



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 24766/26-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 6588-26-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Lucie Fridrichová

Tel.: 546 492 184

Fax: 546 492 119

E-mail: fridrichova@rosice.cz

Datum: 06.05.2026



ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

A

NAŘÍZENÍ ZKUŠEBNÍHO PROVOZU

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"), za užití přechodného ustanovení a § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení změny záměru před dokončením, u kterého bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, přezkoumal podle § 182 až § 192, § 224, § 237 a § 238 stavebního zákona žádost, kterou dne 03.12.2025 podalo a následně doplnilo prostřednictvím portálu stavebníka

Město Rosice, IČO 00282481, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice,

(dále jen "stavebník"), kterého zastupuje na základě písemné plné moci Ing. arch. Kristýna Shromáždilová, IČO 72503017, [REDACTED] Na rychtě 786/3d, 644 00 Brno

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

I.

podle § 197 a 224 odst. 2 stavebního zákona

povoluje

změnu záměru před dokončením

„Rosice – Zátoka“

(ID záměru **Z/2025/225839**, dále též jen "změna stavby") na pozemcích dle současné katastrální mapy parc.č.st. 1165/1, 1165/3, 1167, 1168, 1772, 1773, 2043, 2044 a parc. č. 679/9, 679/29, 679/79, 679/80, 679/81, 679/82, 679/83, 679/84, 679/101, 679/102, 679/139, 679/140, 679/141, 679/142, 679/172, 679/173, 679/174, 679/175, 679/197, 680/42, 1003/23, 1003/27, 3622, 5697/22; vše v katastrálním území Rosice u Brna (v dalším textu již nebude katastrální území uváděno), který byl do území umístěný územním rozhodnutím č.j. MR-C 18803/19-OSU ze dne 06.11.2019 a povolený stavebním povolením č.j. MR-C 9828/22-OSU ze dne 14.03.2022, které bylo následně změněno a doplněno rozhodnutím Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, č.j. JMK 69128/2024 ze dne 09.05.2024.

Popis změny stavby:

SO 1.1 BIOBAZÉN:

- Změna výškové úrovně, zmenšení filtrů. Konstrukce bazénu bude celá posunutá o 300 mm výš. Důvodem je nutná sanace podloží, kterou tvoří makadam v tl. 300 mm pod celou plochou bazénu. Z tohoto opatření vyplývá úprava výšek okolního terénu a navazujících staveb. Zmenšení filtrů ubírá z původních rozměrů, nově vzniklá plocha bude upravena jako záhon.

SO 1.2 BROUZDALIŠTĚ:

- Konstrukce brouzdaliště bude celá posunutá o 300 mm výš. Důvodem je upravená výška bazénu a spádové souvislosti technologie. Další změnou je doplnění dnové vpusti pro vypuštění v případě znečištění návštěvníky. Vpust' je napojena na kanalizaci, jedná se o krizové řešení, nebude běžně používáno. Původní řešení počítalo s vyčerpáním ponorným čerpadlem.

SO 2.1 VĚŽ:

- Terasa bude posunuta o 300 mm výš z důvodu změny výšky bazénu, na který terasa provozně i konstrukčně navazuje. Nebude realizovaná věž se skluzavkami. Změna nepřesahuje původní rozměry objektu. Objekt dřevěné terasy s věží plavčíka bude umístěn na hraně vodní plochy uprostřed areálu. Původní vysoká věž (s můstky a lezeckou stěnou) je zrušena, je ponechána pozorovatelnou plavčíka v původních rozměrech. Úroveň terasy bude nově ve výšce 310,82 m.n.m. Nejvýše bude dřevěné zábradlí pozorovatelné ve výšce 1,84 m nad terasou tedy v úrovni 312,66 m.n.m.

SO 2.2.x WC, SO 2.3.x PŘEVLEKÁRNA, SO 3.1 TERASA SE ZVEDÁKEM, SO 3.2 ALTÁN U ČISTÍCÍ ZÓNY, SO 3.3 ALTÁN U VODY:

- Změna výšky osazení objektů o 300 mm výš, důvodem je vazba na SO 1.1 Biobazén.

SO 4.2 LÁVKA PŘES VODU:

- Původní návrh dělil lávku na dvě části, které bylo možné odsunout. Změna řeší lávku jako jeden kus. Půdorysné rozměry a založení zůstává stejné. Výškově nová konstrukce zasahuje výš. Podesta bude v úrovni 1650 mm nad vodní hladinou, tedy 312,24 m.n.m. Nejvyšší bod zábradlí bude v úrovni 313,24 m.n.m.

SO 5.1 OBJEKT ZÁZEMÍ AREÁLU:

- Spojení místností je řešeno na základě požadavku umístění osmotické jednotky pro filtraci vody. Neprovedením stěny mezi místnostmi vznikla jedna technická místnost. Dále byl doplněn dřevěný podhled ve venkovním prostoru šatny 1.13.

SO 5.3 PŘÍSTŘEŠEK A OPLOCENÍ TECHNICKÉHO DVORA:

- Původní řešení technického dvora zahrnovalo přístřešek s rozměry 8040x4200 mm v. 2970 mm včetně schodiště u štítu objektu zázemí a vymezení místa pro popelnice podél ulice plotem. Nové řešení vymezuje průjezd novou pozicí oplocení, přístřešek je zmenšený na rozměr 5140x4200 mm v. 2870 mm a schodiště je vysunuto směrem k ulici. Nové řešení využívá původní základy, principy konstrukčního a materiálového řešení jsou shodné s původním návrhem.

SO 6.1 OPLOCENÍ AREÁLU:

- změna typu oplocení na severní straně areálu: Původní návrh oplocení podél potoka uvažoval ocelové sloupky s výplní z ocelové tyčoviny, celkové výšky 1,8 m. Nové oplocení je řešeno jako ocelové sloupky s pletivem výšky 1,6 m. Plot je v původní poloze na hraně břehu potoka. (Drobná stavba dle § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona – nevyžaduje povolení)
- změna typu oplocení na západní straně areálu: Původní návrh oplocení podél fotbalového hřiště uvažoval ocelové sloupky s výplní z dřevěných svislých prken, celkové výšky 1,8 m. Nové oplocení je řešeno jako ocelové sloupky s pletivem výšky 1,6 m. Plot je v nové poloze, která reaguje na změnu v katastru nemovitostí, která proběhla mezi povolením stavby a začátkem realizace. Plot je umístěn na hranici pozemků parc. č. 5697/22, 680/20, 1003/23, 1003/27, 679/84, 679/139, které jsou součástí areálu koupaliště a pozemkům náležícím k fotbalovému hřišti parc. č. 5697/21, 680/41, 1003/2, 679/30. (Drobná stavba dle § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona – nevyžaduje povolení)
- kontejnery a dřevěný plot na východní straně areálu: V rámci oplocení budou nově umístěny gastrokontejnery. Jedná se o sestavu tří kontejnerů, které jsou propojeny a mají společné připojení na areálové rozvody vody, kanalizace a elektrické energie. Kontejnery jsou umístěny na p.č. 1773, 649/79, 1772, 679/82. Celkové rozměry sestavy jsou 13,49 x 10,08 m. Východní hrana sestavy kontejnerů je 3,4 m od hranice parcely 2378/1 a 3,41 m od vozovky. Objekt je rozdělen na 3 kusy modulů propojených prostupy. Hlavní část tvoří modul 9 x 2,5 m sloužící jako gastro provoz s obsluhností směrem ke koupališti a stezce, druhý modul 4,5 x 2,5 m slouží jako mokrý sklad a propojovací prvek s třetím modulem 7,5 x 2,5 m, který slouží jako sanitární, včetně skladu obalů. Kontejner bude napojen na areálové rozvody přípojky – na elektrickou energii, vodu a splaškovou kanalizaci. Voda a elektřina mají podružné měření. Splašková voda z kuchyně půjde přes lapač tuků pod dřezem. Kontejnery budou umístěny dočasně, v případě stavby SO 5.2 Restaurace, budou odstraněny.

SO 14.3 AREÁLOVÝ ROZVOD VODY

Vzhledem k výsledkům zkoušek kvality vody ze studní na jaře 2025 bude pitná voda z přípojky rozvedena i do zázemí návštěvníků v SO 5.1 i v areálu, k venkovním sprchám a k dětským herním prvkům. Dále byla do systému zapojena reverzní osmóza, hospodaření s odpadní vodou reverzní osmózy a závlaha trávníku.

Druh a účel povolované změny stavby:

Areál koupaliště

Vymezení území dotčeného vlivem změny stavby:

Změnou stavby budou dotčeny pouze pozemky stavební, na kterých bude změna stavby umístěna, stavba nebude mít negativní vliv na žádné další pozemky ani stavby.

Podmínky pro umístění, dokončení a užívání stavby:

1. Změna stavby bude provedena podle ověřené dokumentace, kterou ověřila Ing. arch. Kristýna Shromáždilová (ČKA 03690), která je vložena do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X01U81YM, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Ostatní podmínky stanovené v územním rozhodnutí č.j. MR-C 18803/19-OSU ze dne 06.11.2019 a ve stavebním povolení č.j. MR-C 9828/22-OSU ze dne 14.03.2022, které bylo změněno a doplněno rozhodnutím Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, č.j. JMK 69128/2024 ze dne 09.05.2024 zůstávají nadále v platnosti.
3. Stavebník bude postupovat v souladu s vyjádřením:
 - společnosti VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a. s. č.j. BV/1811/2026 ze dne 02.03.2026
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby a umožní mu provedení kontrolní prohlídky:
 - kompletní dokončení stavby před zahájením zkušebního provozu
5. Dokončenou 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 výrokových částí výše citovaných rozhodnutí vydaných v souvislosti s umístěním a povolením předmětné stavby. Kolaudačnímu rozhodnutí bude předcházet roční zkušební provoz stavby „Rosice – Zátoka“ (viz výrok č. II. tohoto rozhodnutí).

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

1. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně ze dne 17.03.2026 č. j.: KHSJM 08466/2026/BO/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 00464/2026:
 - 1.1) KHS JmK požaduje uvedení předmětné stavby „Koupaliště Zátoka“ do zkušebního provozu. Před uvedením stavby do trvalého užívání bude na KHS JmK dokladováno měřením hluku, že z provozu předmětné stavby z reprezentativního plného provozu všech zdrojů hluku (VZT zařízení, zdroje hluku v restauraci, čerpadla apod.) je u nejexponovanějších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb zajištěno nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro denní a noční dobu.
 - 1.2) V rámci zkušebního provozu budou předloženy na KHS JmK k posouzení protokoly s výsledky laboratorních analýz mikrobiologického vyšetření zdrojů vody (studny) zásobující stavbu určenou k účelu koupání vybavenou systémem přírodního způsobu čištění vody ke koupání „Koupaliště Zátoka“ včetně protokolu s výsledky mikrobiologického vyšetření jakosti vody z „biobazénu“ prokazující, že předmětný zdroj vody splňuje požadavky na kvalitu – jakost vody tak, že jsou dodrženy limitní hodnoty uvedené v příloze č. 7, tabulce č. 1 a č. 2 (viz. § 15 vyhlášky č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch, ve znění pozdějších předpisů). Odběr vzorku plnicí vody ze

studny a jeho laboratorní kontrola budou zajištěny u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo u držitele autorizace.

2. Závazné jednotné environmentální stanovisko MěÚ Rosice, Odbor životního prostředí, č.j. R/2025/233744/4 ze dne 08.04.2026 vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, namísto následujících správních úkonů:

- souhlasu ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona podle § 17 odst. 1 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem navrhovaným na pozemcích, které sousedí s pozemky, na nichž se nachází koryto vodního toku Říčanský potok ID 10191987, ve smyslu § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona za těchto podmínek:

- 2.1) Odpadní voda z reverzní osmózy bude svedena do nádrže určené k závlaze zeleně areálu. Bezpečnostní přepad z této nádrže bude zaústěn do areálové kanalizace, která je napojena na kanalizaci pro veřejnou potřebu. Maximální vypouštěné množství bude 350 l/h. Hodnoty vypouštěné vody budou v souladu s kanalizačním řádem Města Rosice, hodnota solnosti (RAS) nepřesáhne 1200 mg/l.
- 2.2) Vypouštění odpadní vody z reverzní osmózy do kanalizace je zakázáno během deštivého počasí a v období tání sněhu.
- 2.3) Před zahájením koupací sezóny bude proveden kontrolní rozbor studniční vody dle platné legislativy rozšířený o hodnotu solnosti (RAS) surové vody.
- 2.4) Obsluha koupaliště řádně povede provozní deník, ve kterém budou kromě záznamů vyžadovaných platnou legislativou, denně zaznamenáván provoz reverzní osmózy, vypouštění odpadní vody z reverzní osmózy do kanalizace vč. odečtů vodoměru. Do provozního deníku budou dle potřeby zaznamenávány také údaje týkající se celkového napouštění a vypouštění vody z bazénu a brouzdaliště (odečty vodoměru, informace o času, množství a místu vypouštěné vody). Provozní deník bude na vyžádání poskytnut k nahlédnutí vodoprávnímu úřadu.

II.

podle § 237 a § 238 stavebního zákona z moci úřední

nařizuje

provedení zkušebního provozu stavby „Rosice – Zátoka“

povolené stavebním povolením č.j. MR-C 9828/22-OSU ze dne 14.03.2022, které bylo následně změněno a doplněno rozhodnutím Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, č.j. JMK 69128/2024 ze dne 09.05.2024,

maximálně v délce 12 měsíců

(od provedení kontrolní prohlídky dle podmínky č. 4 výrokové části I. tohoto rozhodnutí, o které bude učiněn písemný zápis),

neboť provedení zkušebního provozu bylo stanoveno podmínkou č. 9 rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad č.j. JMK 69128/2024 ze dne 09.05.2024, jelikož stavba obsahuje technologická zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, funkčnost a vlastnosti stavby a zejména dodržení podmínek uvedených v závazných stanoviscích dotčených orgánů.

Podmínky k provedení zkušebního provozu a podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do běžného užívání:

1. Před zahájením zkušebního provozu budou stavebnímu úřadu doloženy zejména tyto doklady:
 - a) zápis o odevzdání a převzetí stavby (stavební i technologická část)
 - b) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek (pokud došlo k odchylkám oproti ověřené projektové dokumentaci)
 - c) kopie stavebního deníku s vyznačením odpovědné osoby – hlavního stavbyvedoucího s podpisem a otiskem kulatého razítka
 - d) souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ke spuštění zkušebního provozu
 - e) souhlasné vyjádření MěÚ Rosice, odboru životního prostředí, ke spuštění zkušebního provozu (kontrola splnění jejich podmínek)
 - f) souhlas provozovatele kanalizace pro veřejnou potřebu (VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno-venkov) s provozním řádem areálu (zejm. ve vazbě na vypouštění brouzdaliště)
 - g) geometrický plán pro zápis budov do katastru nemovitostí
 - h) identifikátor záznamu, ve kterém budou zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy Jihomoravského kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis
 - i) pravomocné kolaudační rozhodnutí k užívání souvisejících dopravních staveb (parkovišť)
 - j) doklady o provedených revizích a zkouškách – zejm. výchozí revize elektro, plynu, hromosvodu, protokoly o těsnosti vnitřních areálových rozvodů, těsnosti všech nádrží (biobazén, brouzdaliště a další veškeré provozní akumulční či jiné nádrže)
 - k) protokoly o vykonání provozní zkoušky technologie vč. protokolu o zaškolení obsluhy
 - l) doklady prokazující shodu vlastností použitých materiálů, výrobků či strojního vybavení s požadavky na stavby (lze nahradit čestným prohlášením zhotovitele)
 - m) závazné stanovisko či vyjádření HZS ke spuštění zkušebního provozu
 - n) vyjádření inspektorátu bezpečnosti práce
 - o) fotodokumentace nebo prohlášení ke kanalizačnímu potrubí před záhozem v rýze (viz rozhodnutí o výjimce MěÚ Rosice, odbor životního prostředí)
 - p) provozní řád areálu pro zkušební provoz odsouhlasený orgánem ochrany veřejného zdraví
2. Zkušební provoz může být zahájen po kompletním dokončení stavby a po provedení kontrolní prohlídky nařízené v podmínce č. 4 výrokové části I. tohoto rozhodnutí, o čemž bude učiněn písemný zápis (protokol). Zkušební provoz bude po jeho ukončení vyhodnocen.
3. Nejpozději měsíc před ukončením zkušebního provozu bude požádáno o vydání kolaudačního rozhodnutí k trvalému užívání stavby. Stavebník stavebnímu úřadu doloží zejména tyto doklady:
 - a) zpráva o vyhodnocení zkušebního provozu
 - b) závazná stanoviska (vyjádření) dotčených orgánů k trvalému provozu.
 - c) provozní řád pro trvalý provoz (v případě, že bude odlišný od provozního řádu pro zkušební provoz)
 - d) k nahlédnutí provozní deník
 - e) popř. jiné doklady stanovené v předmětných povoleních

Podmínky k uvedení stavby do zkušebního provozu stanovené dotčenými orgány:

Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně ze dne 17.03.2026 č. j.: KHSJM 08466/2026/BO/HOK, sp. zn.: S-KHSJM 00464/2026:

1. Před uvedením stavby do zkušebního provozu předloží stavebník doklad o tom, že v předmětné stavbě (restaurace, zázemí zaměstnanců, pítko) byly použity výrobky splňující požadavky § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
2. Před uvedením stavby do zkušebního provozu bude proveden laboratorní rozbor pitné vody z předmětné stavby (restaurace, zázemí zaměstnanců, pítko), a to v rozsahu krácený rozbor, jak je stanoveno v příloze č. 5 vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola bude zajištěna u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře a u držitele autorizace (s označením přesného místa odběru).

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“):

- Město Rosice, IČO 00282481, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice

Odůvodnění:

Dne 03.12.2025 podal stavebník prostřednictvím svého zmocněnce žádost o povolení změny výše specifikovaného stavebního záměru před jeho dokončením a to v souladu s § 172 odst. 2 ve spojení s § 184 a § 224 odst. 4 stavebního zákona.

Původní záměr byl do území umístěný územním rozhodnutím č.j. MR-C 18803/19-OSU ze dne 06.11.2019, jeho realizace pak byla povolena stavebním povolením č.j. MR-C 9828/22-OSU ze dne 14.03.2022, které bylo následně změněno a doplněno rozhodnutím Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, č.j. JMK 69128/2024 ze dne 09.05.2024. Dle přechodných ustanovení ke stavebnímu řádu platí, že pravomocné stavební povolení vydané podle dřívějších předpisů (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023) se považuje za povolení záměru podle zák. č. 283/2021 Sb.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 224) 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:

- plná moc k zastupování stavebníka
- projektová dokumentace vypracovaná osobou k tomu oprávněnou a vložená do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka (ID dokumentace SR00X01U81YM) současně se žádostí podanou na formuláři stanoveném § 9 vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona
- souhlasné stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 25.03.2026 pod zn. PM-11237/2026/5203/Dě
- souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 08466/2026/BO/HOK ze dne 17.03.2026
- souhlasné koordinované závazné stanovisko HZS JMK ze dne 28.04.2026 pod čj. HSBM-2266-3/2026 (závazné stanovisko vydáno bez podmínek)

- souhlasné závazné jednotné environmentální stanovisko MěÚ Rosice, Odbor životního prostředí č.j. R/2025/233744/4 ze dne 08.04.2026 (záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný)
- vyjádření a stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů technické a dopravní infrastruktury:
 - VAS, a.s. č.j. BV/1811/2026 ze dne 02.03.2026 (souhlas s podmínkami)
 - Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice zn. R-70/26 ze dne 05.03.2026 (souhlas)

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 09.04.2026 pod čj. MR-C 19770/26-OSU.

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 podáváných námitek.

Stavební úřad v provedeném řízení o změně záměru před dokončením 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 a to v rozsahu, v jakém se změna stavby dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány. Při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů, z vyjádření vlastníků dotčené technické a dopravní infrastruktury a z vyjádření vlastníků dotčených pozemků.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek I. výrokové části rozhodnutí (jednotlivé úkony orgánů ochrany životního prostředí (MěÚ Rosice, odboru životního prostředí) vyplývající z jednotného environmentálního stanoviska jsou odůvodněny samostatně níže). Dále v I. výrokové části rozhodnutí (v podmínce č. 3) 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.

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.

Projektová dokumentace, která byla vypracovaná oprávněnou osobou, 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 změny záměru před dokončením. A protože byla ve stavebním povolení (podmínkou č. 9 rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad č.j. JMK 69128/2024 ze dne 09.05.2024) stanovena podmínka provedení zkušebního provozu, výrokem č. II. nařídil stavební úřad z moci úřední provedení zkušebního provozu v délce 12 měsíců a současně stanovil podmínky pro tento zkušební provoz a dále podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do běžného užívání. Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrocích rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (R/2025/233744/4):

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 podmíněčně 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 podmíněčného souhlasu ve formě závazného stanoviska.

K žádosti bylo doloženo stanovisko správce vodního toku a 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 vodního toku a 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. Podmínky, které byly ve stanovisku uvedeny, se převážně týkají majetkoprávních vztahů, proto nebyly začleněny do podmínek uděleného souhlasu.

Vodoprávnímu úřadu byl rovněž předložen návrh provozního řádu koupaliště, ve kterém jsou zohledněny podmínky provozovatele kanalizace pro veřejnou potřebu.

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, rovněž zkonstatoval, že záměrem jsou dotčeny rovněž 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 staveníště, 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. Bez předložení ověření není možné provést poslední úkon stavebního úřadu ve věci kolaudace stavby. 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 stavebních a výkopových 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, 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.

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

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) a c) stavebního zákona): Město Rosice
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Město Rosice
- 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): [REDAKCE] [REDAKCE] Povodí Moravy, s.p., Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.
- Osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. e) stavebního zákona): nejsou

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. ve lhůtě 5 dnů, která počala běžet bezprostředně po marném uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k podání námitek. Účastníci řízení tohoto svého procesního práva však nevyužili.

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

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

Upozornění

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

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

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

Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), v platném znění a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, v platném znění, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.

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

Podle § 6c odst. 1, písm. f) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je provozovatel koupaliště a saun povinen vypracovat a předložit orgánu ochrany veřejného zdraví ke schválení provozní řád pro zkušební provoz zpracovaný v souladu s vyhláškou MZ č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch, a podle § 100 zákona č. 258/2000 Sb. lze činnosti, k nimž je třeba vypracovat provozní řád (včetně provozního řádu pro zkušební provoz), zahájit až poté, kdy byl provozní řád orgánem ochrany veřejného zdraví schválen.

Při nutnosti celkového vypuštění vody z bazénu nebo brouzdaliště do vodního toku, musí provozovatel koupaliště disponovat platným povolením k nakládání s vodami dle § 8 vodního zákona. Pokud by veškerá voda z bazénu a brouzdaliště měla být vypouštěna do kanalizace pro veřejnou potřebu, je zapotřebí mít k tomu souhlas vlastníka a provozovatele této kanalizace.

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 vlastníkově 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.

Změna stavby může být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
Vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, se nevyměřuje.

Rozdělovník:

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

Ing. arch. Kristýna Shromáždilová, IDDS: q4i52e8

místo podnikání: Na rychtě č.p. 786/3d, Soběšice, 644 00 Brno 44

zastoupení pro: Město Rosice, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice

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

Město Rosice, IDDS: 6abbzec

sídlo: Palackého nám. 13, 665 01 Rosice

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw

sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veverží, 602 00 Brno 2

Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, IDDS: xbpmmvw

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

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

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

hlavní projektant (DS)

Ing. arch. Kristýna Shromáždilová, IDDS: q4i52e8

místo podnikání: Na rychtě č.p. 786/3d, Soběšice, 644 00 Brno 44

dotčené správní úřady (DS)

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, IDDS: 6abbzec

sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Oddělení stavební prevence, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14