



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 49676/26-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 19768-26-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Lucie Fridrichová

Tel.: 546 492 184

Fax: 546 492 119

E-mail: fridrichova@rosice.cz

Datum: 22.07.2026



ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

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 § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení změny záměru před jeho dokončením přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 17.02.2026 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

AXOR CAPITAL s.r.o., IČO 04015487, Lidická 700/19, 602 00 Brno,

kteřou zastupuje Nela Mazurová, nar. 07.04.1987, Markůvky 1391/12, 635 00 Brno

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

podle § 197 a 211 stavebního zákona,

povoluje

změnu záměru stavebního povolení ze dne 14.07.2023 pod č.j. MR-C 62945/23-OSU před dokončením nazvanou

"Změna stavby před dokončením - Obytná lokalita Lipový vrch"

- Rodinné domy a dvojdomy - SO.06"

(ID záměru Z/2026/32316, dále jen "stavba") na pozemku parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Říčky u Brna (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Popis změn:

- Jedná se o novostavbu 1 samostatného rodinného domu. Předmětem změny je záměna původního typového domu za jiný typový dům. Zároveň doplňková stavba sklad je nahrazena stavbou garáže pro 1 vozidlo a skladu. Dům je navržen jako nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou. Zastavěná plocha: 72 m². Vytápění: tepelné čerpadlo vzduch-voda.
- Pojezdové plochy v okolí domu budou z betonové skládané dlažby, chodníky a terasy z terasové dlažby.
- Zmenšení půdorysu rodinného domu a změny skladu na garáž. Rodinný dům bude mít nově půdorysné rozměry 9,0 x 8,0 m. Garáž je navržena o půdorysných rozměrech 5,5 x 6,5 m. Výška hřebene rodinného domu bude ve výšce 7,98 m, výška hřebene garáže bude ve výšce 5,30 m.
- Objekt RD bude zásobován vodou a elektrickou energií a budou odkanalizován do splaškové kanalizace. Dešťová voda ze střechy bude akumulována pro zpětné využití a přepad řešen do povrchových vsakovacích objektů.
- Oplocení v uliční části je navržen z hladkých betonových bloků výšky 1,6 m, zbývající část bude oplocena pletivem.

Umístění stavby na pozemku:

- parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území Říčky u Brna

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

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

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. [REDAKCE] (zahrada) v katastrálním území Říčky u Brna.
2. Změna stavby bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. Michal Mišina – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT - 0012877 a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X01WDJ9U**, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. 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.
4. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník doloží doklady definované § 232 odst. 2 stavebního zákona.
5. Stavbu lze užívat až po vydání kolaudačního rozhodnutí na příjezdovou komunikaci, na kterou je novostavba napojena a jejím předání vlastníku, který zajistí její celoroční údržbu.
6. Ostatní podmínky rozhodnutí č.j. MR-C 53912/24-OSU ze dne 23.07.2024, zůstávají nadále 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“):

- AXOR CAPITAL s.r.o., Lidická č.p. 700/19, Veveří, 602 00 Brno 2

Odůvodnění:

Dne 17.02.2026 podal stavebník prostřednictvím svého zmocněnce žádost o povolení změny výše specifikovaného stavebního záměru před jeho dokončením 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 před dokončením vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 211 a 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.

Stavební úřad schválil původní záměr stavebním povolením ze dne 14.07.2023 pod č.j. MR-C 62945/23-OSU a změnu stavby před dokončením č.j. MR-C 53912/24-OSU ze dne 23.07.2024.

Protože nebylo součástí žádosti závazné stanovisko (jednotné environmentální stanovisko) věcně a místně příslušného odboru životního prostředí (Městského úřadu Rosice, odboru životního prostředí) a Krajské hygienické stanice JmK vyžádal si tato závazná stanoviska v souladu s § 184 odst. 3 stavebního zákona u těchto dotčených orgánů sám stavební úřad. Vyžádáním tohoto závazného stanoviska se běh lhůty pro vydání rozhodnutí v souladu s § 184 odst. 4 staví, a to do doby vydání tohoto závazného stanoviska, nejpozději však do dne, kdy nastane skutečnost podle § 178 odst. 3 stavebního zákona (tzv. „fiktivní souhlasné závazné stanovisko bez podmínek). Závazné stanovisko MěÚ Rosice odboru životního prostředí bylo vydáno dne 25.05.2026.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace ověřená osobou k tomu oprávněnou Ing. Michal Mišina - autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT - 0012877 a vložené do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X01WDJ9U, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu,
- pravomocné rozhodnutí o povolení stavby č.j. MR-C 53912/24-OSU ze dne 23.07.2024,
- MěÚ Rosice, odbor životního prostředí - závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko) ze dne 25.05.2026 pod č.j. MR-C 29928/26-OZP.

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 02.06.2026 pod č.j. MR-C 32861/26-OSU. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení 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 v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona. Navrhovanou změnu záměru projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů. Žádost projednal a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny záměru před dokončením.

Stavební úřad záměr dále zkoumal také z hlediska požadavků vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Zejména pak z hlediska požadavku § 11 této vyhlášky, který požaduje umístění stavby

v minimální vzdálenosti 2,0 m od hranice sousedního pozemku a dospěl k závěru, že změna stavby dle návrhu umístění v předložené situaci požadavky této vyhlášky splňuje, neboť stavba vzhledem k charakteru zástavby je umístěna na hranici sousedních pozemků, což je dle § 11 odst. 3 a 4 této vyhlášky možné.

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.

Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (MR-C 29928/26-OZP):

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto JES.

Popis záměru:

Dotčené pozemky: parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Říčky u Brna

Jedná se o novostavbu 1 samostatného rodinného domu. Předmětem změny je záměna původního typového domu za jiný typový dům. Zároveň doplňková stavba sklad je nahrazena stavbou garáže pro 1 vozidlo a skladu.

Dům je navržen jako nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou. Zastavěná plocha: 72 m². Vytápění: tepelné čerpadlo vzduch-voda.

Pojezdové plochy v okolí domu budou z betonové skládané dlažby, chodníky a terasy z terasové dlažby.

Objekt RD bude zásobován vodou a elektrickou energií a budou odkanalizován do splaškové kanalizace. Dešťová voda ze střechy bude akumulována pro zpětné využití a přepad řešen do povrchových vsakovacích objektů.

Oplocení v uliční části je navrženo z hladkých betonových bloků výšky 1,6 m, zahrady budou oploceny pletivem.

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, obdržel dne 09.04.2026 žádost o vydání JES, dokumentace ID SR00X01WDJ9U. Příslušný správní orgán žádost s projektovou dokumentací prověřil a shledal, že není úplná. Dne 29.04.2026 proto žadatele vyzval dokumentem čj. MR-C 20503/26-OZP k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 14.05.2026 svou žádost o další údaje a podklady.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad II.1. Žádost byla doložena všemi potřebnými doklady pro vydání závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost a ostatní shromážděné podklady z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a provedl volné hodnocení důkazů. Zjistil, že nebudou

uskutečněním navrhovaného záměru nebo jeho užíváním ohroženy veřejné zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními právními předpisy. Vodoprávní úřad došel k závěru, že provedení záměru nemůže vzhledem k jeho rozsahu a charakteru vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící udělení vydání souhlasného závazného stanoviska.

Upozorňujeme, že

- vsakovací zařízení musí být realizováno v souladu s ČSN 75 9010 - Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 759011 – Hospodaření se srážkovými vodami, samozřejmě s ohledem na místní hydrogeologické podmínky. Vsakovací zařízení nesmí ohrožovat jakost podzemních vod (úroveň základové spáry vsakovacího zařízení musí být minimálně 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody), při vsakování dešťových vod nesmí být porušována práva a právem chráněné zájmy jiných (např. podmáčení sousedního pozemku).
- při stavebních pracích musí být učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanismy musí být v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.

Toto JES bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu k řízením vedeným podle zákona o ochraně přírody a krajiny, horního zákona nebo zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a při povolování záměru podle stavebního zákona, mohou-li být dotčeny zájmy vodního zákona (§ 104 odst. 3); toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Předloženým záměrem jsou rovněž dotčeny zájmy chráněné:

- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Avšak v souladu s ust. § 9 citovaného zákona byl vydán souhlas s trvalým odnětím půdy v předchozím řízení (závazné stanovisko k odnětí půdy ze ZPF č.j. 22710/22- OZP ze dne 16.05.2022 a rozhodnutí o souhlasu č.j. MR-C 41684/25-OZP ze dne 02.07.2025).
- 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 stavenišť, 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.

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.

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

- zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby, dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

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. 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.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek byl vyměřen podle 18 odst. 4 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, s přihlédnutím k ustanovení § 9 zákona o správních poplatcích, ve výši 2.000 Kč.

Rozdělovník:

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

Nela Mazurová, IDDS: hmxt4j9

trvalý pobyt: Markůvky č.p. 1391/12, Bystrc, 635 00 Brno 35
zastoupení pro:

AXOR CAPITAL s.r.o., IDDS: 99b3aaq

sídlo: Lidická č.p. 700/19, Veverří, 602 00 Brno 2

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

Obec Říčky, IDDS: i8fa2yt

sídlo: Říčky č.p. 48, 664 83 Domašov u Brna

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

ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

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

[REDACTED]

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

hlavní projektant (DS)

Ing. Michal Mišina, IDDS: 63pn4p2

místo podnikání: Na Cibulce č.p. 848, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun 1