru povolované kanalizace.
- Podmínka č. 6 směřuje k řádnému a bezpečnému provozu dešťové kanalizace.

Odůvodnění podmínek pro provedení a užívání stavby stanovených výrokem č. II.

Podmínky byly stanoveny proto, aby stavba byla provedena v takovém rozsahu a podobě, jak bylo projednáno ve stavebním řízení a současně nemohlo dojít k omezení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na pozemních komunikacích.

Odůvodnění výroku č. III.

Protože rozšíření kanalizační sítě (prodloužení oddílné splaškové kanalizační stoky v obci Zastávka, která je součástí kanalizace pro veřejnou potřebu ukončenou čistírnou odpadních vod) nevyvolá žádnou jinou změnu ustanovení platného kanalizačního řádu této kanalizace než změnu v údajích o délce kanalizační sítě, stavební úřad současně s vydáním stavebního povolení rozhodl o upuštění od zpracování nového kanalizačního řádu.

Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (MR-C 37591/25-OZP):

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, stavební záměr posoudil postupem dle zákona č. 148/2023 Sb. a shledal, že je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí podmínečně přípustný. Podmínky, které v jednotném environmentálním stanovisku stanovil, a které se staly nedílnou součástí výrokové části tohoto rozhodnutí, přitom zdůvodnil následovně:

Z hlediska zájmů hájených vodním zákonem:

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost a ostatní shromážděné podklady z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a provedl volné hodnocení důkazů. Zjistil, že při splnění určitých podmínek, kterými podmínil svůj souhlas, nebudou uskutečněním navrhovaného záměru nebo jeho užíváním ohroženy veřejné zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními právními předpisy. Na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící udělení podmínečného souhlasu ve formě závazného stanoviska.

K žádosti bylo doloženo stanovisko správce dotčeného povodí, tj. Povodí Moravy, s.p. Z jeho stanoviska vyplývá, že z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Hodnocení správce povodí vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty. Dále správce povodí předpokládá, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru. Z hlediska dalších zájmů chráněných vodním zákonem s uvedeným stavebním záměrem souhlasí.

K žádosti bylo doloženo vyjádření příslušného správce vodních toků, tj. Lesy ČR, s.p. Správce toku s uvedeným záměrem souhlasí za splnění určitých podmínek, kterými se vodoprávní úřad zabýval a shledal je jako relevantní, a proto na základě nich stanovil konkrétní podmínky uvedené v souhlasu. Ve svém vyjádření správce vodního toku upozornil stavebníka, že správce toku neodpovídá za škody na zařízení/majetku investora výše uvedené stavby způsobené průchodem vod. Dále byl stavebník upozorněn, že čištění koryta vodního toku, včetně okolí místa vyústění potrubí do vodního toku Habřina od nánosů, a to v celé délce tak, aby usazené sedimenty ve vodním toku nenarušovaly plynulý odtok si zajistí vlastník stavby na vlastní náklady.

Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně ZPF:

Zdejší orgán ochrany ZPF posoudil žádost a její následné doplnění z hlediska zájmů ochrany ZPF a shledal, že zemědělská půda může být pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF. Realizací záměru v rozsahu schváleného záboru zemědělské půdy nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území.

Při udělení tohoto souhlasu bylo vzato dále v potaz, že předmětný záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Správní orgán upozorňuje, že tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od realizace záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

Před zahájením stavební činnosti budou vytýčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.

Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, deponie a manipulační plochy budou zřízeny v rámci odnímaného pozemku. Okolní přiléhající pozemky ZPF nebudou stavbou dotčeny.

Dle § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF žadatel (povinný k platbě odvodů):

- doručí kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas k odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho nabytí právní moci orgánu ochrany ZPF
- písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů předem orgánu ochrany ZPF

Žadatel zajistí opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

<u>Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje</u>

Zdejší orgán ochrany ZPF vycházel z předloženého podrobného geologického průzkumu z února 2023 (zpracovatel GEOoffice, s.r.o., U Cementárny 1207/5, 703 00 Ostrava), který po realizaci dvou kopaných sond dne 24.01.2023 do hloubky 4m prokázal, že se na pozemcích nenachází kulturní vrstva půdy, do hloubky 1,6 m zasahuje antropogenní navážka. Z toho důvodu správní orgán v souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF udělil výjimku z povinnosti skrývky ornice.

Opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině dešťové vody jímány do retenční nádrže a regulovaným odtokem budou přes vyústní objekt vypouštěny do přilehlého potoka Habřina.

Zdůvodnění vymezení odvodu

Za trvalé odnětí zemědělské půdy (0,3782 ha) ze ZPF se orientačně vymezuje platba odvodů v souladu s § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Při výpočtu odvodu vycházel správní orgán ze základního hodnotového ukazatele zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) stanovených podle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany a přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky č. 434/2023 Sb., když použil základní cenu zemědělské půdy 8,51 Kč/m2 dle BPEJ 25900. Pro výslednou sazbu odvodu byl použit koeficient 5 III. třídy ochrany ZPF podle části D přílohy zákona o ochraně ZPF.

Daný případ nezakládá důvod pro použití ostatních faktorů životního prostředí ovlivňujících výši odvodu.

Dle ust. § 11 odst. 2 zákona o výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne zdejší orgán ochrany ZPF podle přílohy zákona po zahájení realizace záměru. Dle ust. § 11 odst. 3 zákona se bude při rozhodování o odvodech vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon).

Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně přírody:

Orgán ochrany přírody přezkoumal předloženou žádost o kácení celkem 10 ks dřevin rostoucích mimo les a 4 skupin dřevin o celkové výměře 293 m2 v souvislosti s uvedenou stavbou a ostatní shromážděné podklady z hlediska ustanovení zákona o ochraně přírody. Zjistil, že při splnění určitých podmínek, kterými podmínil svůj souhlas, nebudou uskutečněním navrhovaného záměru nebo jeho užíváním ohroženy veřejné zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody.

Stromy rostou na parcelách č. 707/2, 715/1, 715/2, 716/2 a 707/2 v kat. území Zastávka, které jsou ve vlastnictví společnosti AP Trade, s r.o., č. p. 243, 664 84 Lukovany, tedy žadatele.

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla doplněna o všechny požadované podklady týkající se kácení dřevin v souladu s § 83a zákona o ochraně přírody, tzn. zejména stručný popis jejich umístění a situační zákres, podrobná specifikace dřevin, které mají být káceny, zdůvodnění žádosti v souladu s § 8 odst. 1 zákona, tj. závažnost důvodů pro povolení kácení, stanovení výše ekologické újmy vzniklé kácením a návrh náhradní výsadby dřevin odpovídající stanovené výši ekologické újmy.

Důvodem ke kácení dřevin je kolize s výstavbou uvedeného záměru, tedy souboru rodinných domů v Zastávce u Brna. K uvedené akci byl zpracován podrobný Dendrologický posudek zapracovaný spol. Alteliér GROSOŠOVÁ, IČ: 01497201, Lazaretní 11a, 615 00 Brno, který byl podkladem pro řízení o povolení kácení dřevin. Dle předloženého Dendrologického průzkumu, má některé z dřevin určených ke kácení defekty. Jedná se zejména ořešák, který vykazuje známky dožití a akát, který je silně nakloněn a hrozí vývrat. Některé z dřevin (zejména trnovníky akáty) mají rizikové větvení a některé z vrb mají v důsledku poškození kmenů hnilobu a na kmenech jsou patrné dřevokazné houby. Skupiny dřevin tvořené mladými stromy jsou v dobrém zdravotním stavu, vitální.

V rámci Dendrologického průzkumu byla určena hodnota dřevin a na jejím základě byla navržena náhradní výsadba, která je součástí předložených podkladů řízení.

Dřeviny plní významnou funkci zeleně v zastavěné části obce, což je zejména produkce kyslíku, tlumení hluku, zachytávání polétavého prachu, ochlazování vzduchu, zadržování vody apod. a slouží jako útočiště pro ptactvo a poskytují hnízdní příležitosti. Estetická hodnota je u některých stromů poměrně vysoká, např. u javoru, břízy a některých vrb, u dřevin ve špatném zdravotním stavu naopak nízká.

Orgán ochrany přírody posoudil důvody ke kácení dřevin a všechny předložené podklady tohoto závazného stanoviska, zvážil zájmy ochrany přírody na zachování stromů, jejich funkční a společenskou hodnotu a s kácením souhlasil za předpokladu splnění podmínek, z nichž podmínka provést kácení v období vegetačního klidu je podložena ustanovením § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, a zajistí zároveň ochranu volně žijících ptáků v době hnízdění a vyvádění mláďat.

K vykompenzování ekologické a společenské hodnoty dřevin, která byla dle metodiky AOPK vyčíslena na 253 430 Kč (výpočet pro rok 2024), byla uložena podmínka náhradní výsadby v odpovídající výši včetně následné péče.

Záměrem jsou rovněž dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, záměr však nevyžaduje správní úkony, namísto nichž se JES vydává. Stavební a demoliční odpady mohou být shromažďovány pouze na pozemcích vymezených jako stavební pozemky nebo zařízení staveniště, případně se souhlasem obce na přilehlém pozemku tvořícím veřejné prostranství.

Podle ust. § 15 odst. 2 písm. c) zák. 541/2020 Sb., o odpadech musí mít původce předání stavebních a demoličních odpadů do odpadového zařízení v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem.

Stavebník je povinen prokázat zdejšímu orgánu odpadového hospodářství způsob likvidace odpadů vzniklých stavbou vystavené provozovatelem zařízení určeného k nakládání s těmito odpady, a to pro množství těchto druhů odpadů, jak bylo uvedeno v předložené projektové dokumentaci. Doklady musí obsahovat náležitosti odpovídající průběžné evidenci dle § 94 odst. 2 zákona o odpadech (doklady o odstranění odpadů podle § 26 vyhl. 273/2021 Sb., a to v rozsahu její příl. č. 12 - v dokladu bude uvedeno místo vzniku, původce odpadu, provozovatel zařízení, katalogové číslo, množství odpadu, datum vzniku, IČP, IČZ).

Předloženým záměrem mohou být dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Při výkopových a stavebních pracích, úpravě zemní pláně a při manipulaci se suchými sypkými materiály je třeba zamezit úniku tuhých znečišťujících látek (prachu) do okolního ovzduší.

Zájmy chráněné zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, daným záměrem dotčeny nejsou.

<u>Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 182 stavebního zákona následovně</u>:

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona): AP Trade, s.r.o.
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Obec Zastávka
- 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. 2 správního

řádu a § 182 písm. c) stavebního zákona): EG.D, s.r.o., AP REAL INVEST, s.r.o., En-Com Connection s.r.o., Státní fond životního prostředí České republiky, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, CETIN a.s., [redacted] GasNet, s.r.o., Krajský úřad Jihomoravského kraje, Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Náměšť nad Oslavou

- 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): [redacted] Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa železnic, státní organizace, Náboženská společnost Svědkové Jehovovi

  Vlastnictví ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem, 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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

V návaznosti na obdržené oznámení o zahájení řízení ve věci povolení záměru č.j. MR-C 3020/26-OSU ze dne 13.01.2026 dne 30.01.2026 podal námitku jako účastník řízení pan [redacted]

- *Požaduji informaci o tom, jak je vyřešená studie vlivů spodních vod na okolní stavby. V místě staveb je vysoká spodní voda a mám strach, že při velkém zatížení a zvýšení terénu pod stavbami se spodní voda přesune na okolní parcely. Tak bych chtěl vědět, jak to bude vyřešeno.*
- *Chtěl bych se pobavit o tom, jak bude vypadat v budoucnu zelený pás v této části pozemku (707/2) viz obr. 1. V této části je teď zelený pás se vzrostlými stromy, které ted aktuálně zadržují velké množství prachu ze staveb, který znečišťuje ovzduší, dodávají soukromí a čerpají velké množství spodní vody, chtěl bych se tedy pobavit o zachování nebo případných změnách.*
- *Chtěl bych poprosit o dodržování rozumných pracovních hodin v obytné oblasti. Už vícekrát se stalo, že na stavbách se pracuje i po 22:00 hodině. Nebo naopak před 7:00. Proto prosím pojďme se nějak rozumně domluvit na nějakých časech. Například ve všední dny od 7:00 – 19:00 a o víkendech od 7:30 – 19:00.*

Stavební úřad k námitkám uvádí:

Obdržené námitky stavební úřad zaslal právnímu zástupci stavebníka k vyjádření.

Stavební úřad opatřením č.j. MR-C 8512/26-OSU ze dne 09.02.2026 vyzval právního zástupce stavebníka a účastníka řízení [redacted] k účasti na ústním jednání konaném dne 24.02.2026 v 13:00 hodin z důvodu projednání obdržených námitek. Stavební úřad s námitkami seznámil přítomné účastníky řízení a pokusil se o smírné odstranění rozporů, které brání řádnému projednání a rozhodnutí ve věci. Při ústním jednání zodpovědný projektant posuzovaného záměru předal účastníku řízení *Posudek – vyjádření k výsledkům hydrogeologického posouzení v dané lokalitě (zpracovatel Albert Kmeť) a plán výsadby a ozelenění stavebního objektu SO 801.2 – celková situace stavby*, který byl součástí verze dokumentace (ID dokumentace SR00X01FBDWK) uvedené ve vyrozumění o oznámení řízení čj. MR-C 3020/26-OSU ze dne 13.01.2026. O ústním jednání byl sepsán protokol č.j. MR-C 8561/26-OSU, ve kterém je uvedeno, že [redacted] se k předaným podkladům vyjádří nejpozději do 10.03.2026.

Stavební úřad dne 16.03.2026 obdržel prostřednictvím datové zprávy vyjádření účastníka řízení [redacted] jehož obsahem toto sdělení:

- *Po domluvě během ústního jednání, které proběhlo 24.02.2026 v 13:00, píšu že byli splněny mé požadavky týkající se vlivů spodních vod na okolní stavby vypracováním hydrogeologického posudku a o tom, jak bude vypadat v budoucnu zelený pás v části pozemku (707/2).*
- *Jediné co ještě požaduji je telefonní a emailový kontakt na vedoucího stavby abych se s ním mohl domluvit na nějakých kompromisech od kdy do kdy se dá pracovat a případně na technologiích hutnění, protože teď se to dělá velkým vibračním válcem a ten způsobuje velké otřesy i okolních staveb a mám strach, aby nedošlo i narušení statiky budov.*

Stavební úřad k obdržené datové zprávě ze dne 16.03.2026 uvádí, že není oprávněn stanovovat termín provádění odstranění ani určovat dobu a délku pracovní doby stavebních prací. Jedná se o soukromoprávní vztah mezi objednatelem a zhotovitelem. Tato doba je zpravidla odvislá od sjednané lhůty k provedení prací, možnostech zhotovitele, kapacitním vytížením apod. Povinnost zhotovitele chovat se šetrně k sousedství, mít na zřeteli ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku je přímo zakotvena v § 163 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Současně je třeba při provádění různých druhů činností a stavebních prací respektovat příslušná ustanovení uvedená v jednotlivých nařízeních vlády, která k těmto pracím přímo vztahují.

Stavební úřad má zato, že požadavek na pracovní dobu a způsob provádění stavby se vztahuje k dříve schválenému stavebnímu záměru „AP Trade“ povoleném zdejším stavebním úřadem dne 14.10.2024 pod č.j. MR-C 72429/24-OSU, sp. zn. MR-S 20447-24-OSU a proto účastníku řízení dne 17.03.2026 poskytl telefonní a emailový kontakt na technického dozora investora tohoto záměru (Libor Kočí) současně s informací, že tato osoba by mu měla být nápomocna při řešení jeho požadavku. Současně o tomto požadavku informoval právního zástupce stavebníka.

Na základě výše uvedeného považuje stavební úřad námitky uplatněné účastníkem řízení P. [redacted] za vypořádané.

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 stavbě budou dodrženy obecné technické požadavky na komunikace definované v části páté vyhlášky č. 104/1997 Sb. (dle ustanovení § 16 až 36), kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 104/1997 Sb.“), a v ní citovaných 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).

Při případném narušení nebo omezení silničního provozu při samotném provádění stavby na pozemní komunikaci je nutné požádat MěÚ Rosice, odbor dopravy, 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.

Stavebník **k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí** doloží stavebnímu úřadu v souladu s § 232 odst. 2 stavebního zákona zejména tyto doklady:

- dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci
- číslo geometrického plánu, který byl ověřen Katastrálním úřadem
- vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,

- vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis
- průkaz energetické náročnosti budovy

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 vlastníkovi 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)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek byl vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění 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 + poznámka 4 s přihlédnutím k ustanovení § 9 zákona o správních poplatcích v celkové výši 6.500 Kč.

Rozdělovník

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

Ing. Veronika Káňová, IDDS: ty6a74w
místo podnikání: Fanderlíkova č.p. 2110/15, Žabovřesky, 616 00 Brno 16
zastoupení pro: AP Trade, s.r.o., Lukovany 243, 664 84 Lukovany

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

Obec Zastávka, IDDS: 38baz47
sídlo: Hutní osada č.p. 14, 664 84 Zastávka u Brna

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

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
AP REAL INVEST, s.r.o., IDDS: 83gk8jf
sídlo: Lukovany č.p. 243, 664 84 Zastávka u Brna
En-Com Connection s.r.o., IDDS: hndvysa
sídlo: 1. máje č.p. 189, 664 84 Zastávka u Brna
Státní fond životního prostředí České republiky, IDDS: favab6q
sídlo: Kaplanova č.p. 1931/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e
sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
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
[redacted]
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, IDDS: k3nk8e7
sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Brno-město, Veveří, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno
Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Náměšť nad Oslavou, IDDS: e8jcfsn
sídlo: Přemyslova č.p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

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

[redacted]
Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz
sídlo: Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle
Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, IDDS: uccchjm
sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město

Náboženská společnost Svědkové Jehovovi, IDDS: q9aqcq3
sídlo: Armády č.p. 1306/2b, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58

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 dopravy, IDDS: 6abbzec
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna
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

hlavní projektant (DS) – k rukám Ing. Tomáše Zváry
Sollaron architects, s.r.o., IDDS: tbewa2r
sídlo: Erbenova č.p. 370/3, Černá Pole, 602 00 Brno 2

ostatní (DS)
Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i., IDDS: xnjf5zy
sídlo: Čechyňská č.p. 363/19, 602 00 Brno 2
Policie České republiky - Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, IDDS: jydai6g
sídlo: Horní č.p. 731/21, Brno-střed, Štýřice, 639 00 Brno 39
VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno-venkov, IDDS: siygxrm
sídlo: Soběšická č.p. 820/156, Lesná, 638 00 Brno 38