

Městský úřad Rosice

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX018W6AZ

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 25421/26-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 17036-26-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Novák Ivo

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novak@rosice.cz

Datum: 19.05.2026



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"), za užití přechodného ustanovení a § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení změny záměru před dokončením přezkoumal podle § 182 až § 192 a stavebního zákona žádost, kterou dne 24.03.2026 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

**HOLESO s.r.o., IČO 11973650, Za Habrem 447, 664 88 Zbraslav,
kterou zastupuje Ing. Petr Surý, IČO 40447049, Myslivecká 831/58, 620 00 Brno**

(dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

I. podle § 197 a 211 stavebního zákona,

povoluje

změnu záměru před dokončením

novostavba bytového domu, Masarykova, Zbraslav

(ID záměru **Z/2026/57231**, dále jen "stavba") na pozemcích parc.č.st. 39/1, parc. č. 1421/27, 1421/30, 1421/45, vše v katastrálním území Zbraslav na Moravě (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavební záměr byl schválen rozhodnutím ze dne 11.12.2023 pod č.j. MR-C 119528/23-OSU, sp.zn. MR-S 102708-23-OSU, které nabylo právní moci dne 19.01.2024.

Změna stavby před dokončením obsahuje:

- Objekt bude podsklepen na celém půdorysu, vyjma pásu podél štitové stěny sousedního objektu v šíři 1,5 – 2,2 m. Stávající sklepy jsou vybourány.
- Stropní ŽB konstrukce stropu nad 01. PP bude provedená zcela nově a u sousedního štítu je navržena konzola pro vynesení štitové stěny na hranici parcely.
- Základové pasy budou osazeny o 80 mm výše a konstrukční výška v 01. PP zvýšena o 125 mm. Z důvodu zvýšené tepelné izolace v podlaze 1.NP (kvůli podlahovému vytápění) je tloušťka podlahy o 60 mm větší. Proto bude úroveň podlahy 1.NP zvýšena o 270 mm.
- V nově zvětšeném prostoru 01. PP budou navíc umístěny 2 komerční prostory (kanceláře se zázemím).
- V 1.NP bude rozdělen byt č. IV (3+ KK) na dva menší byty 2+KK a 1+KK. Pro nově vzniklý byt č. XII bude zřízeno nové parkovací stání na dvoře a sklepní kóje ve sklepech.
- V podkroví bude zvýšena nadezdívka obvodové stěny do ulice o 250 mm. Po stavebních úpravách bude hřeben střechy zvýšen o 520 mm.

Druh a účel povolované změny stavby: Novostavba bytového domu (tj. jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona).

Umístění stavby na pozemcích: parc.č.st. 39/1 (zastavěná plocha), parc. č. 1421/27 (ostatní plocha), 1421/30 (ostatní plocha), 1421/45 (ostatní plocha).

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.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:

1. Stavba bude dokončena podle ověřené dokumentace, kterou vypracoval Ing. Petr Surý (ČKAIT 1000379) v březnu 2026, která je vložena do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace **SR00X01U7F0Z**.
2. Stavba bude prováděna v souladu se závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (KHSJM 06568/2026/BO/HOK).
3. Ostatní podmínky rozhodnutí ze dne 11.12.2023 pod č.j. MR-C 119528/23-OSU, sp.zn. MR-S 102708-23-OSU, které nabylo právní moci dne 19.01.2024, zůstávají dále v platnosti.

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“):

- HOLESO s.r.o., Za Habrem č.p. 447, 664 88 Zbraslav

Odůvodnění:

Dne 24.03.2026 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 změny 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, kterou vypracoval Ing. Petr Surý (ČKAIT 1000379) v březnu 2026 a vložená do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka (ID dokumentace SR00X01U7F0Z) současně se žádostí podanou na formuláři stanoveném § 4 vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona)
- plná moc k zastupování stavebníka
- stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů
 - MěÚ Rosice, odbor životního prostředí – závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko) ze dne 27.02.2026 pod čj. MR-C 9716/26-OZP – záměr je hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný
 - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně ze dne 24.02.2026 pod čj. KHSJM 06568/2026/BO/HOK – souhlas se změnou stavby před dokončením

V opatření ze dne 08.04.2026 pod čj. MR-C 19812/26-OSU stavební úřad vyrozuměl podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu, účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení, ve kterém upustil od ústního jednání a ohledání na místě. Dotčené orgány mohly uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení mohli uplatnit své námitky do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění. Současně stavební úřad sdělil účastníkům řízení, že se mohou před vydáním rozhodnutí v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu ve lhůtě 5 dnů vyjádřit k podkladům rozhodnutí.

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 při svém rozhodování vycházel mimo jiné z obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů. Přezkoumáním záměru stavební úřad zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Předmětný stavební pozemek je vymezen tak, že svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na stávající veřejně přístupnou komunikaci umístěnou na pozemcích parc.č. 1421/45. Na stavebním pozemku je v souladu s vyhláškou vyřešena i likvidace srážkových vod. Srážkové vody budou svedeny do akumulčních nádrží a využívány pro zálivku zeleně. Přepad z akumulční nádrže bude zaústěn do stávající dešťové kanalizace. Na stavebních pozemcích ve vlastnictví společnosti HOLESO s.r.o. bude provedeno 12 ks odstavných stání pro osobní automobily.

Stavební úřad došel k závěru, že změna záměru před dokončením obecným požadavkům na využívání území daným vyhláškou vyhovuje.

Předložená změna záměru nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací:

Pozemky určené k výstavbě se nachází dle Územního plánu Zbraslav, který nabyl účinnosti dne 04.10.2023 v zastavěném území ve funkční ploše SV 012 (plocha přestavby – P.S.) plocha pro bydlení. Změna záměru před dokončením je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

Projektová dokumentace, která byla vypracovaná oprávněnou osobou, splňuje technické požadavky na stavby uvedené v § 145 a násl. stavebního zákona. Dokumentace je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad 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.

Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (MR-C 9716/26-OSU):

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 přípustný. Dotčené orgány vydaly svá souhlasná závazná stanoviska bez podmínek. (Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odboru životního prostředí, tj. souhlasné jednotné environmentální stanovisko (dále jen „JES“) ze dne 27.02.2026 pod čj. MR-C 9716/26-OSU vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, bylo vydáno namísto následujících správních úkonů: závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Tento „nesamostatný“ správní úkon (je závislý na existenci řízení podle stavebního zákona) byl vydán bez podmínek a je dotčeným orgánem řádně zdůvodněn v příslušném JES. V JES byl rovněž stavebník upozorněn na další zákonné povinnosti vyplývající z jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí.)

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 nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

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

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona): společnost HOLESO 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 Zbraslav
- Vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být část požadovaného záměru uskutečněna, 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): Obec Zbraslav
- 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): paní [REDAKCE] [REDAKCE] Obec Zbraslav

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

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. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

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

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

- před zahájením změny stavby zajistit **vypracování dokumentace pro provádění stavby**
- před zahájením provádění změny 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.

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 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 nesmí být zahájena, dokud povolení změny záměru nenabude právní moci.

