



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/24313/2025/BARD
Č.J.: MUMI 25028021
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 28.07.2025

Sdělení o poskytnutí informace č. 1307/2025

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 01.07.2025 žádost, kterou podala společnost **Hubexo Czech Republic and Slovakia s.r.o., IČ: 03441725, se sídlem Klicperova 3208/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov**, o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to cit.:

„poskytnutí informací z rozhodnutí (resp. z dokumentů nahrazujících rozhodnutí) ve formě jejich kopií v elektronické podobě, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a to:

Dle zákona č. 183/2006 Sb. (řízení zahájena do 30.6.2024)

- Ohlášení stavby
- Územní souhlas
- Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby
- Územní rozhodnutí
- Společné povolení (územní + stavební)
- Stavební povolení
- Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby
- Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby
- Souhlas s ohlášením stavby
- Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením
- Rozhodnutí o odstranění stavby (nebo nařízení odstranění)
- Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora
- Jakýkoliv dokument nahrazující výše zmíněné
- I nepravomocné rozhodnutí, povolení ze všech výše uvedených dokumentů

Dle zákona č. 283/2021 Sb. (řízení zahájena do 01.07.2024)

- Povolení záměru
- Rámcové povolení
- Změna rámcového povolení
- Změna povolení záměru
- Povolení odstranění stavby
- Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby
- Jakýkoliv dokument nahrazující výše zmíněné
- I nepravomocné rozhodnutí, povolení ze všech výše uvedených dokumentů

vydaných pro právnické osoby za období od 01.04.2025 do 30.06.2025 týkající se pouze pozemních staveb (budov) bez infrastruktury.“

Z důvodu vyhledání a anonymizace, tj. z důvodu vyhledání a sběru objemného množství oddělených informací požadovaných dle Vaší žádosti, kdy vyhledáním informací je třeba rozumět činnosti nezbytné ke zpřístupnění požadovaných informací a kdy je nutné informace s ohledem na jejich zveřejnění (zpřístupnění) anonymizovat, Vám bylo ze strany povinného subjektu zasláno oznámení o výši úhrady za poskytnutí informací, Sdělení č. 1151/2025 ze dne 08.07.2025, č.j. MUMI 25025119.

Dne 23.07.2025 obdržel povinný subjekt úhradu nákladů za poskytnutí informací, stanovených dle sdělení č. 1151/2025 ze dne 08.07.2025, č.j. MUMI 25025119, kdy výše úhrady nákladů za poskytnutí informací byla stanovena v souladu se zákonem o informacích.

Na základě Vámi provedené úhrady povinný subjekt v příloze poskytuje požadované kopie vydaných dokumentů v elektronické podobě.

Příloha:

kopie vydaných dokumentů

otisk razítka


administrativní a spisový pracovník

Obdrží:

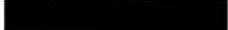
účastníci (dodejky)

Hubexo Czech Republic and Slovakia s.r.o., IDDS: dc6q2wa

sídlo: Klicperova č.p. 3208/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/9805/2024/HERP
Č.J.: MUMI 25010375
VYŘIZUJE: 
TEL.: 
E-MAIL: 
DATUM: 01.04.2025

ROZHODNUTÍ č. 250/2025

k společnému územnímu a stavebnímu povolení

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 14.03.2024 žádost o vydání společného povolení stavby nazvané „**Domky Mikrovín – Dolní Dunajovice**“ (dále jen stavba) na pozemcích **parc. č. 5328, 6045 a 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice**, kterou podala společnost **Mikros-vín, spol. s r.o. , IČO 60708051, Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov** (dále jen žadatel).

Jelikož žádost neobsahovala všechny náležitosti dle ustanovení § 94l stavebního zákona, vyzval stavební úřad přípisem ze dne 05.04.2024, pod č. j. MUMI 24011818, žadatele k jejich doplnění a současně usnesením č. 207/2024, ze dne 05.04.2024, pod č. j. MUMI 24012066 řízení přerušil. Protože žádost dále neobsahovala všechny náležitosti dle ustanovení § 94l stavebního zákona, vyzval stavební úřad opakovaně přípisem ze dne 05.11.2024, pod č. j. MUMI 24037016, žadatele k jejich doplnění a současně usnesením č. 636/2024, ze dne 05.11.2024, pod č. j. MUMI 24037033 řízení dále přerušil. Žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby byla žadatelem doplněna.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 94j odst. 1 stavebního zákona a podle § 94m stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení (dále jen společné řízení). V tomto společném řízení posoudil podanou žádost podle § 94l až § 94o stavebního zákona a na základě tohoto posouzení v souladu s ustanovením § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) a dle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona ve společném povolení schvaluje

stavební záměr

pro stavbu nazvanou „**Domky Mikrovín – Dolní Dunajovice**“, na pozemcích **parc. č. 5328, 6045 a 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice**.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Stavba trvalá.

Novostavba.

Účel – stavba ubytovacího zařízení.

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje:

Pozemek parc. č. 5328 (ostatní plocha), 6045 (ostatní plocha) a parc. č. 6052 (orná půda) v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

- 5 domků (1 x domek A – samostatně stojící správný objekt a 2 x dvojdomek B – pro ubytování). U dvojdomků typu B se jedná o objemové spojení dvou zrcadlově postavených jednodomků typu A. Každý domek je čtvercového tvaru o rozměrech 5,00 m x 5,00 m s předsazenou venkovní vstupní terasou 5,00 m x 1,50 m v úrovni přízemní části, o jednom nadzemním podlaží, se sedlovou střechou se sklonem 41°, s okapovou orientací. Střešní krytina bude z pálených střešních tašek červené barvy. Výška hřebene + 5,60 m od ± 0,00, která je stanovena k podlaze 1. NP v nadmořské výšce 192,15 m (Bpv). Je vybaven společenským prostorem se spacím koutem, kuchyňkou s jídelním koutem, WC se sprchou a umyvadlem, v podkrovní části možnost spaní pro 2 osoby. Technická místnost pod obytnou částí slouží jako kolárna a jsou zde umístěny technologické prvky domku – elektrický bojler, pračka, vodoměr s uzávěrem, elektrický rozvaděč. Zastavěná plocha domku je 32,50 m², obestavěný prostor domku je 107,50 m³.
- Přípojka elektro. Domky budou napojeny na distribuční vedení přes přípojkovou skříň na hranici pozemku, kde bude hlavní elektroměr, podružná měření budou v každém domku.
- Přípojka vodovodu. Domky budou napojeny na veřejný vodovodní řad LT80. Nová vodovodní přípojka bude z potrubí PE 100 SDR11 RC D 32. Celková délka po šachtu bude 7,50 m a bude ukončena vodoměrnou sestavou typu Modulo. Dále pak bude podružný vodoměr pro každý domek v technické místnosti.
- Přípojka splaškové kanalizace. Domky budou napojeny na jednotnou veřejnou splaškovou kanalizaci. Na trase kanalizační přípojky bude umístěn 3 revizní šachty. Kanalizační přípojka bude napojena na splaškovou kanalizaci Beton KG 400 na šachtu Š 229.
- Nakládání s dešťovými vodami. Dešťové vody budou svedeny do podzemní retenční nádrže o objemu 6,00 m³ s přepadem do zásakové rýhy.
- Zpevněné plochy. Příjezdové pruhy k parkovací ploše mezi domky v šíři 0,4 m budou zatravněné pojezdové tvárnice z tvrzeného plastu. Zpevněná plocha odstavného stání bude provedena ze speciálního systému zatravnovacích roštů AS-TTE ROŠT.
- Vytápění – pro temperaturu je navržena instalace dvousložkové klimatizace (přítápění, chlazení). Ohřev TUV v elektrickém bojleru v technické místnosti každého domku.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

- 5 domků (1 x domek A – samostatně stojící správný objekt a 2 x dvojdomek B – pro ubytování). Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc. č. 7355 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 3,80 m od hranice s pozemkem parc. č. 5328 v katastrálním území Dolní Dunajovice a ve vzdálenosti 6,60 m (ve východní části) až 3,00 m (v západní části) od hranice s pozemkem parc. č. 8841/2 v katastrálním území Dolní

Dunajovice. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí projektové dokumentace.

- Přípojka vodovodu. Vodovodní přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 6045 a 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Vodoměrná šachta bude umístěna na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Přípojka splaškové kanalizace. Kanalizační přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 5328 a 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Revizní šachty budou umístěny na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Nakládání s dešťovými vodami. Retenční nádrž na dešťovou vodu bude umístěna na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 3,20 m od hranice s pozemkem parc. č. 7355 v katastrálním území Dolní Dunajovice a ve vzdálenosti 6,40 m od hranice s pozemkem parc. č. 6045 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Zpevněné plochy. Zpevněné plochy budou umístěny na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je přílohou tohoto rozhodnutí.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na kterých se stavba umístí: pozemky parc. č. 5328, 6045 a 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky a stavby: pozemky parc. č. 6009, 7355 a 8841/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

- Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [REDAKCE] – [REDAKCE] a ověřenou stavebním úřadem ve společném řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Žádná část stavby, ani její přesah nebudou zasahovat do sousedních pozemků.
- Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
- Jako stavební pozemek je vymezen pozemek parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v rozsahu zastavěností stavbou, dle situačního výkresu, který je součástí projektové dokumentace.
- Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
- Stavba bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- Na stavbě bude veden stavební deník.
- Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby. Štítek bude zabezpečen proti poškození povětrnostními vlivy a ponechán na místě až do dokončení stavby (stavebník jej obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí).

- Stavba bude dokončena dle předložené žádosti do 31.12.2025.
- Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

Budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí ve vydaném koordinovaném stanovisku ze dne 29.02.2024, pod č. j. MUMI 24008078 se vyjádřil:

orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlasí při dodržení následujících podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,30 m, celkově cca 100,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezaplněných částech předmětného pozemku. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. k) zákona je nesplnění této povinnosti přestupkem a dle ustanovení § 20 odst. 3 písm. c) zákona může být uložena pokuta do 50 000Kč).
5. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.

Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti Gas Storage CZ, s.r.o., ze dne 27.06.2024, pod zn. 24/06/27/HO/53:

1. Všechna okna a skleněné výplně na stranách objektu přivrácených k sondě DUN-58 budou opatřeny bezpečnostní fólií kategorie odolnosti min. P1A dle normy ČSN EN 356(ochrana osob a zvířat při rozbití skleněných výplní) – TGP 700 03, kap. 7. čl: 7.3.2.
2. Ke kolaudačnímu řízení bude doložen doklad o instalaci bezpečnostního skla, nebo bezpečnostních fólií na prosklených plochách, na stranách přivrácených k sondě DUN-58..

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Po dokončení stavby, popřípadě části stavby schopné samostatného užívání, oznámí stavebník tuto skutečnost stavebnímu úřadu. Pokud se jedná o budovu, která musí být označena číslem popisným, požádá stavebník o přidělení čísla popisného.

Stanovení podmínek pro dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem:

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).

Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Pro provedení stavby budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek:

- a. po ukončení spodní stavby – přípojky, zemní práce, základy a přízemní betonová technická místnost
- b. po ukončení montáže obytných buněk (kontejnerů) a střešní konstrukce včetně krytiny
- c. před přidáním zkušebního provozu – dokončení HTÚ, JTÚ, retence dešťových vod, zahradnických prací

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Pro stavbu stavební úřad neukládá zpracování prováděcí dokumentace.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovuje delší dobu platnosti stavebního povolení, než jsou dva roky.

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Rozhodnutím nejsou povoleny žádné dočasné stavby

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Pro stavbu není stanoven zkušební provoz.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d) stavebního zákona:

- a) Mikros-vín, spol. s r.o., Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov
- c) Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Palanet s.r.o., č. p. 10, 691 82 Novosedly

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 14.03.2024 žádost o vydání společného povolení stavby nazvané **„Domky Mikrosvín – Dolní Dunajovice“** (dále jen stavba) na pozemcích **parc. č. 5328, 6045 a 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice**, kterou podala společnost **Mikros-vín, spol. s r.o., IČO 60708051, Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov**, kterou zastupuje [redacted] (dále jen žadatel).

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – vlastník pozemku parc. č. 5328 a 6045 v katastrálním území Dolní Dunajovice ne kterém budou umístěny vodovodní a kanalizační přípojky.

e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – vlastník sousedního pozemku parc. č. 6009 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od hranice pozemku bude stavba domků vzdálena asi 71,78 m.

_____ a _____
_____ – vlastníci sousedního pozemku parc. č. 7355 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od
hranice pozemku bude stavba vzdálena 2,00 m.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha –
vlastník sousedního pozemku parc. č. 8841/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od hranice
pozemku bude stavba vzdálena 25,50 m.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ – vlastník sousedního pozemku parc. č. 5688 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od hranice pozemku bude stavba vzdálena 6,60 m (ve východní části) až 3,00 m (v západní části).

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha – zástavní a předkupní právo k pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Gas Storage CZ, s.r.o., Limuzská 3135/12, 100 00 Praha – věcné břemeno k pozemku parc. č. 6009 a 6045 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – věcné břemeno k pozemku parc. č. 6045
v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Dalším účastníkem řízení jsou dále vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranných pásmech bude stavba realizována:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice Břeclav – napojení kanalizační přípojky

Gas Storage CZ, s.r.o., Limuzská 3135/12, 100 00 Praha – ochranné pásmo provozní sondy
DUN-58

Palanet s.r.o., č. p. 10, 691 82 Novosedly – střet se sítí elektronických komunikací

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – napojení přípojky distribuční soustavy, střet se sítí distribuční soustavy

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav – napojení přípojky distribuční soustavy

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem – střet se sítí distribuční soustavy

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha – střet se sítí elektronických komunikací

Podklady pro vydání rozhodnutí:

- projektová dokumentace 3x
- kopie katastrální mapy
- plná moc
- LV č. 1366, 1520, 10001 a 60000
- protokol o stanovení radonového indexu pozemku
- plán kontrolních prohlídek
- výpočet počtu parkovacích stání ze dne 08.11.2024
- vyjádření obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského ze dne 11.11.2024
- sdělení obce Dolní Dunajovice, ze dne 21.11.2024
- vyjádření koordinované závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 29.02.2024, pod č.j. MUMI 24008078

- závazné stanovisko MěÚ Mikulov, orgánu územního plánování, ze dne 09.04.2024, pod č. j. MUMI 24012415
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územního pracoviště Břeclav a Hodonín, ze dne 29.04.2024, pod č. j. KHSJM 25532/2024/HO/HOK, spis. zn. S-KHSJM 02380/2024
- vyjádření hydrogeologa, ze dne 23.06.2023
- rozhodnutí o povolení sjezdu ze dne 16.08.2023
- závazné stanovisko Policie ČR ze dne 11.07.2023
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 27.11.2023, pod č. 008297
- vyjádření k vodovodní přípojce společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 24.07.2023, pod č. 006638
- vyjádření k vodovodní přípojce společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 29.11.2024, pod č. 012760
- souhlas obce Dolní Dunajovice, ze dne 16.08.2023
- souhlas obce Dolní Dunajovice na situačním výkrese
- souhlas [REDAKCE] na situačním výkrese
- vyjádření společnosti Gas Storage CZ, s.r.o., ze dne 27.06.2024, pod zn.: 24/06/27/HO/53
- vyjádření společnosti Palanet s.r.o., ze dne 06.06.2024, pod č. j.: 1929
- stanovisko GasNet, s.r.o., ze dne 28.11.2023, pod zn. 5002934911
- stanovisko GasNet, s.r.o., ze dne 06.03.2024, pod zn. 5003002061
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 16.02.2024, pod zn. E7456-26294051
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 28.02.2024, pod zn. M49992-27115321
- smlouva o připojení k distribuční soustavě EG.D, a.s., ze dne 31.10.2022
- Prodloužení termínu připojení k distribuční soustavě EG.D, a.s., ze dne 08.02.2024
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 27.11.2023, pod č. j. 335821/23
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 11.03.2024, pod č. j. 48908/24
- vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 27.11.2023, pod zn. E60922/23
- vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 22.11.2023, pod č. 231127-1734622601

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán územního plánování, dotčený orgán dle ustanovení § 4 a § 6 odst. 1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů posoudil podanou žádost, a v rámci stanoviska MěÚ Mikulov, odboru územního plánování, vydal souhlasné stanovisko, že výše uvedená stavba splňuje podmínky územního plánu.

Stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků zřízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 94o stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky:

a) zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek:

b) zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

Stavební úřad dále v průběhu řízení zjišťoval, zda předložená projektová dokumentace stavby je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění

pozdějších předpisů, dále s obecnými technickými požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů v souladu s vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 21, § 22, § 23, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 5, § 6, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 31, § 32, § 33, § 34, § 38 a § 40 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétně stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle ustanovení § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ – splnění tohoto ustanovení odkazuje stavební úřad na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování a odůvodnění v části souladu s územním plánem, ve kterém posuzuje využívání a hodnotu území, kvalitu prostředí.

Dle § 20 odst. 2 – „V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umísťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezení jiných pozemků a umísťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.“ – jelikož Obec Dolní Dunajovice má platný územní plán, toto ustanovení stavební úřad neposuzoval.

Dle ustanovení § 20 odst. 3 – „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ – územní plán vymezil předmětnou lokalitu jako plochy smíšené obytné. Vzhledem k rozměrům dotčeného pozemku a jeho uspořádání v území stavební úřad vyhodnotil, že pozemek je dostatečně velký a projektant navrhl stavbu včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splnil požadavky a podmínky územního plánu a je tedy vhodný pro navrženou zástavbu, má návaznost na dopravní infrastrukturu a komunikační napojení bude řešeno napojením na přilehlou pozemní komunikaci.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“ – příjezd ke stavbě bude zajištěn z přilehlé komunikace. Přístup k navrhované stavbě bude zajištěn zpevněnými plochami navazujícími na tuto komunikaci. Se shora uvedeného je patrné, že pozemek stavby odpovídá funkční ploše stavebního pozemku, svými vlastnostmi – velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním – umožňuje umístění navrhovaného záměru.

Dle ustanovení § 20 odst. 5 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno:

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ – výše uvedená ustanovení jsou splněna, jelikož pro stavbu jsou řešena odstavná stání. Splaškové vody budou svedeny do kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka.

Nakládání s odpady je řešeno umístěním nádob pro kumulaci směsného odpadu na zpevněných plochách na pozemku.

Dle ustanovení § 23 odst. 1 - „Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky“ – stavba bude na inženýrské síti napojena novými přípojkami technické infrastruktury. Komunikační napojení bude řešeno na přilehlou komunikaci. Stavba je umísťovaná mimo ochranná pásma energetických vedení a přístup požární techniky je možný po přilehle pozemní komunikaci a navržených zpevněných plochách.

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – Stavba je navržena tak, aby nedošlo k přesahu na sousední pozemky, a to ani přesahem střešní konstrukce.

Dle ustanovení § 23 odst. 5 – „Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.“ – žádná část stavby není navržena mimo stavební pozemek, ustanovení je tudíž splněno.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.“ – vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu v území, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku stavebníka, tedy na pozemku parc. č. 6052 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Dle ustanovení § 25 odst. 1 - „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“ – výše uvedené požadavky budou navrhovanou stavbou dle posouzení stavebního úřadu dodrženy. Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena

bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, a to konkrétně z těch důvodů, že stavba, neklade nové požadavky na využití území. Architektonická a urbanistická stránka není návrhem porušena, jelikož umístění stavby je v souladu s hlavním využitím funkční plochy územního plánu. Splnění architektonických podmínek je dodrženo návrhem stavby, jelikož jsou dodrženy regulační podmínky vyplývající z územního plánu. Jedná se o stavbu, která dodržuje výškovou hladinu stávající zástavby.

K problematice zachování požadavků na životní prostředí stavební úřad sděluje, že jelikož se jedná o stavbu zcela v souladu s územním plánem, kde se příslušné složky chránící podmínky zachování kvalitního životního prostředí ke změně této lokality při jeho schvalování, vyjádřili kladně, lze dovodit, že umístěním stavby nedojde ke zhoršení kvality životního prostředí. Hygienické a veterinární požadavky taktéž nebudou porušeny, jelikož se umístěním stavby nepředpokládá produkce žádných složek, které by zhoršovaly hygienické podmínky v území. Běžný vzniklý komunální odpad bude řešen shromažďováním ve sběrných nádobách, které budou likvidovány v souladu s příslušným zákonem o odpadovém hospodářství. Stejně tak i veterinární podmínky budou splněny, jelikož zde není předpoklad chovu zvířat, případně podnikání ve směru ochrany veterinární péče. K ochraně povrchových a podzemních vod stavební úřad sděluje, že stavbou nedojde k tak významným změnám týkajících se povrchových vod. V ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kde je v ustanovení § 20 odst. 5 této vyhlášky mimo jiné uvedeno: „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování.“ – Jímání dešťových vod je řešeno zadržováním v podzemní nádrži na dešťovou vodu s přepadem do vsakovací rýhy.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad posuzoval v souladu s koordinovaným závazným stanoviskem orgánu památkové péče, který ve stanovisku uvedl, že návrhem nejsou památkové zájmy dotčeny.

Z hlediska požární ochrany jsou požadavky ošetřeny v projektové dokumentaci návrhem stavby a podmínkami požární ochrany, které musí stavebník splnit a budou zkontrolovány při kolaudaci stavby.

Požadavky na splnění bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií – k tomu stavební úřad dodává, že se nejedná o stavbu, která by předpokládala porušování těchto složek a bezpečnost stavby samotné je řešena návrhem projektu, který splňuje při svém návrhu všechny požadavky prováděcích vyhlášek a platných norem, které jsou závazné při navrhování staveb.

Dále stavební úřad posoudil, zda nebude narušena pohoda bydlení, respektive nově dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., kvalita prostředí a nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy (tj. souhrn činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. Jsou to zejména jednotlivé složky životního prostředí a jejich kvalita – např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, nízké emise pachu a prachu, oslunění aj.).

K upřesnění těchto složek je nutno uvést, s odkazem na existující judikaturu, že je třeba nejprve vymezit pojem přímé dotčení pozemku nebo stavby. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise. Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být např. jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v době výstavby. Hledisko charakteru stavby a jejího účelu je přitom ve věci zásadní. Tato negativa však dopadají i na jiné obyvatele a osoby pohybující se v dané lokalitě, než toliko na majitele sousedních pozemků či staveb. Dodržení budoucích imisí, spočívajících v zajištění hladiny hluku, prachu, zápachu, světlem je navrženou stavbou dodrženo, jelikož stavba je navržena tak, že veškerý provoz stavby bude prováděn směrem do veřejného prostranství. Z rozsahu využití stavby se nepředpokládá překročení výše uvedených imisí nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče zastínění sousedních pozemků, tak i tento požadavek bude dle příslušných norem splněn i přes to, že prováděcí předpisy neupravují limity pro zastínění pozemků přiléhající ke stavbě. Vzhledem k umístění navrhované stavby v dostatečné vzdálenosti od sousedních pozemků, je norma, týkající se zastínění pozemků vzhledem k trajektorii slunce a orientace stávajících zahrad a navržené stavby splněna, jelikož více než polovina plochy pozemku bude vždy osluněna déle, než tři hodiny denně. K problematice oslunění sousedních pozemků a s tím související posouzení možného snížení kvality prostředí, stavební úřad na základě předložené projektové dokumentace vyhodnotil, že ke snížení oslunění stavby sousedních pozemků nedojde, jelikož se jedná o stavbu, která je v plochách umístěna v dostatečné vzdálenosti od okolních staveb.

Na základě výše popsaných skutečností stavební úřad konstatuje, že přestože určité zatížení okolí způsobuje každá nová stavba, je spravedlivé po vlastnících okolních staveb požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a v podstatné míře nevybočuje od obecně požadovatelných standardů na bydlení, s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality. Je tedy zřejmé, že nedojde k tak významné změně v území, která by představovala zhoršení kvality prostředí nad míru přiměřenou poměrům.

Dále se stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle § 6 odst. 1 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.“ – stavba bude zásobována pitnou vodou vodovodním přípojkou, napojenou na vodovodní řad. Zásobování elektrickou energií bude řešeno stávající přípojkou. Splaškové vody budou svedeny do kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka. Sítě elektronických komunikací se v daném území nachází.

Dle § 6 odst. 2 – „Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označená.“ – toto ustanovení je splněno návrhem řešení přípojek dle projektové dokumentace, která tyto požadavky splňuje.

Dle § 6 odst. 3 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.“ – likvidace odpadních vod je v návrhu projektové dokumentace řešena napojením na veřejnou kanalizaci.

Dle § 6 odst. 4 – „Stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek (dále jen srážkové vody), musí mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Znečištění těchto vod závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.“ – Toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož dešťové vody budou řešeny odvodem pomocí dešťových svodů do podzemní nádrže na dešťovou vodu.

Dle § 6 odst. 5 – „Všechny prostupy přípojek nebo příslušného odběrného technického zařízení do stavby nebo její části, umístěné pod úrovní terénu, musí být řešeny tak, aby byl znemožněn v případě havárie plynového potrubí vně objektu průnik plynu do stavby.“ – prostupy přípojek do stavby jsou navrženy v souladu s požadavky vyhlášky.

Dle § 6 odst. 6 – „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení jako souběh nebo křížení jsou stanoveny normovými hodnotami.“ – návrhem stavby jsou normové hodnoty pro souběh nebo křížení přípojek inženýrských sítí, respektovány. Kladně se k této skutečnosti vyjádřili vlastníci technické infrastruktury.

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

„Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost při užívání,
- f) úspora energie a tepelná ochrana“

– tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ně odkazuje.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 – „Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.“

– i v tomto případě stavební úřad odkazuje na návrh stavby v projektové dokumentaci a k provádění údržby stavby stavební úřad sděluje, že stavba je navržena z tradičních standardních materiálů, které představují předpoklad jejich běžné udržitelnosti při dodržení očekávaného užívání stavby.

Dle ustanovení § 8 odst. 3 – „Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.“ – návrh stavby v projektové dokumentaci vychází z těchto skutečností a stavebník má při závěrečné kontrolní prohlídce povinnost předložit splnění těchto skutečností stavebnímu úřadu.

Dle ustanovení § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 31, § 33, § 34, § 38 a § 40 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posoudil a vyhodnotil požadavky plynoucí z vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 7a – Žádost o vydání společného rozhodnutí se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

K žádosti o vydání společného rozhodnutí žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání společného rozhodnutí (příloha č. 6 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 4 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

Grafické přílohy žádosti a dokumentace se přikládají ve dvou vyhotoveních, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, ve třech vyhotoveních. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení“. – Všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy.

Dále stavební úřad posuzoval ustanovení § 94o stavebního zákona odst. 1 c) zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétně se jednalo o stanoviska odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov z hlediska v koordinovaném závazném stanovisku:

Zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Z kladných stanovisek dotčených orgánů vyplývá soulad stavby se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Dále stavební úřad posuzoval soulad navržené stavby s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a zjistil, že jelikož stavba není určena pro tento okruh osob, nevyžadoval tudíž plnění ustanovení předmětné vyhlášky na tuto navrhovanou stavbu.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, kterým povolil umístění a provedení výše uvedené stavby a pro její umístění a provedení stanovil podmínky.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 94p odst. 5 stavebního zákona společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže je stavba zahájena. Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Dále stavební úřad upozorňuje, že u staveb financovaných z veřejného rozpočtu, které provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, popřípadě hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stavebníkovi stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je povinen (§ 152, § 160 odst. 4 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- u stavby prováděné svépomocí stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,
- aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),
- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,
- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,
- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku, dle § 157 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 158 odst. 1 stavebního zákona vybraná činnost ve výstavbě, ke které je nutná autorizace dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Stavební dozor je odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný, osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Jihomoravského kraje odboru Krajský stavební úřad, oddělení stavebního řádu, se sídlem v Brně.

otisk
úředního
razítka

■■■■■

odborný zaměstnanec

Obdrželi:

účastníci (dodejky)

Mikros-vín, spol. s r.o., Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov

– v zastoupení: [REDACTED]

místo podnikání: [REDACTED]

[REDACTED]

trvalý pobyt: [REDACTED]

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: rq6fs9a

sídlo: Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha

Gas Storage CZ, s.r.o., IDDS: ufxys2

sídlo: Limuzská 3135/12, Strašnice, 100 00 Praha

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

sídlo: Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Palanet s.r.o., IDDS: x4242k7

sídlo: č.p. 10, 691 82 Novosedly

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxa

sídlo: Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

– v zastoupení: GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní pracoviště Břeclav a Hodonín, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán ochrany ZPF, 158/1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – vodoprávní úřad, 158/1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán územního plánování, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov

Obecní úřad Dolní Dunajovice, Silniční správní úřad, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, IDDS: 95zadtp

sídlo: Cejl 13, 601 42 Brno

ostatní

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

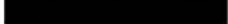
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/23248/2024/HERP
Č.J.: MUMI 25011003
VYŘIZUJE: 
TEL.: 
E-MAIL: 
DATUM: 02.04.2025

ROZHODNUTÍ č. 254/2025

k společnému územnímu a stavebnímu povolení

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 28.06.2024 žádost o vydání společného povolení stavby nazvané "**RD Dolní Dunajovice p.č. 132/2**" (dále jen stavba) na pozemcích **parc. č. 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice**, kterou podala společnost **JB realinvestment&construction s.r.o., IČO 21221731, Nové sady 988/2, 602 00 Brno** (dále jen žadatel).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 94j odst. 1 stavebního zákona a podle § 94m stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení (dále jen společné řízení). V tomto společném řízení posoudil podanou žádost podle § 94l až § 94o stavebního zákona a na základě tohoto posouzení v souladu s ustanovením § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) a dle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona ve společném povolení schvaluje

stavební záměr

pro stavbu nazvanou „**RD Dolní Dunajovice p.č. 132/2**“, na pozemcích **parc. č. 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice**.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Stavba trvalá.

Novostavba.

Účel – stavba pro bydlení.

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje:

Pozemek parc. č. 132/2 (orná půda), 137/1 (ostatní plocha) a parc. č. 137/25 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

- Novostavba rodinného domu se třemi bytovými jednotkami bude mít jedno nadzemní podlaží, bude půdorysného tvaru „U“ o maximálních rozměrech 29,65 m x 12,80 m s obytným podkrovím se sedlovou střechou o sklonu 48°. Střešní krytina bude z betonových střešních tašek šedé barvy. Výška hřebene + 7,00 m od ± 0,00, která je stanovena k podlaze 1. NP v nadmořské výšce 185,35 m (Bpv). Do stavby se vstupuje hlavním vstupem ze severní strany do společného zádveří. Ze zádveří je přístupný přímo byt „C“. Zbylé dva byty „A“ a „B“ jsou přístupné ze společné chodby vedené podél severní fasády. Do bytu „A“ se vstupuje přímo do schodišťové haly. Kde je vstup do chodby bytu „A“ a schodiště do podkroví, kde je velká pracovna, dva samostatné pokoje a koupelna. V přízemí bytu „A“ jsou pak jednotlivé místnosti napojeny na chodbu. Jedná se o další dva pokoje, obývací pokoj, technická místnost pod schodištěm koupelna a samostatná toaleta. Byt „B“ má hlavní dveře rovněž do schodišťové haly se vstupem do podkroví a vstupem do spodní chodby. Na spodní centrální chodbu navazují jednotlivé místnosti, hlavní obytný pokoj, ložnice, technická místnost pod schodištěm koupelna a samostatná toaleta. V podkroví vedou schody do otevřeného prostoru společné pracovny se vstupy do dvou dalších pokojů a koupelny. Byt „C“ vstupuje do schodišťové haly, se schodištěm do podkroví, kde je velká pracovna, dva samostatné pokoje a koupelna, a dále do spojovací chodby se vstupy do jednotlivých pokojů přízemí, jako je ložnice, šatna, hlavní obytný prostor, technická místnost pod schodištěm, koupelna a samostatná toaleta. Celková zastavěná plocha objektu je 465,00 m², celkový obestavěný prostor je 1950,00 m³.
- Přípojka vodovodu. Objekt bude napojen na veřejný vodovodní řad PVC 110. Přípojka bude realizována v místě stávající chráničky, která byla realizována v době budování nové komunikace. Nová vodovodní přípojka bude z potrubí HDPE DN 32. Celková délka po šachtu bude 8,40 m, šachta bude vystrojena fakturačním vodoměrem. Od šachty vede vnitřní vodovod ke stavbě z HDPE 32 DN25.
- Přípojka splaškové kanalizace. Objekt bude napojen na jednotnou veřejnou splaškovou kanalizaci. Na trase kanalizační přípojky bude umístěna revizní šachta DN400, délka po šachtu bude 6,06 m. Dimenze přípojky bude DN 150, materiál PVC.
- Nakládání s dešťovými vodami. Dešťové vody ze střešní roviny budou a ze zpevněných ploch budou zasakovány v rámci vsakovací jímky VJ1 a tří lokálních šterkových polí VP1, VP2 a VP3.
- Přípojka elektro. Objekt bude napojen na distribuční vedení NN prostřednictvím stávající přípojky.
- Oplocení stavby bude tvořeno plotem z poplastovaného pletiva černé barvy o celkové výšce 1,8 m. Plot bude proveden kolem celého pozemku, kromě části severní a západní hranice, kterou tvoří samotná stavba RD. Plot bude proveden i mezi jednotlivými zahradami jednotlivých bytů. Plot mezi byty bude doplněn o dvě plné stěny výšky 2,2 m od upraveného terénu o celkové délce 3,0 m, který tvoří optickou bariéru k přilehlým pobytovým terasám. Plot v místech v návaznosti na veřejný prostor ulice bude doplněn o vstupní branky na zahradu. Oplocení nebude předstupovat před stavební čáru.
- Zpevněné plochy. K objektu bude provedena zpevněná pojízdná plocha z betonové dlažby obdélníkového formátu, na které bude parkování osobních vozidel. Za parkovacím stáním a před vstupem bude realizována pochozí dlažba. V zahradní části stavby bude provedeno dláždění terasy z velkoformátové betonové dlažby. Kolem stavby pak bude proveden souvislý okapový chodník z praného kačírku šířky 0,40 m, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je přílohou tohoto rozhodnutí.

- Vytápění – Každá bytová jednotka bude vytápěna jako samostatný provozní blok. Vytápění každé bytové jednotky tepelným čerpadlem vzduch-voda 6 kW, COP je 4,6 při A2/W35 podle EN 14511. Bivalence elektrokotel 6 kW. Otopná tělesa. Ohřev TV tepelným čerpadlem a bivalencí v nádrži 200 l. Rozvody TV bez cirkulace.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

- Novostavba rodinného domu se třemi bytovými jednotkami. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 2,05 m od hranice s pozemkem parc. č. 129 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 4,37 m od hranice s pozemkem parc. č. 130/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, dále ve vzdálenosti 6,32 m od hranice s pozemkem parc. č. 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice a ve vzdálenosti 8,15 m od hranice s pozemkem parc. č. 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí projektové dokumentace.
- Přípojka vodovodu. Vodovodní přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Vodoměrná šachta bude umístěna na pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Přípojka splaškové kanalizace. Kanalizační přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Revizní šachta bude umístěna na pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Nakládání s dešťovými vodami. Vsakovací jímka VJ1 a šterková pole VP1, VP2 a VP3 budou umístěny na pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Vsakovací jímka VJ1 ve vzdálenosti 0,95 m od hranice s pozemkem parc. č. 129 v katastrálním území Dolní Dunajovice a ve vzdálenosti 1,37 m od hranice s pozemkem parc. č. 130/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Šterkové pole VP1 ve vzdálenosti 0,89 m od hranice s pozemkem parc. č. 129 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Šterkové pole VP2 ve vzdálenosti 1,40 m od hranice s pozemkem parc. č. 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Šterkové pole VP3 ve vzdálenosti 1,14 m od hranice s pozemkem parc. č. 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Oplocení bude umístěno po obvodu pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, na části hranice s pozemky parc. č. 130/2 a 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice, a bude proveden i mezi jednotlivými zahradami jednotlivých bytů.
- Zpevněné plochy budou umístěny na pozemcích parc. č. 132/2 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je přílohou tohoto rozhodnutí.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na kterých se stavba umísťuje: pozemky parc. č. 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky a stavby: pozemky parc. č. 129, 130/2 a 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

- Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [] a ověřenou stavebním úřadem ve společném řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Žádná část stavby, ani její přesah nebudou zasahovat do sousedních pozemků.
- Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.

- Jako stavební pozemek je vymezen pozemek parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v rozsahu zastavěností stavbou, dle situačního výkresu, který je součástí projektové dokumentace.
- Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
- Stavba bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- Na stavbě bude veden stavební deník.
- Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby. Štítek bude zabezpečen proti poškození povětrnostními vlivy a ponechán na místě až do dokončení stavby (stavebník jej obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí).
- Stavba bude dokončena dle předložené žádosti do 30.09.2026.
- Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

Ve vydaném jednotném enviromentálním stanovisku MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí ve vydaném ve vydaném koordinovaném stanovisku ze dne 04.09.2024, pod č. j. R/2024/13202/2 se vyjádřil:

orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlasí při dodržení následujících podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,80 m, celkově cca 372,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětného pozemku. Činnosti související se skryvkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. k) zákona je nesplnění této povinnosti přestupkem a dle ustanovení § 20 odst. 3 písm. c) zákona může být uložena pokuta do 50 000 Kč).
5. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Po dokončení stavby, popřípadě části stavby schopné samostatného užívání, oznámí stavebník tuto skutečnost stavebnímu úřadu. Pokud se jedná o budovu, která musí být označena číslem popisným, požádá stavebník o přidělení čísla popisného.

Stanovení podmínek pro dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem:

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).

Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Pro provedení stavby budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek:

- Zahájení stavby: předání staveniště, kontrola dokladů, vytyčení stávajících sítí technické infrastruktury
- Dokončení základových konstrukcí: zahájení zemních prací, betonáž základů, napojení na síť technické infrastruktury
- Dokončení hrubé stavby: dokončení nosné konstrukce stavby, zastřešení konstrukcí střechy, provedení střešního pláště, osazení otvorových výplní
- Dokončení pomocných stavebních prací: zhotovení rozvodů kanalizace, vody, elektro a topení
- Dokončení vnějších úprav povrchů: kontrola dokladů, příprava na závěrečnou prohlídku stavby – kolaudace

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Pro stavbu stavební úřad neukládá zpracování prováděcí dokumentace.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovuje delší dobu platnosti stavebního povolení, než jsou dva roky.

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Rozhodnutím nejsou povoleny žádné dočasné stavby

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Pro stavbu není stanoven zkušební provoz.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d) stavebního zákona:

a) JB realinvestment&construction s.r.o., Nové sady 988/2, 602 00 Brno

c)

[REDACTED]

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno

d) Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav
Palanet s.r.o., č. p. 10, 691 82 Novosedly

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 28.06.2024 žádost o vydání společného povolení stavby nazvané **"RD Dolní Dunajovice p.č. 132/2"** (dále jen stavba) na pozemcích **parc. č. 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice**, kterou podala společnost **JB realinvestment&construction s.r.o., IČO 21221731, Nové sady 988/2, 602 00 Brno**, kterou zastupuje [REDAKCE] (dále jen žadatel).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 správního řádu, došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 94o stavebního zákona a podle § 94l až § 94o stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení (dále jen společné řízení).

Přípisem ze dne 26.02.2025 pod č. j. MUMI 25005742 oznámil stavební úřad v souladu s ustanovením § 94m odst. 2 stavebního zákona zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům pro výše uvedenou stavbu.

Jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad dle § 94m odst. 3 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil dotčeným orgánům účastníkům řízení lhůtu k podání závazných stanovisek a námitek. V tomto oznámení upozornil stavební úřad dotčené orgány a účastníky řízení, že v souladu s ustanovením § 94n odst. 1 stavebního zákona, mohou uplatnit závazná stanoviska a námítky ve stanovené lhůtě, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil rozsah stanovisek vlastníků technické infrastruktury v souladu s rozsahem ustanovení § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona, a podmínkami, které přesahují tento rozsah se stavební úřad nezabýval.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 94k stavebního zákona. Přitom zjistil, že se v tomto konkrétním případě účastníkem společného územního a stavebního řízení je podle § 94k písm.

a) stavebník:

JB realinvestment&construction s.r.o., Nové sady 988/2, 602 00 Brno – žadatel o vydání povolení

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – postavení účastníka řízení obci určuje přímo stavební zákon

c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem:

██████████ – vlastník pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice ne kterém bude stavba umístěna.

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – vlastník pozemku parc. č. 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice ne kterém budou umístěny vodovodní a kanalizační přípojky a umístěny zpevněné plochy a sjezd.

e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – vlastník sousedního pozemku parc. č. 129 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od hranice pozemku bude stavba vzdálena 2,05 m.

██████████ – vlastník sousedního pozemku parc. č. 130/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od hranice pozemku bude stavba vzdálena 4,37 m.

██████████ – vlastník sousedního pozemku parc. č. 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice, od hranice pozemku bude stavba vzdálena 6,32 m.

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – věcné břemeno k pozemkům parc. č. 132/1, 132/2, 137/1 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha – věcné břemeno k pozemku parc. č. 132/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Dalším účastníkem řízení jsou dále vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranných pásmech bude stavba realizována:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice Břeclav – napojení vodovodní a kanalizační přípojky

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – střet se sítí distribuční soustavy

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav – střet se sítí distribuční soustavy

Palanet s.r.o., č. p. 10, 691 82 Novosedly – střet se sítí elektronických komunikací

Podklady pro vydání rozhodnutí:

- projektová dokumentace 3x
- kopie katastrální mapy
- plná moc
- LV č. 127, 1716 a 10001
- protokol o stanovení radonového indexu pozemku
- průkaz energetické náročnosti budovy
- jednotné enviromentální stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 04.09.2024, pod č.j. R/2024/13202/2

- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územního pracoviště Břeclav a Hodonín, ze dne 03.09.2024, pod č. j. KHSJM 51388/2024/BV/HOK, spis. zn. S-KHSJM 00365/2024
- vyjádření Gas Storage CZ, s.r.o., ze dne 13.02.2025, pod č. j. 25/02/13/HO/12
- vyjádření společnosti Palanet s.r.o., ze dne 24.02.2025, pod č. j.: 2201
- rozhodnutí o povolení sjezdu ze dne 12.02.2025
- smlouva o připojení k distribuční soustavě EG.D, a.s., ze dne 17.01.2024
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 23.05.2024, pod zn. E7456-26314061
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 23.08.2024, pod zn. M49992-27132762
- stanovisko GasNet, s.r.o., ze dne 02.08.2024, pod zn. 5003134781
- souhlas obce Dolní Dunajovice ze dne 07.09.2024 s napojením na vodovod a kanalizaci
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 01.08.2024, pod č. j. 230379/24
- souhlas obce Dolní Dunajovice na situačním výkrese
- souhlas [REDAKCE] na situačním výkrese
- souhlas [REDAKCE] na situačním výkrese
- vyjádření Policie ČR ze dne 21.08.2024
- vyjádření k existenci sítí společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 23.05.2024, pod č. 010544
- vyjádření k realizaci stavby společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 21.08.2024, pod č. 011500

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán územního plánování, dotčený orgán dle ustanovení § 4 a § 6 odst. 1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů posoudil podanou žádost, a v rámci koordinovaného stanoviska MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, vydal souhlasné stanovisko fikcí, že výše uvedená stavba splňuje podmínky územního plánu.

Soulad s Územním plánem Dolní Dunajovice ze dne 29.06.2011, v účinnosti dne 05.08.2011, Změnou č. 1 Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 13.12.2017, v účinnosti dne 05.01.2018 a Změnou č. 2a Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 01.12.2021, v účinnosti dne 24.12.2021 a Změnou č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 20.12.2023, v úplném Znění po Změně č. 2b v účinnosti dne 23.01.2024. Záměr je navrhován v současně zastavěném území, v plochách dle územního plánu: „B“ plochy bydlení. Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: Bydlení.

Přípustné využití: bytové domy, rodinné domy a související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství; sídelní zeleň (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná); do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací.

Podmíněně přípustné využití: pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: výšková regulace zástavby: stabilizovaná území – respektování stávajícího stavu; u ploch změn - max. 2 NP + podkroví.

Stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků zřízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 94o stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky:

a) zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek:

b) zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

Stavební úřad dále v průběhu řízení zjišťoval, zda předložená projektová dokumentace stavby je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dále s obecnými technickými požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů v souladu s vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 21, § 22, § 23, § 24c, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 33, § 34, § 38 a § 40 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétně stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle ustanovení § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ – splnění tohoto ustanovení odkazuje stavební úřad na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování a odůvodnění v části souladu s územním plánem, ve kterém posuzuje využívání a hodnotu území, kvalitu prostředí.

Dle § 20 odst. 2 – „V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umísťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezení jiných pozemků a umísťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.“ – jelikož Obec Dolní Dunajovice má platný územní plán, toto ustanovení stavební úřad neposuzoval.

Dle ustanovení § 20 odst. 3 – „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ – územní plán vymezil předmětnou lokalitu jako plochy bydlení. Vzhledem k rozměrům dotčeného pozemku a jeho uspořádání v území stavební úřad vyhodnotil, že pozemek je dostatečně velký a projektant navrhl stavbu včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splnil požadavky a podmínky územního plánu a je tedy vhodný pro navrženou zástavbu, má návaznost na dopravní infrastrukturu a komunikační napojení bude řešeno napojením na přilehlou pozemní komunikaci.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen

na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“ – příjezd ke stavbě bude zajištěn z přilehlé komunikace. Přístup k navrhované stavbě bude zajištěn zpevněnými plochami navazujícími na tuto komunikaci. Se shora uvedeného je patrné, že pozemek stavby odpovídá funkční ploše stavebního pozemku, svými vlastnostmi – velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním – umožňuje umístění navrhovaného záměru.

Dle ustanovení § 20 odst. 5 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno:

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ – výše uvedená ustanovení jsou splněna, jelikož pro stavbu jsou řešena odstavná stání. Splaškové vody budou svedeny do kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka.

Nakládání s odpady je řešeno umístěním nádob pro kumulaci směsného odpadu na zpevněných plochách na pozemku.

Dle ustanovení § 23 odst. 1 - „Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky“ – stavba bude na inženýrské síti napojena novými přípojkami technické infrastruktury. Komunikační napojení bude řešeno na přilehlou účelovou komunikaci. Stavba je umísťovaná mimo ochranná pásma energetických vedení a přístup požární techniky je možný po přilehlé pozemní komunikaci a navržených zpevněných plochách.

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – Stavba je navržena tak, aby nedošlo k přesahu na sousední pozemky, a to ani přesahem střešní konstrukce.

Dle ustanovení § 23 odst. 5 – „Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.“ – žádná část stavby není navržena mimo stavební pozemek, ustanovení je tudíž splněno.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.“ – vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu v území, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku stavebníka, tedy na pozemku parc. č. 132/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Dle ustanovení § 25 odst. 1 - „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“ – výše uvedené požadavky budou navrhovanou stavbou dle posouzení stavebního úřadu dodrženy. Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, a to konkrétně z těch důvodů, že stavba, neklade nové požadavky na využití území. Architektonická a urbanistická stránka není návrhem porušena, jelikož umístění stavby je v souladu s hlavním využitím funkční plochy územního plánu. Splnění architektonických podmínek je dodrženo návrhem stavby, jelikož jsou dodrženy regulační podmínky vyplývající z územního plánu. Jedná se o stavbu, která dodržuje výškovou hladinu stávající zástavby.

K problematice zachování požadavků na životní prostředí stavební úřad sděluje, že jelikož se jedná o stavbu zcela v souladu s územním plánem, kde se příslušné složky chránící podmínky zachování kvalitního životního prostředí ke změně této lokality při jeho schvalování, vyjádřili kladně, lze dovodit, že umístěním stavby nedojde ke zhoršení kvality životního prostředí. Hygienické a veterinární požadavky taktéž nebudou porušeny, jelikož se umístěním stavby nepředpokládá produkce žádných složek, které by zhoršovaly hygienické podmínky v území. Běžný vzniklý komunální odpad bude řešen shromažďováním ve sběrných nádobách, které budou likvidovány v souladu s příslušným zákonem o odpadovém hospodářství. Stejně tak i veterinární podmínky budou splněny, jelikož zde není předpoklad chovu zvířat, případně podnikání ve směru ochrany veterinární péče. K ochraně povrchových a podzemních vod stavební úřad sděluje, že stavbou nedojde k tak významným změnám týkajících se povrchových vod. V ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kde je v ustanovení § 20 odst. 5 této vyhlášky mimo jiné uvedeno: „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování.“ – Jímání dešťových vod je řešeno zasakováním v rámci vsakovací jímky VJ1 a tří lokálních šterkových polí VP1, VP2 a VP3.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad posuzoval v souladu s koordinovaným závazným stanoviskem orgánu památkové péče, který ve stanovisku uvedl, že návrhem nejsou památkové zájmy dotčeny.

Z hlediska požární ochrany jsou požadavky ošetřeny v projektové dokumentaci návrhem stavby a podmínkami požární ochrany, které musí stavebník splnit a budou zkontrolovány při kolaudaci stavby.

Požadavky na splnění bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií – k tomu stavební úřad dodává, že se nejedná o stavbu, která by předpokládala porušování těchto složek a bezpečnost stavby samotné je řešena návrhem projektu, který splňuje při svém návrhu všechny požadavky prováděcích vyhlášek a platných norem, které jsou závazné při navrhování staveb.

Dále stavební úřad posoudil, zda nebude narušena pohoda bydlení, respektive nově dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., kvalita prostředí a nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy (tj. souhrn činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. Jsou to zejména jednotlivé složky životního prostředí a jejich kvalita – např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, nízké emise pachu a prachu, oslunění aj.).

K upřesnění těchto složek je nutno uvést, s odkazem na existující judikaturu, že je třeba nejprve vymezit pojem přímé dotčení pozemku nebo stavby. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise. Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje

do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být např. jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v době výstavby. Hledisko charakteru stavby a jejího účelu je přitom ve věci zásadní. Tato negativa však dopadají i na jiné obyvatele a osoby pohybující se v dané lokalitě, než toliko na majitele sousedních pozemků či staveb. Dodržení budoucích imisí, spočívajících v zajištění hladiny hluku, prachu, zápachu, světlem je navrženou stavbou dodrženo, jelikož stavba je navržena tak, že k sousedním pozemkům nejsou navrženy žádné stavební otvory a veškerý provoz stavby bude prováděn směrem do dvorní části pozemku stavebníka, případně do veřejného prostranství, konkrétně vstupními vraty z veřejné komunikace. Z rozsahu využití stavby se nepředpokládá překročení výše uvedených imisí nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče zastínění sousedních pozemků, tak i tento požadavek bude dle příslušných norem splněn i přes to, že prováděcí předpisy neupravují limity pro zastínění pozemků přiléhající ke stavbě. Vzhledem k umístění navrhované stavby v dostatečné vzdálenosti od sousedních pozemků, je norma, týkající se zastínění pozemků vzhledem k trajektorii slunce a orientace stávajících zahrad a navržené stavby splněna, jelikož více než polovina plochy pozemku bude vždy osluněna déle, než tři hodiny denně. K problematice oslunění sousedních pozemků a s tím související posouzení možného snížení kvality prostředí, stavební úřad na základě předložené projektové dokumentace vyhodnotil, že ke snížení oslunění stavby sousedních pozemků nedojde, jelikož se jedná o stavbu, která je v plochách umístěna v dostatečné vzdálenosti od okolních staveb.

Na základě výše popsaných skutečností stavební úřad konstatuje, že přestože určité zatížení okolí způsobuje každá nová stavba, je spravedlivé po vlastnících okolních staveb požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a v podstatné míře nevybočuje od obecně požadovatelných standardů na bydlení, s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality. Je tedy zřejmé, že nedojde k tak významné změně v území, která by představovala zhoršení kvality prostředí nad míru přiměřenou poměrům.

Dále se stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle § 6 odst. 1 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.“ – stavba bude zásobována pitnou vodou vodovodním přípojkou, napojenou na nově budovaný vodovodní řad. Zásobování elektrickou energií bude řešeno novou přípojkou. Splaškové vody budou svedeny do kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka. Sítě elektronických komunikací se v daném území nachází.

Dle § 6 odst. 2 – „Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označená.“ – toto ustanovení je splněno návrhem řešení přípojek dle projektové dokumentace, která tyto požadavky splňuje.

Dle § 6 odst. 3 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.“ – likvidace odpadních vod je v návrhu projektové dokumentace řešena napojením na veřejnou kanalizaci.

Dle § 6 odst. 4 – „Stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek (dále jen srážkové vody), musí mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Znečištění těchto vod závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.“ – Toto

ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož dešťové vody budou řešeny zasakováním v rámci vsakovací jímky VJ1 a tří lokálních šterkových polí VP1, VP2 a VP3.

Dle § 6 odst. 5 – „Všechny prostupy přípojek nebo příslušného odběrného technického zařízení do stavby nebo její části, umístěné pod úroveň terénu, musí být řešeny tak, aby byl znemožněn v případě havárie plynového potrubí vně objektu průnik plynu do stavby.“ – prostupy přípojek do stavby jsou navrženy v souladu s požadavky vyhlášky.

Dle § 6 odst. 6 – „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení jako souběh nebo křížení jsou stanoveny normovými hodnotami.“ – návrhem stavby jsou normové hodnoty pro souběh nebo křížení přípojek inženýrských sítí, respektovány. Kladně se k této skutečnosti vyjádřili vlastníci technické infrastruktury.

Dle § 7 odst. 1 – „Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci“ – pozemek stavby bude nově oplocen pletivem o výšce 1,80 m. Nové oplocení nebude omezovat rozhledové pole.

Dle § 7 odst. 2 – „Provedení oplocení pozemku nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.“ – oplocení je navrženo, tak, aby byl požadavek vyhlášky splněn.

Dle § 7 odst. 3 – „V záplavových územích nesmí typ oplocení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, oplocení pozemku musí být zejména snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.“ – jelikož se jedná o území mimo záplavové území, je toto ustanovení návrhem stavby splněno.

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

„Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost při užívání,
- f) úspora energie a tepelná ochrana“

– tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ně odkazuje.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 – „Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.“ – i v tomto případě stavební úřad odkazuje na návrh stavby v projektové dokumentaci a k provádění údržby stavby stavební úřad sděluje, že stavba je navržena z tradičních standardních materiálů, které představují předpoklad jejich běžné udržitelnosti při dodržení očekávaného užívání stavby.

Dle ustanovení § 8 odst. 3 – „Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.“ – návrh stavby v projektové dokumentaci vychází z těchto skutečností a stavebník má při závěrečné kontrolní prohlídce povinnost předložit splnění těchto skutečností stavebnímu úřadu.

Dle ustanovení § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 33, § 34, § 38 a § 40 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posoudil a vyhodnotil požadavky plynoucí z vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 7a – Žádost o vydání společného rozhodnutí se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

K žádosti o vydání společného rozhodnutí žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání společného rozhodnutí (příloha č. 6 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 4 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

Grafické přílohy žádosti a dokumentace se přikládají ve dvou vyhotoveních, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, ve třech vyhotoveních. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení“. – Všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy.

Dále stavební úřad posuzoval ustanovení §94o stavebního zákona odst. 1 c) zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétně se jednalo o stanoviska odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov z hlediska v jednotném environmentálním stanovisku:

Zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Z kladných stanovisek dotčených orgánů vyplývá soulad stavby se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Dále stavební úřad posuzoval soulad navržené stavby s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a zjistil, že jelikož stavba není určena pro tento okruh osob, nevyžadoval tudíž plnění ustanovení předmětné vyhlášky na tuto navrhovanou stavbu.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, kterým povolil umístění a provedení výše uvedené stavby a pro její umístění a provedení stanovil podmínky.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 94p odst. 5 stavebního zákona společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže je stavba zahájena. Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Dále stavební úřad upozorňuje, že u staveb financovaných z veřejného rozpočtu, které provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, popřípadě hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stavebníkovi stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je povinen (§ 152, § 160 odst. 4 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- u stavby prováděné svépomocí stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,
- aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),

- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,
- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,
- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku, dle § 157 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 158 odst. 1 stavebního zákona vybraná činnost ve výstavbě, ke které je nutná autorizace dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Stavební dozor je odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný, osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Jihomoravského kraje odboru Krajský stavební úřad, oddělení stavebního řádu, se sídlem v Brně.

otisk
úředního
razítka

■■■■■

odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

JB realinvestment&construction s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno

– v zastoupení: [REDACTED]

místo podnikání: [REDACTED]

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u

sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha

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

sídlo: Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav

Palanet s.r.o., IDDS: x4242k7

sídlo: č.p. 10, 691 82 Novosedly

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní pracoviště Břeclav a Hodonín, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno

Obecní úřad Dolní Dunajovice, Silniční správní úřad, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán ochrany ZPF, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – vodoprávní úřad, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán územního plánování, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/3465/2025/SEDJ
Č.J.: MUMI 25012898
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 07.04.2025

R O Z H O D N U T Í č. 261/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), obdržel dne 03.02.2025, pod ID záměru Z/2025/20413, vše vedené pod spisovou značkou: STZI/3465/2025/SEDJ, žádost o povolení souboru staveb dle ustanovení § 184 stavebního zákona, pod názvem „**Lokalita RD Drnholec**“, na pozemcích parc. č. 535/37, 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8606/1 a 8607/1, v kat. území Drnholec, kterou podala společnost **BDF Invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova 693/45, 614 00 Brno** (dále jen „stavebník“).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 188 odst. 1 stavebního zákona zahájil řízení pro povolení souboru staveb a v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad nenařídil ústní jednání.

V tomto řízení o povolení záměru posoudil podanou žádost podle § 193 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává dle ustanovení § 195 stavebního zákona

I. p o v o l e n í z á m ě r u

Stanovení druhu a účelu souboru staveb:

Druhy staveb:	stavby pro bydlení, stavby veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura)
Účel užívání souboru staveb:	lokalita 13 RD (rodinných domů), dopravní a technické infrastruktury v lokalitě – prodloužení stávající komunikace, prodloužení řadu vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace s vyústěním do vodoteče, kabelové vedení VO
Trvalé nebo dočasné stavby:	soubor staveb je navržen jako trvalý
Název souboru staveb:	Lokalita RD Drnholec

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se soubor staveb povoluje:

Soubor staveb bude umístěn na pozemcích parc. č. 535/37, 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8606/1 a 8607/1, v katastrálním území Drnholec.

Umístění souboru staveb na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Soubor staveb, především pak objekty rodinných domů, příjezdové komunikace a inženýrských sítí včetně jejich přípojek k objektům, bude umístěn na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, a to na hranicích s pozemky parc. č. 1756/26, 1756/219, 1756/227, 1756/239 a 8605, vodovodní řad vede v pozemku parc. č. 8605, ve vzdálenosti cca 2,5 m od hranice s pozemky parc. č. 1756/223, 1756/26 a 317/2, splašková kanalizace vede v pozemku parc. č. 8605 ve vzdálenosti cca 3,5 m od hranice s pozemky parc. č. 1756/223, 1756/26 a 317/2, ve vzdálenosti cca 1,5 až 4,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 8608/1 a po pozemcích parc. č. 8607/1, 8606/1, 1760/76, 535/37 a 1760/112, ve vzdálenosti cca 1,0 až 2,5 m od hranice pozemku parc. č. 535/37 a cca 1,0 m od hranice pozemku 535/1, dešťová kanalizace vede na pozemcích parc. č. 8605, 8585, 8584 a 8598, ve vzdálenosti cca 2,0 m od hranice s pozemky parc. č. 1756/223 a 8585, veřejné osvětlení vede v pozemku parc. č. 8605, ve vzdálenosti cca 1,0 m od hranice s pozemky parc. č. 1756/223, 1756/26 a 317/2, vše v katastrálním území Drnholec.

Určení prostorového řešení souboru staveb, zejména jeho půdorysnou velikost, maximální výšku, tvar a základní údaje o jeho kapacitě:

Předmětem projektové dokumentace je návrh výstavby lokality rodinných domů – 2 typů RD, komunikace, řadů a přípojek inženýrských sítí.

Soubor staveb obsahuje:

SO 01 – RD, typ A – hlavní stavba

SO 02 – RD, typ B – hlavní stavba

SO 03 – Komunikace a zpevněné plochy

SO 04.1 – Vodovod – vedlejší stavba

SO 04.2 – Vodovodní přípojky

SO 05.1 – Splašková kanalizace, vč. ČS

SO 05.2 – Splaškové kanalizační přípojky

SO 06.1 – Dešťová kanalizace, vč. výústního objektu

SO 06.2 – Dešťové kanalizační přípojky

SO 07 – Veřejné osvětlení

SO 08 – Rozvody NN (akce EG.D, s.r.o., není součástí této stavby)

SO 09 – Rozvody optických sdělovacích kabelů (akce poskytovatele, není součástí této stavby)

Popis jednotlivých staveb (stavebních objektů):**SO 01 – RD, typ A – 8 ks – hlavní stavba**

Rodinné domy SO 01 jsou navrženy v zrcadlovém provedení. Jedná se o řadové přízemní rodinné domy zastřešené sedlovou střechou s vikýřem do zahradní části. Hřeben střechy je rovnoběžný s uliční čarou. Půdorys ve tvaru obdélníku, rozměrů 7,0 x 10,67 m. Celková výška objektu činí 8,37 m od úrovně terénu. Objekt není podsklepen. Domy jsou navrženy jako 5+kk s koupelnou a dvěma samostatnými WC. Součástí domu je i technická místnost a přístřešek pro parkování auta. Fasády budou tvořeny systémovou omítkou. Krytina střechy keramická plochá skládaná, vikýř oplechovaný.

Zastavěná plocha: 93,40 m²

Podlahová plocha 1NP: 57,70 m²

Podlahová plocha podkroví: 58,60 m²

Obestavěný prostor: 513, 00 m³

SO 01 se nachází na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223.

SO 01 je podle ustanovení přílohy č.2 odst. 1, písm. a) stavebního zákona jednoduchou stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 02 – RD, typ B – 5 ks – hlavní stavba

Jedná se o řadové přízemní rodinné domy zastřešené sedlovou střechou s vikýřem do zahradní části. Hřeben střechy je rovnoběžný s uliční čarou. Půdorys ve tvaru obdélníku, rozměrů 8,0 x 8,82 m. Celková výška objektu činí 8,26 m od úrovně terénu. Objekt není podsklepen. Domy jsou navrženy jako 5+kk s koupelnou a dvěma samostatnými WC. Součástí domu je i technická místnost. Fasády budou tvořeny systémovou omítkou. Krytina střechy keramická plochá skládaná, vikýř oplechovaný.

Zastavěná plocha: 70,60 m²

Podlahová plocha 1NP: 54,80 m²

Podlahová plocha podkroví: 54,80 m²

Obestavěný prostor: 390, 00 m³

SO 02 se nachází na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221 a 1756/222.

SO 02 je podle ustanovení přílohy č.2 odst. 1, písm. a) stavebního zákona jednoduchou stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 03 – Komunikace a zpevněné plochy

Nová komunikace se napojuje na hranu silnice II/414 zpomalovacím prahem a je zakončená obratištěm ve tvaru T o rozměru 10 m. V rámci tohoto stavebního objektu bude zhotovena komunikace šířky 5,5m délky 64 m, která umožní napojení celkem 13 rodinných domů. Ke každému RD vede samostatný sjezd a vchod z této komunikace. V prostoru komunikace jsou umístěna 2 podélná parkovací stání částečně zapuštěna a u obratiště plocha pro kontejnery. Součástí úprav je i zhotovení chodníku délky cca 100 m podél II. třídy/414), který napojí lokalitu na stávající chodník v ulici Hrušovanská. V polovině trasy chodníku se obnoví stávající vjezd. Komunikace je navržena s živičným krytem, vjezdy k jednotlivým domům potom z betonové dlažby šedé.

SO 03 se nachází na pozemcích 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223 a 8605.

SO 03 je podle ustanovení přílohy č.2 a 3 stavebního zákona ostatní stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 04.1 – Vodovod

Vodovod pro připravovanou výstavbu 13 RD v Drnholci bude napojen na stávající veřejný vodovodní řad DN 80 z litinových trub v křižovatce ulic Hrušovanská a Pod Sýpkou. Navrhované napojení na stávající vodovodní řad DN 80 (LT) bude pomocí vysazené litinové odbočné tvarovky DN 80/80. Na tomto odbočení bude osazen uzávěr DN 80 se zemní teleskopickou soupřavou, ukončenou pod litinovým šoupátkovým poklopem. Vodovodní řad bude uložen jednak v zatravněném pásu podél komunikace ulice Hrušovanské a následně v nově navrhované komunikaci pro 13 RD.

SO 04.1 se nachází na pozemcích 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223 a 8605.

SO 04.1 je podle ustanovení přílohy č.2 odst. 3, písm. e) stavebního zákona ostatní stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 04.2 – Vodovodní přípojky

SO 04.2 se nachází na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223.

SO 04.2 je podle ustanovení přílohy č.1 odst. 1, písm. a), bod 30 stavebního zákona drobnou stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení.

SO 05.1 – Splašková kanalizace, vč. ČS

Splaškové vody z připravované výstavby 13 RD budou napojeny do stávající veřejné splaškové kanalizace v ulici Janečkově. Tato splašková kanalizace je ve správě obce Drnholec. Navrhovaná splašková kanalizace bude mít gravitační část, do které budou napojeny splaškové kanalizační přípojky jednotlivých RD. Zaústěna bude do čerpací stanice se separací látek, která bude osazena v zatravněné ploše u obratiště. Z této ČS bude vyvedeno výtlačné potrubí z PE trub, které bude ukončeno v prefabrikované vstupní šachtě ŠV1, odkud bude vedena opět gravitační část splaškové kanalizace. Ta bude napojena do dna stávající vstupní šachty Š9. Gravitační část kanalizace mezi navrhovanými RD bude uložena v ose jízdního pruhu navrhované komunikace, a to v souběhu s ostatními IS. Výtlačný řad bude uložen jednak v navrhované komunikaci a následně bude veden v zatravněné ploše podél stávající komunikace v ul. Hrušovanské. Tuto komunikaci bude výtlačné potrubí v jednom místě křížit. V místě křížení bude proveden protlak plastové PE chráničky d 200 mm bezvýkopovou technologií. Dále bude výtlačné potrubí vedeno opět v zatravněné ploše podél stávající komunikace v ul. Hrušovanské. Před křížením s ulicí Pod sýpkou bude na výtlačném řadu osazena čistící šachta ŠČ. Gravitační napojení do stávající splaškové stoky bude provedeno v ulici Janečkově.

SO 05.1 se nachází na pozemcích 535/37, 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/112, 8605, 8606/1 a 8607/1.

SO 05.1 je podle ustanovení přílohy č.2 odst. 3, písm. e) stavebního zákona ostatní stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 05.2 – Splaškové kanalizační přípojky

SO 05.2 se nachází na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223.

SO 05.2 je podle ustanovení přílohy č.1 odst. 1, písm. a), bod 30 stavebního zákona drobnou stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení.

SO 06.1 – Dešťová kanalizace, vč. výustního objektu

Navrhovaná dešťová kanalizace bude odvádět jednak dešťové vozy z komunikace a z ploch k nim příslušných (parkovací stání a zatravněné plochy podél komunikace), ale také dešťové vody ze střech RD. Vsakování dešťových vod v ploše komunikace a ani na pozemcích RD není možné s ohledem na snížené vsakovací schopnosti podloží komunikace vsakovat, neboť zeminy jsou rozbředavé. Dále je tato možnost vsaku znemožněna ukládáním ostatních podzemních IS. Proto budou veškeré dešťové vody akumulovány v trubní retenční nádrži, ze které budou redukovane vypouštěny do Litobratřického potoka. Celkový objem akumulované vody je 50,14 m³. Uvažovaná hodnota v PD povoleného specifického odtoku je $q = 3,0 \text{ l/s.ha}$. Na celkovou plochu staveniště $P = 6.395 \text{ m}^2$ činí potom povolený odtok $Q = 1,92 \text{ l/s}$. Navrhovaná dešťová kanalizace bude uložena v navrhované komunikaci, a to v souběhu s ostatními IS.

SO 06.1 se nachází na pozemcích 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 8584, 8585, 8598 a 8605.

SO 06.1 je podle ustanovení přílohy č.2 odst. 3, písm. e) stavebního zákona ostatní stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 06.2 – Dešťové kanalizační přípojky

SO 06.2 se nachází na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223.

SO 06.2 je podle ustanovení přílohy č.1 odst. 1, písm. a), bod 30 stavebního zákona drobnou stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení.

SO 07 – Veřejné osvětlení – vedlejší stavba

Napájecím bodem je nový rozvaděč veřejného osvětlení RVO. Instaluje se společné osvětlení cyklostezky a silnice II. tř. od posledního stávajícího světelného bodu v ul. Hrušovanské po nový konec obce, vyznačené dopravní značkou konec obce. Instaluje se osvětlení ulice v nové lokalitě RD. Světelné body jsou navrženy v minimální odstupové vzdálenosti od komunikace 0,3 m od cyklostezky, resp. 0,5 m od kraje vozovky. Vzdáleny jsou od sebe 20,0 m. Umístěny jsou dle situačního schématu. Stožáry jsou bezpaticové sadové dvoustupňové, žárově zinkované. Výška stožárů je 8,0 m u komunikace II. tř. a 6,0 m u ulici RD. Svítidla světelných bodů jsou uliční svítidla pro osvětlování vedlejších komunikací. Osazena budou světelným zdrojem LED o výkonu 15,8W. Podání barev je $R_a > 70$, chromatičnost světla 3000 K. Stožáry budou osazeny do připravených trubek PVC 250 v betonovém základě. Do stožáru budou osazeny svorkovnice EKM 2020.

SO 07 se nachází na pozemcích 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223 a 8605.

SO 07 je podle ustanovení přílohy č.2 a 3 stavebního zákona ostatní stavbou, která dle ustanovení § 171 stavebního zákona vyžaduje povolení.

SO 08 – Rozvody NN

Jedná se o akci jiného investora (EG.D, s.r.o.), která bude povolena v samostatném řízení.

SO 09 – Rozvody optických sdělovacích kabelů

Jedná se o akci jiného investora (poskytovatel), která bude povolena v samostatném řízení.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Jako území dotčené vlivy stavby v tomto případě stavební úřad vymezil zejména území dotčené realizací stavby, tedy pozemky, které mohou být vlivem stavby přímo dotčeny v přípustné míře, a to pozemky parc. č.: 535/37, 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8606/1 a 8607/1, v katastrálním území Drnholec.

Stanovení podmínek pro provedení souboru staveb:

1. Soubor staveb bude proveden podle projektové dokumentace pro povolení stavby ověřené v řízení o povolení stavby, kterou vypracovala společnost JTProjekt Com s.r.o., Brno, září 2024, hlavní projektant [REDAKCE] stavební řešení [REDAKCE]
[REDAKCE] konstrukční řešení [REDAKCE] voda, kanalizace [REDAKCE]
[REDAKCE] požárně bezpečnostní řešení [REDAKCE]
[REDAKCE] komunikace a zpevněné plochy [REDAKCE]
elektroinstalace [REDAKCE] ZTI, vytápění, VZT [REDAKCE]
[REDAKCE] Případné změny stavby nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Soubor staveb bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
3. Při provádění souboru staveb je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména ustanovení § 103 odst. 2 a 3 nového zákoníku práce (z. č. 262/2006 Sb.) ustanovení § 3 nového zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) – požadavky na pracoviště a pracovní prostředí. K jeho provedení pak bylo vydáno nové nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví na staveništích, které nabylo účinnosti 1. ledna 2007.
4. Stavební a dopravní mechanismy budou udržovány v dobrém technickém stavu tak, aby nedocházelo k případným úkapům či únikům ropných látek a tím k možné kontaminaci podzemních a povrchových vod.

5. Před zahájením prací budou vytyčena veškerá dotčená podzemní vedení správci těchto vedení. V případě souběhů a křížení budou práce prováděny ručně se zvýšenou opatrností a bude dodržena ČSN 75 5411, ČSN 75 6101 a ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“. Pokud při provádění stavby dojde k obnažení stávajících podzemních vedení, budou tato místa zabezpečena tak, aby nemohlo dojít k jejich poškození.
6. Stavba bude provedena dodavatelsky oprávněnou osobou. Stavebník je povinen v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
7. Zhotovitel je povinen zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, v souladu se zněním ustanovení § 163 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.
8. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění stavby stavbyvedoucího, v souladu se zněním ustanovení § 163 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.
9. Zhotovitel stavby je v souladu s ustanovením § 163 odst. 2 písm. a) stavebního zákona povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
10. Soubor staveb bude dokončen nejpozději do 31.05.2027.
11. Před zahájením stavby umístí stavebník na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechá jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí.
12. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Podmínky uvedené v závazné části závazných stanovisek dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

1. Z koordinovaného závazného stanoviska k projektové dokumentaci k povolení stavby Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 15.01.2025 pod č.j.: MUMI 25001364 vyplynuly pro realizaci stavby následující podmínky:
 1. *Veškeré dešťové vody z komunikace a z ploch k nim příslušných (parkovací stání a zatravněné plochy podél komunikace), ale také dešťové vody ze střech RD především z uliční části, budou akumulovány v trubní retenční nádrži, ze které budou redukovane vypouštěny do Litobratřického potoka. Řízený odtok do Litobratřického potoka IDVT 10197754 se bude pohybovat v množství 1,92 l/s (3 l/s*ha). Trubní retence je navržena o min. užitém objemu 50,14 m³.*
 2. *Střešní svody z části střechy směřující do zahrady budou napojeny na akumulační nádrž v zahradě. Zachycené vody budou využity pro zálivku zahrady. Přebad dešťových vod z akumulační nádrže bude napojen do přípojky dešťové kanalizace.*
 3. *Ve vzdálenosti 6,0 m od břehové hrany Litobratřického potoka bude dešťová kanalizace navržena tak (obetonování, únosnost poklopů apod.), aby odolala pojezdu technikou, kterou správce vodního toku Litobratřického potoka používá při výkonu jeho správy.*
 4. *Pro každý RD bude vybudována samostatná vodovodní přípojka z plastových trub PE100-RC SDR11 d32/3,0 mm, která bude vybudována v rozsahu od napojení na vodovodní řad až po vodoměr umístěný ve vodoměrné šachtě na soukromém pozemku.*
 5. *Pro každý RD bude vybudována samostatná přípojka splaškové kanalizace z plastových trub PP (alt. PVC) DN 150 SN10, která bude ukončena v plastové kontrolní šachtě RŠS DN400 s litinovým poklopem. Trasa přípojek bude vždy kolmá na trasu stoky.*
 6. *Přípojky dešťové kanalizace budou napojeny na potrubí DN1000 (retenční část veřejné dešťové kanalizace). Do trubní retence budou napojeny jednak dešťové kanalizační přípojky DN 150, ale také přípojky od uličních vpustí (alt. od pásových vpustí). Dešťové kanalizační přípojky jsou navrženy z plnostěnných plastových trub PP (alt. PVC) DN 150 SN10. Ukončené budou v plastové kontrolní šachtě RŠD o DN 400 litinovým poklopem.*
 7. *Kanalizační přípojky budou při křížení uloženy hlouběji, než vodovodní porubí pro rozvod pitné vody.*

2. Ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 01.11.2024, pod č.j.: KHSJM 61476/2024/BV/HOK:

1. Před uvedením stavby do provozu budou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 a 8 vyhlášky 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 (dále také „vyhláška č. 252/2004 Sb.“), předloženy výsledky laboratorních analýz vzorků vody v rozsahu kráceného rozboru podle přílohy č. 5 vyhlášky č. 252/2004 Sb. s tím, že odběrová místa budou volena tak, aby byla zajištěna reprezentativnost posouzení kvality vody ve všech souvisejících částech stavby vodovodu. KHS JmK upozorňuje, že odběr vzorků vody musí být v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. zajištěn držitelem osvědčení o akreditaci, držitelem osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo držitelem autorizace.
 2. Před uvedením stavby do provozu bude v souladu s ustanovením § 5 odst. 12 zákona č. 258/2000 Sb. doloženo prohlášení investora stavby, že části stavby, které přichází do přímého styku s pitnou vodou, jsou provedeny z materiálů splňujících požadavky vyplývající z ustanovení § 5 zákona č. 258/2000 Sb. a vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů (dále také „vyhláška č. 409/2005 Sb.“). Doklady o tom, že části stavby, které přichází do přímého styku s pitnou vodou, jsou provedeny z materiálů splňujících výše uvedené požadavky, budou v případě nutnosti poskytnuty KHS JmK k nahlédnutí.
 3. Před uvedením stavby do provozu bude deklarován subjekt, který bude provozovatelem vodovodu, tj. nositelem práv a povinností vyplývajících z § 3 až § 5 zákona č. 258/2000 Sb., vyhlášky č. 252/2004 Sb. a vyhlášky č. 409/2005 Sb.
3. Bude dodržen požadavek z vyjádření Policie ČR DI Břeclav ze dne 02.02.2024, pod č.j.: KRPB-26240-2/ČJ-2024-060406:

1. Požadujeme realizovat chodník před uvedením místní/úcelové komunikace do užívání.

Podmínky uvedené ve vyjádření, sdělení či stanoviscích správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, případně jiných organizací, které stanoví příslušný právní předpis, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

1. Ze stanoviska k projektové dokumentaci ke stavbě společnosti Správa a údržba silnic JMK, oblast jih, ze dne 15.01.2025 pod zn.: 28480/2025 vyplynuly pro realizaci stavby následující podmínky:
 1. *Stavbou sjezdu a terénními úpravami nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů pro odvedení povrchových vod ze silnice.*
 2. *Připojení sjezdu musí být provedeno přes vjezdové obrubníky v bezprašné úpravě ve spádu tak, aby nedocházelo ke stékání povrchových vod na vozovku s trubním propustem min 400 mm, opatřeným šikmými betonovými čely (45°).*
 3. *V případě opravy silnice II/414 si úpravu vjezdu provede jeho vlastník na vlastní náklady.*
2. Budou dodrženy podmínky vyjádření k realizaci IS včetně vodovodního řadu a přípojek společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 08.11.2024 pod č.v.: 012323:
 1. *Před zahájením stavby a po dokončení stavby bude provedena kontrola funkčnosti zemních soupřavení na ovládání armatur (na vodovodním řadu i přípojkách). Výsledek kontroly bude zapsán ve stavebního deníku. Provedení opravy poškozených uzávěrů bude požadováno po investorovi stavby.*
 2. *Před záhozem míst případného souběhu a křížení vodovodu s ostatními inž. sítěmi a jejich přípojkami bude přizván zástupce střediska vodovodů Mikulov ke kontrole možného dotčení vodovodu a dodržení ČSN 73 6005. O kontrole bude pořízen zápis do stavebního deníku.*
3. Budou dodrženy podmínky vyjádření provozovatele sítí elektronických komunikací (dále jen „SEK“), společnosti CETIN a.s., ze dne 14.11.2024 pod č.j.: 303514/24.

4. Budou dodrženy podmínky vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, a.s., ze dne 03.03.2025 pod zn.: P6546–27148325:
 1. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
 2. Veškeré práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV a výkopové práce v OP podzemního vedení 22 kV, je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí objednejte nejméně 25 kalendářních dnů předem. Práce s mechanizací v OP vedení 110 kV je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí objednejte nejpozději do 10. dne předchozího měsíce.
5. Budou dodrženy podmínky stanoviska provozovatele plynárenského zařízení společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 14.03.2025 pod zn.: 5003265997:
 1. *V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací, a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén. V případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.*
 2. *Bude zachována hloubka uložení PZ (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).*
 3. *Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy a v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.*
 4. *Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky PZ.*
6. Budou dodrženy podmínky stanoviska správce povodí a správce vodního toku Povodí Moravy, s.p., ze dne 20.11.2024, pod zn.: PM-48281/2024/5203/Dě:
 1. *Dešťové vody budou odváděny do vodního toku regulovaným odtokem v množství 1,92 l/s (odpovídá hodnotě specifického odtoku 3 l/s*ha).*
 2. *Výustní objekt do potoka musí být min. 0,5m nade dnem koryta a opevněn kamenem do betonu, jak dno, tak protější břeh. Odláždění dna u VO bude provedeno v jedné výškové úrovni.*
 3. *Na pozemcích stavby nesmí být skladován snadno odplavitelný, nebezpečný ani jiný materiál, který by mohl být odplaven do VT.*
 4. *Během stavby ani provozu nesmí dojít ke znečištění povrchové ani podzemní vody.*

Stanovení podmínek pro užívání souboru staveb:

Dokončený soubor staveb lze užívat pouze na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení souboru staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

1. *Nová místní komunikace bude napojena na hranu silnice II/414 v ulici Hrušovanská zpomalovacím prahem. (SO 03)*
2. *Vodovod pro připravovanou výstavbu 13 RD v Drnholci bude napojen na stávající veřejný vodovodní řád DN 80 z litinových trub v křižovatce ulic Hrušovanská a Pod Sýpkou. (SO 04.1)*
3. *Spláskové vody z připravované výstavby 13 RD v Drnholci budou napojeny do stávající veřejné spláskové kanalizace v ulici Janečkova. (SO 05.1)*
4. *Dešťové vody akumulovány v trubní retenční nádrži, ze které budou redukovane vypouštěny do Litobratřického potoka. (SO 06.1)*
5. *Napájecím bodem pro nově budované veřejné osvětlení bude nový rozvaděč RVO. (SO 07)*

Stanovení podmínek pro dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem:

Použité materiály a technologie musí zajistit bezpečnost jak při výstavbě, tak při provozu, aby nedocházelo k ohrožení okolí.

Před uvedením rozvodů elektrické energie do provozu budou provedeny jejich revize a vyhotoveny příslušné protokoly o průběhu a výsledku provedených revizí.

Před uvedením vnitřních rozvodů vody, kanalizace, vytápění a větrání do provozu budou provedeny jejich revize a vyhotoveny příslušné protokoly o průběhu a výsledku provedených revizí.

Při realizaci stavby komunikace a zpevněných ploch a před jejím uvedením do provozu budou provedeny požadované zkoušky a vyhotoveny příslušné protokoly o jejich průběhu a výsledku.

Před uvedením vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace včetně jejich přípojek do provozu budou provedeny jejich revize a vyhotoveny příslušné protokoly o průběhu a výsledku provedených revizí.

Před uvedením rozvodů veřejného osvětlení do provozu budou provedeny jejich revize a vyhotoveny příslušné protokoly o průběhu a výsledku provedených revizí.

Při realizaci stavby budou dodrženy následující technické normy:

ČSN 33 2000-1 ED.2 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 1: Základní hlediska, stanovení základních charakteristik, definice

ČSN EN IEC 61439-1 ed. 3 Rozváděče nízkého napětí - Část 1: Obecná ustanovení

ČSN EN IEC 61293 ED.2 (330150) Značení elektrických zařízení jmenovitými údaji vztahujícími se k elektrickému napájení - Bezpečnostní požadavky

ČSN 33 2000-5-51 ED.3 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 5-51: Výběr a stavba elektrických zařízení - Všeobecné předpisy

ČSN 33 2000-5-51 ED.3+Z1+Z2 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 5-51: Výběr a stavba elektrických zařízení - Obecné předpisy

ČSN 33 2000-4-41 ed. 3 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 4-41: Ochranná opatření pro zajištění bezpečnosti - Ochrana před úrazem elektrickým proudem

ČSN 33 2000-5-54 ED.3 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 5-54: Výběr a stavba elektrických zařízení - Uzemnění a ochranné vodiče

ČSN 33 2000-4-43 ED.2 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 4-43: Bezpečnost - Ochrana před nadproudy

ČSN 33 2000-5-52 ED.2 (332000) Elektrické instalace nízkého napětí - Část 5-52: Výběr a stavba elektrických zařízení - Elektrická vedení

ČSN EN IEC 60445 ED.6 (330160) Základní a bezpečnostní zásady pro rozhraní člověk-stroj, značení a identifikace - Identifikace svorek předmětů, zakončení vodičů a vodičů

ČSN 74 4505 (744505) Podlahy - Společná ustanovení

ČSN EN 12600 (700588) Sklo ve stavebnictví - Kyvadlová zkouška - Metoda zkoušení nárazem a klasifikace pro ploché sklo

ČSN 75 6760 (756760) Vnitřní kanalizace

ČSN EN 12831 (060206) Tepelné soustavy v budovách - Výpočet tepelného výkonu

ČSN EN 1993-1-1 ED.2 (731401) Eurokód 3: Navrhování ocelových konstrukcí - Část 1-1: Obecná pravidla a pravidla pro pozemní stavby

ČSN EN 14604 (342711) Autonomní hlásiče kouře

ČSN EN 62305-1 ED.2 (341390) Ochrana před bleskem - Část 1: Obecné principy

ČSN EN 62305-2 ED.2 (341390) Ochrana před bleskem - Část 2: Řízení rizika

ČSN EN 62305-3 ED.2 (341390) Ochrana před bleskem - Část 3: Hmotné škody na stavbách a ohrožení života

ČSN EN 62305-4 ED.2 (341390) Ochrana před bleskem - Část 4: Elektrické a elektronické systémy ve stavbách

ČSN 75 6261 (756261) Dešťové nádrže

PNE 33 0000-1 Ochrana před úrazem elektrickým proudem v distribučních soustavách a přenosové soustavě

PNE 33 0000-6 Obsluha a práce na elektrických zařízeních pro výrobu, přenos a distribuci elektrické energie

PNE 33 3301 Stavba elektrických venkovních vedení s jmenovitým napětím do 52 kV

PNE 33 3302 Elektrická venkovní vedení s napětím do 1 kV AC

ČSN 33 2000-5-52 ed.2 Elektrické instalace nízkého napětí - Část 5-52: Výběr a stavba elektrických zařízení - Elektrická vedení

PNE 34 1050 Elektrotechnické předpisy ČSN. Předpisy pro kladení silových elektrických vedení

ČSN EN 50 110-1 Obsluha a práce na elektrických zařízeních

ČSN EN 50 341-1 Elektrická venkovní vedení s napětím nad AC 1 kV – Část 1: Obecné požadavky – Společné specifikace

ČSN EN 50 522 Uzemňování elektrických instalací AC nad 1 kV

ČSN EN 61 936-1 Elektrické instalace nad AC 1 kV a DC 1,5 kV - Část 2: DC

ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení

ČSN EN 1990 (73 002) Eurokód: Zásady navrhování konstrukcí

ČSN EN 1990 (73 002) Eurokód: Zásady navrhování konstrukcí ZMĚNA A1

ČSN EN 1991-1-1 Eurokód 1: Zatížení konstrukcí - Část 1-1: Obecná zatížení - Objemové tíhy, vlastní tíha a užitná zatížení pozemních staveb

ČSN EN 1991-1-3 Eurokód 1: Zatížení konstrukcí - Část 1-3: Obecná zatížení - Zatížení sněhem

ČSN EN 1991-1-4 Eurokód 1: Zatížení konstrukcí - Část 1-4: Obecná zatížení - Zatížení větrem

ČSN EN 1992-1-1 (731201) Eurokód 2: Navrhování betonových konstrukcí – Část-1-1: Obecná pravidla a pravidla pro pozemní stavby

ČSN EN 1995-1-1 (731701) Eurokód 5: Navrhování dřevěných konstrukcí – Část-1-1: Společná pravidla a pravidla pro pozemní stavby

ČSN EN 1996-1-1 (731101) Eurokód 6: Navrhování zděných konstrukcí – Část-1-1: Obecná pravidla pro vyztužené a nevyztužené zděné konstrukce

ČSN EN 1997-1 (731000) Eurokód 7: Navrhování geotechnických konstrukcí – Část-1: Obecná pravidla

ČSN EN 681-1 (633002) Elastomerní těsnění - Požadavky na materiál pro těsnění spojů trubek používaných pro dodávku vody a odpady - Část 1: Pryž

ČSN EN 1917 (723147) Vstupní a revizní šachty z prostého betonu, drátkobetonu a železobetonu

ČSN EN 124-1 Poklopy a vtokové mříže pro dopravní plochy - Část 1: Definice, klasifikace, konstrukční zásady, funkční požadavky a zkušební metody

DIN 4060

DIN 19555-A-ST

DIN 1.4301

ČSN EN 1610 (756114) Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení

ČSN 75 6909 (756909) Zkoušky vodotěsnosti stok a kanalizačních přípojek

ČSN EN ISO 11173 (646452) Trubky z termoplastů - Stanovení odolnosti proti vnějším nárazům - Stupňovitá metoda

ČSN EN 1838 Světlo a osvětlení - Nouzové osvětlení

ČSN EN 50172 Systémy nouzového únikového osvětlení

ČSN 12464-1 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovních prostorů - Část 1: Vnitřní pracovní prostory

ČSN EN 62 305 ed.2 Ochrana před bleskem (soubor norem -1 - 4)

ČSN EN 62 676-4 Dohledové videosystémy pro použití v bezpečnostních aplikacích – Část 4: Pokyny pro aplikace

ČSN 33 2000-7-701 ed.2 El. instalace nízkého napětí – Prostory s vanou nebo sprchou

ČSN 33 0165 ed.2 Značení vodičů barvami a nebo číslicemi – Prováděcí ustanovení

ČSN 33 1310 ed.2 Bezpečnostní předpisy na elektrické instalace a spotřebiče určené k užívání osobami bez

el. kvalifikace

ČSN 33 2130 ed.3 Elektrotechnické předpisy – vnitřní el. rozvody

ČSN 33 2180 Připojování el. přístrojů a spotřebičů
ČSN 33 2312 ed.2 El. instalace nízkého napětí – El. zařízení v hořlavých látkách a na nich
ČSN 33 3015 Zásady dimenzování podle elektrodynamické a tepelné odolnosti při zkratech
ČSN 34 2300 ed.2 Předpisy pro vnitřní rozvody vedení elektronických komunikací
ČSN 38 0810 Použití ochran před přepětím v silových zařízeních
ČSN 38 1754 Dimenzování el. zařízení podle účinků zkratových proudů
ČSN EN 50 131-1 ed.2 Poplachové systémy – Poplachové zabezpečovací a tísňové systémy – systémové požadavky
ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty
ČSN 73 0804 Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty
ČSN 73 0810 Požární bezpečnost staveb – Společná ustanovení
ČSN 73 0845 Požární bezpečnost staveb – Sklady
ČSN 73 0848 Požární bezpečnost staveb - Kabelové prostory
ČSN 73 4301/Z1 Obytné budovy – Změna Z1
ČSN EN 12608-1+A1(746707) Profily z neměkčeného polyvinylchloridu (PVC-U) pro výrobu oken a dveří - Klasifikace, požadavky a zkušební metody - Část 1: Povrchově neupravené profily z PVC-U se světlými povrchy
ČSN 73 3610 (733610) Navrhování klempířských konstrukcí
ČSN 73 4301 (734301) Obytné budovy
ČSN 01 3495 Výkresy ve stavebnictví. Výkresy požární bezpečnosti
ČSN 06 0310 Tepelné soustavy v budovách - Projektování a montáž
ČSN 06 1008 Požární bezpečnost tepelných zařízení
ČSN 73 0821 ed.2 Požární bezpečnost staveb - Požární odolnost stavebních konstrukcí
ČSN 73 0833 Požární bezpečnost staveb - Budovy pro bydlení a ubytování
ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - Zásobování požární vodou
ČSN 73 0875 Požární bezpečnost staveb - Stanovení podmínek pro navrhování elektrické požární signalizace v rámci požárně bezpečnostního řešení
ČSN EN 13108-1 ED.2 (736140) Asfaltové směsi - Specifikace pro materiály - Část 1: Asfaltový beton
ČSN 73 6129 (736129) Stavba vozovek - Postřiky a nátěry
ČSN 73 6126-1 (736126) Stavba vozovek - Nestmelené vrstvy - Část 1: Provádění a kontrola shody
ČSN 73 6131 (736131) Stavba vozovek - Kryty z dlažeb a dílců
ČSN 73 6133 (736133) Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací
ČSN 72 1006 (721006) Kontrola zhutnění zemin a sypanin
ČSN 73 6110 (736110) Projektování místních komunikací
ČSN EN 12831-1 (060206) Energetická náročnost budov - Výpočet tepelného výkonu - Část 1: Tepelný výkon pro vytápění, Modul M3-3
ČSN 06 0310 (060310) Tepelné soustavy v budovách - Projektování a montáž
ČSN 06 0320 (060320) Tepelné soustavy v budovách - Příprava teplé vody - Navrhování a projektování
ČSN 06 0830 (060830) Tepelné soustavy v budovách - Zabezpečovací zařízení
ČSN EN 15665 (127021) Větrání budov - Stanovení výkonových kritérií pro větrací systémy obytných budov
ČSN EN 806-1 Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 1: Všeobecně
ČSN EN 806-2 (75 5410) Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 2: Navrhování
ČSN EN 806-3 (75 5410) Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 3: Dimenzování potrubí - Zjednodušená metoda
ČSN EN 806-4 (755410) Vnitřní vodovody pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 4: Montáž
ČSN 75 5409 (755409) Vnitřní vodovody

ČSN EN 12056-1 (756760) Vnitřní kanalizace - Gravitační systémy - Část 1: Všeobecné a funkční požadavky

ČSN EN 12056-2 Vnitřní kanalizace - Gravitační systémy - Část 2: Odvádění splaškových odpadních vod - Navrhování a výpočet

ČSN 75 6101 (756101) Stokové sítě a kanalizační přípojky

ČSN EN 16932-2 (756113) Odvodňovací a stokové systémy vně budov - Čerpací systémy - Část 2: Tlakové systémy

ČSN 75 5411 (755411) Vodovodní přípojky

ČSN 75 5911 (755911) Tlakové zkoušky vodovodního a závlahového potrubí

ČSN EN 12831-1 060206) Energetická náročnost budov - Výpočet tepelného výkonu - Část 1: Tepelný výkon pro vytápění, Modul M3-3

ČSN 06 0310 (060310) Tepelné soustavy v budovách - Projektování a montáž

ČSN 06 0320 (060320) Tepelné soustavy v budovách - Příprava teplé vody - Navrhování a projektování

ČSN EN 15665 (127021) Větrání budov - Stanovení výkonových kritérií pro větrací systémy obytných budov

ČSN 73 0540-2 (730540) Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky

ČSN 73 0331-1 (730331) Energetická náročnost budov - Typické hodnoty pro výpočet - Část 1: Obecná část a měsíční výpočtová data

Projektová dokumentace splňuje podmínky obecných požadavků na výstavbu, včetně technických norem.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- vytýčení stavby
- SO 01 – RD, typ A – po provedení výkopu, po dokončení základové desky, po provedení hrubé stavby, závěrečná kontrolní prohlídka
- SO 02 – RD, typ B – po provedení výkopu, po dokončení základové desky, po provedení hrubé stavby, závěrečná kontrolní prohlídka
- SO 03 – Komunikace a zpevněné plochy – po upravení zemní pláně, po položení finální vrstvy povrchu komunikace
- SO 04.1 – Vodovod – převzetí vodovodu před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- SO 04.2 – Vodovodní přípojky – převzetí vodovodních přípojek před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- SO 05.1 – Splašková kanalizace, vč. ČS – převzetí kanalizace před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- SO 05.2 – Splaškové kanalizační přípojky – převzetí kanalizačních přípojek před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- SO 06.1 – Dešťová kanalizace, vč. výústního objektu – převzetí kanalizace před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- SO 06.2 – Dešťové kanalizační přípojky – převzetí kanalizačních přípojek před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- SO 07 – Veřejné osvětlení – převzetí rozvodů veřejného osvětlení před zasypáním výkopu, úprava povrchu
- finální úpravy povrchu

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ukládá stavebníkovi zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovil delší dobu platnosti povolení stavby. Povolení tedy v souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Součástí projektu nejsou dočasné stavby.

Stanovení provedení zkušební provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Stavební úřad zkušební provoz nestanovuje.

Stavební úřad vydává, dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, § 21 odst. 3 zákona o ochraně ZPF a § 149 odst. 1 správního řádu:

II. s o u h l a s k t r v a l é m u o d n ě t í z e m ě d ě l s k é p ů d y

V katastrální m území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Drnholec	1756/220	2323	801	orná půda	00100	I.
	1756/221	1968	608			
	1756/222	1067	365			
	1756/223	1055	328			
Celková odnímaná plocha			2102			

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „Lokalita RD Drnholec“. Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,40 m, celkově cca 841,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech stavbou dotčených pozemků. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. k zákon o ochraně ZPF), je nesplnění této povinnosti přestupkem a dle ustanovení § 20 odst. 3 písm. c) zákona o ochraně ZPF může být uložena pokuta do 50 000 Kč).
5. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.

Dle ustanovení § 11 odst. 9 zákona o ochraně ZPF, ve znění platném v den vydáním tohoto rozhodnutí, budou za plochu trvalého odnětí vyvolaného částí předmětné stavby (novostavby rodinných domů a navazující zpevněné plochy) v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF předepsány odvody. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením, které bude zahájeno až po povolení stavby dle zvláštního právního předpisu a oznámení zahájení její realizace. Základní sazba hodnotového činitele činí 16,77Kč/m², BPEJ 00100 náleží do I. třídy ochrany – koeficient 9, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou ovlivněny. Výše odvodů bude orientačně 247 525,- Kč.

- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- vlastník pozemků parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223 – BDF Invest s.r.o., Fantova 693/45, 614 00 Brno – pozemky jsou dotčeny výstavbou souboru staveb „Lokalita RD Drnholec“, konkrétně výstavbou rodinných domů SO01, SO02, komunikace a zpevněných ploch SO03, vodovodu SO04.1, vodovodních přípojek SO04.2, splaškové kanalizace SO05.1, kanalizačních přípojek SO05.2, dešťové kanalizace SO06.1, kanalizačních přípojek SO06.2 a veřejného osvětlení SO07
 - vlastník pozemků parc. č. 535/37, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8606/1 a 8607/1 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – pozemky jsou dotčeny výstavbou souboru staveb „Lokalita RD Drnholec“, konkrétně pozemky parc. č. 8584, 8585 výstavbou dešťové kanalizace SO06.1 a pozemky parc. č. 535/37, 1760/76, 1760/112, 8606/1, 8607/1 výstavbou splaškové kanalizace SO05.1
 - vlastník pozemku parc. č. 8605 – Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno – vlastník pozemku dotčeného výstavbou distribuční sítě elektrické energie (hospodaření se svěřeným majetkem kraje Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno) – pozemek je dotčen výstavbou souboru staveb „Lokalita RD Drnholec“, konkrétně výstavbou komunikace a zpevněných ploch SO03, vodovodu SO04 a veřejného osvětlení SO07
 - vlastník pozemku parc. č. 8589 – Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2 – pozemek je dotčen výstavbou souboru staveb „Lokalita RD Drnholec“, konkrétně výstavbou dešťové kanalizace SO06.1
 - oprávněný z věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení:
 - pozemky parc. č. 1760/76, 1760/112 – EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno – na dotčených pozemcích se nachází zařízení distribuční soustavy elektřiny
 - oprávněný z věcného břemene zřizování a provozování vedení:
 - pozemky parc. č. 1760/76, 1760/112 – GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1 – na dotčených pozemcích se nachází plynárenské zařízení
 - pozemky parc. č. 535/37, 8605, 8606/1, 8607/1 – EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno – na dotčených pozemcích se nachází zařízení distribuční soustavy elektřiny
 - pozemek parc. č. 535/37 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – na dotčeném pozemku se nachází vedení veřejného osvětlení a vodovodu
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
- vlastník pozemku parc. č. 1756/219 – [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, oplocení lokality a zpevněné plochy SO03 jsou navrženy na hranici s pozemkem parc. č. 1756/219, SO01 typ A jsou vzdáleny cca 3,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 1756/129
 - vlastník pozemku parc. č. 1756/227 – [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, oplocení lokality je navrženo na hranici s pozemkem parc. č. 1756/227, SO01 typ A jsou vzdáleny cca 29,0 – 47,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 1756/227
 - vlastník pozemku parc. č. 1756/239 – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28 – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, oplocení lokality je navrženo na hranici s pozemkem parc. č. 1756/239, SO01 typ A jsou vzdáleny cca 21,5 – 24,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 1756/239
 - vlastník pozemku parc. č. 1756/226 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, dešťová kanalizace SO06.1 typ A je vzdálena cca 5,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 1756/226

- vlastník pozemku parc. č. 1756/228 – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, dešťová kanalizace SO06.1 typ A je vzdálena cca 5,0 – 10,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 1756/228
- vlastník pozemku parc. č. 1756/26 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, oplocení lokality je navrženo na hranici s pozemkem parc. č. 1756/26, SO01 typ A jsou vzdáleny cca 26,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 1756/26, SO01 typ B jsou vzdáleny cca 29,4 – 32,4 m od pozemku parc. č. 1756/26, na pozemek přímo navazuje sjezd na silnici II/414 a zpevněné plochy vedoucí podél ní vybudované v rámci SO03, ve vzdálenosti cca 1,0 – 2,5 m od hranice pozemku je navržena výstavba vodovodu SO04, splaškové kanalizace SO05.1 a veřejného osvětlení SO07
- vlastníci pozemku parc. č. 317/2 – SJ [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 1,0 – 3,0 m od hranice pozemku je navržena výstavba zpevněných ploch SO03, vodovodu SO04, splaškové kanalizace SO05.1 a veřejného osvětlení SO07
- vlastník pozemku parc. č. 336/1 – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28 – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 1,0 – 3,0 m od hranice pozemku je navržena výstavba zpevněných ploch SO03 a vodovodu SO04
- vlastník pozemku parc. č. 860/1 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 1,0 – 4,0 m od hranice pozemku je navržena výstavba splaškové kanalizace SO05.1
- vlastník pozemku parc. č. 535/1 – Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno – vlastník pozemku dotčeného výstavbou distribuční sítě elektrické energie (hospodaření se svěřeným majetkem kraje Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno) – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 1,5 – 6,5 m od hranice pozemku je navržena výstavba splaškové kanalizace SO05.1
- vlastníci pozemku parc. č. 317/2 – SJ [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 4,0 – 8,0 m od hranice pozemku je navržena výstavba splaškové kanalizace SO05.1
- vlastník pozemku parc. č. 1760/81 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 4,0 m od hranice pozemku je navržena výstavba splaškové kanalizace SO05.1
- vlastník pozemku parc. č. 1760/81 – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným výstavbou lokality pro bydlení, ve vzdálenosti cca 4,0 m od hranice pozemku je navržena výstavba splaškové kanalizace SO05.1
- oprávněný z věcného břemene zřizování a provozování vedení:
 - pozemky parc. č. 336/1, 1760/81 – GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1 – na dotčených pozemcích se nachází plynárenské zařízení
 - pozemky parc. č. 336/1, 535/1, 1760/75, 1760/81 – EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno – na dotčených pozemcích se nachází zařízení distribuční soustavy elektřiny
 - pozemek parc. č. 535/1 – Městys Drnholec, Kostelní 368, 691 83 Drnholec – na dotčeném pozemku se nachází vedení veřejného osvětlení a vodovodu
- zástavní právo smluvní:
 - pozemek parc. č. 1760/75 – MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, 140 00 Praha 4-Michle

- pozemek parc. č. 1760/37 – ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon
 - CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha – vedení sítí elektronických komunikací v jejím vlastnictví bude dotčeno výstavbou lokality pro bydlení
 - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav – jako provozovatel veřejné vodovodní sítě v obci Dolní Dunajovice, která je dotčena výstavbou lokality pro bydlení

Dalším osobám stavební úřad postavení účastníka řízení nepřiznal.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Plná moc k zastupování
- Projektovou dokumentaci pro povolení stavby ověřené v řízení o povolení stavby, kterou vypracovala společnost JTProjekt Com s.r.o., Brno, září 2024, hlavní projektant [REDACTED]
[REDACTED] stavební řešení [REDACTED]
konstrukční řešení [REDACTED] voda, kanalizace [REDACTED]
[REDACTED] požárně bezpečnostní řešení [REDACTED]
[REDACTED] komunikace a zpevněné plochy [REDACTED]
elektroinstalace [REDACTED] ZTI, vytápění, VZT [REDACTED]
- Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum, závěrečná zpráva, AQUA ENVIRO s.r.o., Brno, červen 2023
- Koordinované závazné stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 15.01.2025, pod č.j.: MUMI 25001364
- Rozhodnutí č. 8/2025 Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 15.01.2025, pod č.j.: MUMI 25001352
- Stanovisko k projektové dokumentaci Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, p.o.k., ze dne 15.01.2025 pod zn.: 28480/2024
- Sdělení Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, ze dne 14.02.2024, pod č.j.: HSBM- 1249-2/2024
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, územní pracoviště Břeclav a Hodonín, ze dne 01.11.2024, pod č.j.: KHSJM 61476/2024/BV/HOK
- Stanovisko správce povodí Povodí Moravy, s.p., ze dne 20.11.2024, pod zn.: PM-48281/2024/5203/Dě
- Závazné stanovisko dotčeného orgánu Sekce majetková Ministerstva obrany, ze dne 19.11.2024, pod č.j.: MO 960027/2024-1322
- Vyjádření Policie ČR DI Břeclav ze dne 02.02.2024, pod č.j.: KRPB-26240-2/ČJ-2024-060406
- Vyjádření ke stavebnímu záměru městyse Drnholec ze dne 26.02.2024, pod č.j.: UMDR 452/2024 VICE
- Vyjádření k realizaci sítí Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 08.11.2024, pod č.v.: 012323
- Vyjádření o poloze sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., Praha, ze dne 14.11.2024 pod č.j.: 303514/24
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností v ochranném pásmu EG.D, a.s., ze dne 24.01.2024, pod zn.: P6546–27112614
- Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu EG.D, s.r.o., ze dne 03.03.2025, pod zn.: P6546–27148325
- Stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 20.10.2024, pod zn.: 5003188129
- Stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 14.03.2025, pod zn.: 5003265997

- Vyjádření k žádosti společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 29.04.2024, pod zn.: 240429-2047682209
- Vyjádření pro udělení souhlasu s umístěním stavby společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., ze dne 29.04.2024, pod zn.: E25625/24

Dále stavební úřad v řízení o povolení stavby zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

Ad a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zast. území

Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací ustanovení § 193 odst. (1) písm. a) stavebního zákona:

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“), v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), Aktualizace č. 9 PÚR schválené usnesením vlády ze dne 29.01.2025. 5správní území obce Drnholec, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 05.10.2016, s nabytím účinnosti dne 03.11.2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17.9.2020, která změnila podmínky v území jehož součástí je řešené území, které ve správním území městyse Drnholec vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- Cyklistické koridory: EuroVelo 9, cyklostezka Brno – Vídeň
- Přírodě blízká protipovodňová opatření: POP05 Opatření na vodním toku Dyje
- Územní systém ekologické stability: regionální biocentra RBC 31 (Drnholecký luh), RBC 33 (Malá lada), RBC 50 (Rákosinky), nadregionální a regionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T, RK 112B

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Městys Drnholec má platný Územní plán ze dne 05.10.2000, s účinností dne 23.10.2000, Záměr je navrhován v plochách dle Územního plánu Drnholec „SV“ – plochy smíšené obytné venkovské, plochy změn s označením Z.03a Z.03b.. Dle podmínek pro využití území je toto území:

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné

- pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro služby a nerušící drobné a řemeslné výroby
- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,...)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
- pozemky vinných sklepů

Nepřípustné

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné

- pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého pro obchodní zařízení do velikosti 200 m² prodejní plochy, ubytování a stravování, stavby a zařízení turistické infrastruktury v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
- pozemky staveb a zařízení pro chovatelství a pěstitelství v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Podmínky prostorového uspořádání

- dopravní obsluhu řešit z návrhové plochy veřejného prostranství Z.08 napojené na ulici Hrušovanskou
- řešit napojení na navrženou technickou infrastrukturu
- realizace výstavby je podmíněna napojením na kanalizaci a centrální ČOV
- výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví v sedlové střeše
- intenzita využití pozemku: max. 40%
- hlavní stavby budou zastřešeny sedlovými střechami, nepřípustné jsou stanové střechy
- zástavbu situovat blízkosti návrhové plochy veřejného prostranství Z.08, na jižním okraji do volné krajiny situovat nezastavěnou část plochy

Dále jsou pozemky dotčeny změnovou plochou Z.08 - plochou veřejného prostranství a zároveň veřejně prospěšnou stavbou s označením V.DT1 pro umístění dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z.08 je určena pro obsluhu území ploch Z.03a a Z.03b.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v území přípustný dle platného územního plánu městyse Drnholec.

Ad b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán.

Vzhledem k tomu, že Městys Drnholec má schválen územní plán, jehož podmínky pro realizaci stavby v daném územní stavební úřad výše adekvátně popsal, stavební úřad na výše uvedené odkazuje.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – je komentováno dále v textu odůvodnění v odkazu na ustanovení 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu, vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 227/2024 Sb., vyhlášky o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů a vyhlášky č. 428/2001 Sb., vyhláška, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.

Stavební úřad posuzoval soulad záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů – s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona – obecné požadavky, § 140 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona – požadavky na vymezení stavebních pozemků, § 141 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona – požadavky na veřejná prostranství, § 142 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na uliční prostranství, § 143 odst. 1, 2, 3, 4, stavebního zákona – požadavky na umístění staveb, § 144 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na odstupy staveb, § 145 odst. 1, stavebního zákona – základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1 stavebního zákona – požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona – požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona – požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona – požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 150 stavebního zákona – požadavky na úsporu energie, § 151 odst. 1 a 2 stavebního zákona – požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona – požadavky na výrobky pro stavby a dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 7, § 8, § 9, § 11, § 12, § 13, § 14, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 29, § 30, § 35, § 38, § 39, § 40, § 41, § 43, § 46, § 49, § 67 a § 68. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 3 odst. 1 a přílohou č. 1 této vyhlášky a dále s vyhláškou č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky.

Stavební úřad dále v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, kterými se rozumí:

- a) požadavky na vymezení pozemků
- b) požadavky na umístění staveb
- c) technické požadavky na stavby

a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

Dle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí,*

polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný. Realizací záměru dojde k vymezení pozemků a podmínek pro jejich využití stanovených v souladu s územně plánovací dokumentací. Pozemky byly vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožnily využití pro navrhovaný účel výstavby lokality pro bydlení v rodinných domech. Podmínky a poměry v území se tedy realizací a užíváním souboru staveb významně nezmění.

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – *Obecné požadavky – Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství.* Povolovaná stavba bude umístěna na pozemcích určených pro bydlení v rodinných domech. Dále jsou pozemky dotčeny změnovou plochou Z.08 - plochou veřejného prostranství a zároveň veřejně prospěšnou stavbou s označením V.DT1 pro umístění dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z.08 je určena pro obsluhu území ploch Z.03a a Z.03b.

Dle ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona – *Požadavky na vymezení stavebních pozemků – Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.* Stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje umístění, realizaci a užívání povoleného souboru staveb pro navrhovaný účel.

Dle ustanovení § 140 odst. 3 stavebního zákona – *Požadavky na vymezení stavebních pozemků – Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

- a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,*
- b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,*
- c) hospodaření se srážkovými vodami jejich*
 - 1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,*
 - 2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo*
 - 3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.*

V rámci povolení stavby je řešeno umístění parkovacích stání v dostatečné kapacitě dané výpočtem. Odpadní vody budou odvedeny pomocí přípojek splaškové kanalizace do nově bodované splaškové kanalizace, srážkové vody, které překročí objem retenční nádrže u RD budou odváděny zároveň se srážkovými vodami z komunikace a ze zpevněných ploch k nim příslušných (parkovací stání a zatravněné plochy podél komunikace), dešťovou kanalizací se vsakem, nadbytek pak do Litobratřického potoka.

Dle ustanovení § 140 odst. 4 stavebního zákona – *Požadavky na vymezení stavebních pozemků – Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků [odstavců 2 a 3](#) regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání povolení záměru též s využitím dalších pozemků.* Další vymezení stavebních pozemků nad rámec ustanovení §140 odst. 1, 2 a 3 není navrženo.

Dle ustanovení § 141 odst. 1 stavebního zákona – *Veřejné prostranství – Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně.*

Jelikož se jedná o povolení výstavby lokality pro bydlení, byla tato navržena tak, aby byly stanoveny stavební i uliční čáry, s dodržáním charakteru území a hmotových a výškových požadavků v předmětné lokalitě. V lokalitě jsou navrženy veřejná prostranství – zelené plochy podél navržené příjezdové komunikace před vlastními RD. Tento požadavek je v posuzované dokumentaci splněn.

Dle ustanovení § 141 odst.2 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou.* Stavba bude dopravně napojena na místní komunikaci II/414 v ulici Hrušovanská. Charakter provozu na místních komunikacích je navržen smíšený provoz – obytná zóna. Komunikace umožní ojedinělý pohyb nákladních vozidel (svoz odpadu, zásobování nemovitostí), předpokládá se především provoz osobních vozidel. Tímto jsou požadavky na zajištění dopravní dostupnosti a obsluhu území a jeho propustnost splněny.

Dle ustanovení § 141 odst. 3 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost.* Účel užívání povolované stavby se dotýká vymezení pozemků tvořících veřejné prostranství. Součástí úprav je i zhotovení chodníku délky cca 100 m podél II. třídy/414, který napojí lokalitu na stávající chodník v ulici Hrušovanská. Navržené řešení chodníků odsouhlaseno vyjádřením Policie ČR DI Břeclav ze dne 02.02.2024, pod č.j.: KRPB-26240-2/ČJ-2024-060406.

Dle ustanovení § 142 odst. 1 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami.* Jelikož se jedná o povolení výstavby lokality pro bydlení, byla tato navržena tak, aby byly stanoveny stavební i uliční čáry, s dodržáním charakteru území a hmotových a výškových požadavků v předmětné lokalitě, včetně části veřejného prostranství a vytvoření základní sítě obsluhy.

Dle ustanovení § 142 odst. 2 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území.* Předmětem návrhu je uliční prostranství. V rámci návrhu byly dodrženy podmínky prostorového uspořádání lokality pro bydlení v rodinných domech včetně uličního prostranství, které umožňuje předpokládané využití lokality v souladu s charakterem území.

Dle ustanovení § 142 odst. 3 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranství pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň.* Předmětem záměru je úprava veřejného, respektive uličního prostoru. Zástavba je situována do blízkosti navržené komunikace, jižní okraj lokality je ponechán pro umístění zeleně. Po provedení realizace stavby se předpokládá zatravnění pozemků v okolí komunikace a jejich ponechání jako zelené pásy.

Ad b) požadavky na umístování staveb

Dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.* Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný.

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat*

požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování. Stavba bude napojena na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Tato jednotlivá napojení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 143 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku. V tomto konkrétním případě s nejedná o změnu stavby, ale o povolení novostavby – souboru staveb.*

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. V souvislosti se stavbou nevznikne zábor pozemku mimo pozemky stavby, s výjimkou dočasných záborů pro provedení napojení inženýrských sítí a komunikace. Tento dočasný zábor bude řešen ZUK před realizací stavby v rámci činnosti zhotovitele stavby.*

Dle ustanovení § 144 odst. 1 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Jedná se o řadovou uliční zástavbu rodinných domů, odstupy tedy nejsou v tomto případě s ohledem na ustanovení § 11 odst. 3 písm. c) vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – konkrétně odstupy 2,00m nemusí být v tomto případě splněny, jelikož charakter území stanovuje řadovou zástavbu.*

Dle ustanovení § 144 odst. 2 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb. Záměr sevřenou řadovou zástavbu rodinných domů a odstupy staveb za účelem údržby stavby se v tomto případě neřeší.*

Ad c) Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 145 odst. 1 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou:*

- a) mechanická odolnost a stabilita,*
- b) požární bezpečnost,*
- c) ochrana zdraví,*
- d) ochrana životního prostředí,*
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,*
- f) úspora energie,*
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek*

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*
- b) nepřipustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,*
- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,*
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,*
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,*

- f) *poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vztlakem při zaplavení,*
- g) *ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – Požadavky na požární bezpečnost – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v případě požáru*

- a) *byla po určenou dobu zachována nosnost konstrukcí,*
- b) *byl uvnitř stavby omezen vznik a šíření ohně a kouře,*
- c) *bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby,*
- d) *uživatelé mohli stavbu opustit nebo aby mohli být jinými prostředky zachráněni,*
- e) *byla brána v úvahu bezpečnost záchranných jednotek.*

Předložená projektová dokumentace byla posouzena a její část – B.2.8 Požárně bezpečnostní řešení „Lokalita RD Drnholec“ byla zpracována odbornou osobou a následně byla posouzena dotčeným orgánem. HZS JHM posoudil výše uvedenou žádost a dospěl k závěru, že se jedná o soubor staveb, které lze s ohledem na kritéria a charakteristiky stavby zařadit jako stavbu kategorie I, a to v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o požární ochraně ve spojení s vyhláškou o kategorizaci staveb. V souladu s § 40 odst. 1 zákona o požární ochraně se státní požární dozor v rozsahu podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) nevykonává u staveb kategorie 0 a I.

Dle ustanovení § 148 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, zejména následkem*

- a) *nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,*
- b) *uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,*
- c) *výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,*
- d) *emisí nebezpečného záření a světla,*
- e) *uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,*
- f) *vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo*
- g) *narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 148 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila*

- a) *nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo*
- b) *zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Návrh souboru staveb je navržen tak, aby respektoval tato ustanovení vyžadovaná zákonem. Projektová dokumentace byla posouzena dotčenými orgány, které tyto zvláštní právní zájmy hájí. Konkrétně Krajská hygienická stanice JmK a Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí.

Dle ustanovení § 149 stavebního zákona – Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu*

- a) *nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,*
- b) *byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u*
 - 1. *staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,*
 - 2. *staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
 - 3. *společných prostor a domovního vybavení bytového domu,*
 - 4. *bytu zvláštního určení,*
 - 5. *staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie – *Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnížší s ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná.* Stavba, resp. SO 01 a SO 02, musí být rovněž energeticky účinná. Stavba je navržena tak, aby splňovala požadované parametry dané tímto ustanovením zákona. K žádosti o povolení stavby byly doloženy průkazy energetické náročnosti budovy pro RD typu A a B. Ke kolaudaci stavby stavebník doloží splnění těchto požadavků předložením dokladu o energetické náročnosti budovy.

Dle ustanovení § 151 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě.* Stavba je navržena z tradičních materiálů, i nichž některé mohou být po jejím odstranění opětovně využity.

Dle ustanovení § 151 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem.* Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.* Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků. Tuto skutečnost, respektive prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

Dále stavební úřad posuzoval splnění příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Dle ustanovení § 7 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Parkovací stání – *Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhuje a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce. V projektové dokumentaci jsou navržena vždy dvě parkovací místa na jeden RD, která jsou následně zakreslena i ve výkresové části – příloha C.03a Koordinační situace. Konkrétně bude záměr obsahovat 13 parkovacích stání.*

Dle ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Parkovací stání – *Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu. Obě parkovací stání jsou navržena na pozemku RD v uliční části před domem.*

Dle ustanovení § 7 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Parkovací stání – *Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Všechna stání jsou navržena na pozemku stavebníka a jsou součástí záměru.*

Dle ustanovení § 7 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Parkovací stání – *Na plochách pro krátkodobé parkovací stání musí být navržena a provedena vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou a vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku minimálně v počtu stanoveném v příloze č. 1 k této vyhlášce. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. V tomto konkrétním případě nejsou na pozemcích záměru vymezena stání pro vozidlo s omezenou schopností pohybu a orientace.*

Dle ustanovení § 7 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Parkovací stání – *Podle druhu a účelu se u staveb občanského vybavení zřizují parkovací místa pro jízdní kola. Vzhledem k charakteru stavby nejsou parkovací místa navržena.*

Dle ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou. Srážkové vody, které překročí objem retenční nádrže u RD budou odváděny zároveň se srážkovými vodami z komunikace a ze zpevněných ploch k nim příslušných (parkovací stání a zatravněné plochy podél komunikace), dešťovou kanalizací se vsakem, nadbytek pak do Litobratřického potoka.*

Dle ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. V tomto konkrétním případě je řešeno nakládání se srážkovými vodami dostatečně, a to jak ve dvorní, tak i v uliční části, jak je uvedeno výše.*

Dle ustanovení § 8 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Hospodaření se srážkovými vodami – *Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné. I toto ustanovení je návrhem stavby splněno, jelikož zachytávaná srážková voda do jímky bude využívána pro zálivku zeleně, až její přebytky budou odvedeny do vodního toku Litobratřický potok.*

Dle ustanovení § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Veřejné prostranství – *Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m. Toto je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad*

tedy na ni odkazuje. Součástí návrhu je vytvoření nového veřejného prostranství v rámci lokality pro bydlení.

Dle ustanovení § 9 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Veřejné prostranství – *Záměr ve veřejném prostranství musí být navržen a proveden tak, aby respektoval přirozený a bezpečný pohyb chodců a nezasahoval do průchozího prostoru podél vodící linie.* Toto je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 9 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Veřejné prostranství – *Je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m.* Toto je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 9 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Veřejné prostranství – *Prostorové parametry sítí technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.* Splnění ustanovení odst. 4 je zřejmé z projektové dokumentace stavby, konkrétně z přílohy C.03a Koordinační situace.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství.* Návrh stavby tyto požadavky vyhlášky splňuje, stavba je řešena jako řadová zástavba, to znamená, že navazuje svým průčelím na nově navrženou uliční čáru, čímž uceluje stávající charakter území.

Dle ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.* Jak bylo uvedeno výše, tak soubor staveb je navržen tak, že jednotlivé RD respektují nově navrženou uliční a stavební čáru a vzhledem k tomu, že se jedná o novou řadovou zástavbu nemusí splnit podmínku odstupů 2,00 m od hranice se sousedními pozemky. Taktéž budoucí údržba jednotlivých RD nemusí být vzhledem k řadové zástavbě řešena.

Dle ustanovení § 11 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Odstavec 2 se nepoužije,*

- a) jde-li o stavbu do 2 m výšky,*
- b) jde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítí technické a zelené infrastruktury, nebo*
- c) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.*

Jak již bylo uvedeno výše, navrhovaná stavba je řešena jako nově navržená řadová zástavba, čímž je splněno ustanovení § 11 odst. 3 písm. c) této části vyhlášky, tedy že odstupy 2,00 m se neřeší vzhledem k charakteru zástavby.

Dle ustanovení § 11 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.* Jedná se o umístění souboru staveb (rodinných domů) ve formě řadové zástavby, tudíž v obvodovém zdivu umístěném na obou hranicích sousedních pozemků se nenachází žádné stavební otvory. Taktéž návrhem orientace střešních rovin je zajištěna podmínka zamezení stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemky.

Dle ustanovení § 11 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Stavební čáru mohou v souladu s charakterem zástavby překročit předsazené části stavby tak, aby byl respektován charakter území a kvalita vystavěného prostředí.* V návrhu souboru staveb žádná část rodinných domů není předsazená do veřejného prostoru, tedy uličního prostranství.

Dle ustanovení § 11 odst. 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Předsazené části stavby nesmí ohrožovat užívání veřejného prostranství. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad navazující částí chodníku v šířce 0,5 m musí být minimálně 4,95 m.* Povolovaný záměr neobsahuje žádné předsazené části, jak již bylo uvedeno v předchozím odstavci.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury se v zastavitelné ploše a v zastavěném území umísťují pod terénem.* Splnění tohoto ustanovení je zřejmé z projektové dokumentace stavby, konkrétně z příloh C.03a Koordinační situace a z příloh 04.1.3 Vzorové uložení PE potrubí, 04.1.6 Podélný profil – vodovodní řad P, 05.1.3 Podélný profil stoky S, 05.1.4 Podélný profil výtlaku V, 05.1.7 Vzorové uložení plastového potrubí, 05.1.8 Vzorové uložení PE potrubí, 06.1.3 Podélný profil – stoka D, 06.1.4 Vzorové uložení plastového potrubí, 06.1.5 Vzorové uložení sklolaminátového potrubí a dalších.

Dle ustanovení § 12 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury pro potřeby dočasných staveb zařízení stavenišť, náhradní energetické a veřejné komunikační sítě lze umístit nad terén jako stavby dočasné.* Takovéto umístění sítí (stavby dočasné umístěné nad terén) není předmětem projektové dokumentace.

Dle ustanovení § 12 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Technická infrastruktura – *Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí být navrženo a provedeno tak, aby splňovalo vodorovné vzdálenosti při souběhu, svislé vzdálenosti při křížení a úroveň krytí tak, aby nedošlo ke vzniku bezpečnostních nebo jiných rizik.* Splnění tohoto ustanovení je zřejmé z projektové dokumentace stavby, konkrétně z příloh C.03a Koordinační situace a z příloh 04.1.3 Vzorové uložení PE potrubí, 04.1.6 Podélný profil – vodovodní řad P, 05.1.3 Podélný profil stoky S, 05.1.4 Podélný profil výtlaku V, 05.1.7 Vzorové uložení plastového potrubí, 05.1.8 Vzorové uložení PE potrubí, 06.1.3 Podélný profil – stoka D, 06.1.4 Vzorové uložení plastového potrubí, 06.1.5 Vzorové uložení sklolaminátového potrubí a dalších.

Dle ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *Oplocení nebo jiné ohrazení vyžaduje pozemek se stavbou,*

- a) *kteřá může působit nepříznivě na životní prostředí, zejména stavba pro výrobu s nečistým provozem, čistírna odpadních vod nebo asanační podnik,*
- b) *kde je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat,*
- c) *kteřou je třeba chránit před okolními vlivy, zejména stavba pro výrobu potravin, nebo*
- d) *kteřou je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob.*

Oplocení v rámci souboru staveb je navrženo tak, že jednotlivé pozemky budou odděleny oplocením z drátěného pletiva v zahradní části pozemků.

Dle ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.*

Předmětem projektové dokumentace je oplocení z drátěného pletiva v zahradní části pozemku jednotlivých rodinných domů, tudíž neomezuje svými parametry rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek – napojení místní komunikace na silnici II/414 v ulici Hrušovanská a zároveň neohrožuje bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.

Dle ustanovení § 13 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *V záplavových územích nesmí typ oplocení nebo ohrazení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, části oplocení pozemku musí být snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.* Předmětem projektové dokumentace je oplocení z drátěného pletiva v zahradní části pozemku jednotlivých rodinných domů, které se nenachází v záplavovém území.

Dle ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Staveniště – *Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz*

- a) *neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat,*
- b) *neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy 3),*
- c) *neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích,*
- d) *neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a*
- e) *umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárnímu zařízení.*

Vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu, resp. soubor staveb, bude zařízení staveniště řešeno na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, v katastrálním území Drnholec. Je povinností dodavatele stavby, aby zajistil splnění výše uvedených požadavků stanovených vyhláškou. Staveniště bude obsahovat mobilní WC, mobilní stavební buňky sloužící jako zázemí pro zaměstnance a stavební dozor.

Dle ustanovení § 14 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Staveniště – *Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem.* Jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, zařízení staveniště bude řešeno přímo na pozemcích navrhovaného souboru staveb.

Dle ustanovení § 14 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Staveniště – *Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost.* Je povinností dodavatelské firmy, aby splnění těchto povinností pro provádění stavby zajistila v souladu s platnou příslušnou legislativou.

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 29, § 30, § 35, § 38, § 39, § 40, § 41, § 43, § 46, § 49 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby pro bydlení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval.

Požadavky na vodní dílo:

Dle ustanovení § 67 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Vodovod – *Vodovodní potrubí vodovodu se nesmí propojovat s potrubím užitkové a provozní vody a ani s vodovodním potrubím z jiného zdroje vody, který by mohl ohrozit jakost vody a provoz vodovodního systému.*

Dle ustanovení § 67 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Vodovod – *Vodovodní potrubí musí být chráněno proti zamrznutí, poškození vnějšími vlivy, vnější a vnitřní korozi a proti vnikání škodlivých mikroorganismů, chemických a jiných látek s ohledem na vlastnosti trubního materiálu, jakost dopravované vody a prostředí, ve kterém bude potrubí uloženo.*

Dle ustanovení § 67 odst. vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Vodovod – *Podrobné požadavky na vodovodní síť a její části jsou stanoveny v [části 3](#) přílohy č. 8 k této vyhlášce.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Požadavky na vodovodní síť uvedené v příloze č. 8 části 3 (mimo body 3.7 a 3.9) vyhlášky jsou splněny viz projektová dokumentace.

Dle ustanovení § 68 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Stoková síť a čistírna odpadních vod – *Odvádění odpadních vod podle [vodního zákona](#) se navrhuje a provádí podle návrhového množství odpadních vod, výpočtu množství odváděných srážkových vod a systému jednotné nebo oddílné kanalizace.*

Dle ustanovení § 68 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Stoková síť a čistírna odpadních vod – *Stoková síť se navrhuje a provádí tak, aby její prostorové, kapacitní a technické parametry odpovídaly jejímu druhu a účelovému zařazení. Podrobné požadavky na stokovou síť jsou stanoveny v [části 4](#) přílohy č. 8 k této vyhlášce.*

Dle ustanovení § 68 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Stoková síť a čistírna odpadních vod – *Stoková síť se navrhuje a provádí s ohledem na dlouhodobou životnost stokové sítě, obtížnost sanačních prací a na výhledový stav odkanalizovaného území.*

Dle ustanovení § 68 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Stoková síť a čistírna odpadních vod – *Stoková síť se navrhuje a provádí jako gravitační, tlaková, podtlaková nebo jejich kombinace.*

Dle ustanovení § 68 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Stoková síť a čistírna odpadních vod – *Stoka a objekt pro odvádění odpadních vod a jejich spoje se navrhuji a provádějí jako vodotěsné konstrukce. Vodotěsnost není požadována pro odvádění srážkových vod.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Požadavky na stokovou síť uvedené v příloze č. 8 části 4 (mimo body 4.1 a 4.2) vyhlášky jsou splněny viz projektová dokumentace.

Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 3 odst. 1 a přílohou č. 1 této vyhlášky.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 3 odst. 1 (příloha č. 1) vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona:

Stavební úřad při vyhodnocení této vyhlášky zjistil, že žádost byla v souladu s ustanovením § 4 (příloha č. 3) této vyhlášky, podána na předepsaném formuláři spolu s požadovanými podklady a doklady, stanovenými v ustanovení § 184 stavebního zákona.

Stavební úřad rovněž posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 227/2024 Sb., vyhlášky o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 2 odst. 2 písm. a), přílohou č. 2 této vyhlášky. Pro obsahové náležitosti dokumentace pro povolení stavby v případě souboru staveb se použijí obdobně ustanovení vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb upravující obsah projektové dokumentace v případě souboru staveb.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 104/1997 Sb. Vyhláška Ministerstva dopravy a spojů, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, konkrétně pak následující ustanovení:

Dle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací – *Vzájemná připojení pozemních komunikací se zřizují tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu, zajišťovala potřebnou dopravní výkonnost, potřebný rozhled, podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů a řádné odvodnění. Nejmenší vzdálenosti nově budovaných křižovatek na komunikacích, umístění a uspořádání křižovatek obsahuje závazná ČSN 73 6102 a bližší podrobnosti jsou uvedeny v doporučených ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110.*

Dle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací – *Určení hranice mezi pozemními komunikacemi vyšší a nižší kategorie nebo třídy v oblasti křižovatek a zaústění účelových komunikací stanoví příloha č. 3, přičemž za hlavní komunikaci se považuje pozemní komunikace většího dopravního významu daného vyšší kategorií nebo třídou.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Požadavky na určení hranice mezi pozemními komunikacemi vyšší a nižší třídy uvedené v příloze č. 3 vyhlášky (mimo body 3 a 4) vyhlášky jsou splněny viz projektová dokumentace.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím – *Sjezdy a nájezdy na silnici a místní komunikaci lze zřídit, jen pokud splňují tyto podmínky:*

- a) *rozhled pro rozhodnutí najet na komunikaci,*
- b) *rozhled uživatele komunikace alespoň pro zastavení vozidla; vozidlo, které zastaví při odbočování vlevo na sjezd, nesmí bránit průjezdu ostatním vozidlům v přímém směru nebo na něj musí být výhled ze vzdálenosti nutné pro zastavení dalšího vozidla,*
- c) *vzájemné vzdálenosti připojení únosné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu.*

Bližší informace jsou obsaženy v doporučených ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110.

Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Grafické znázornění připojení je zřejmé z příloh D.3.02 Situace, D.3.03 Situace dopravního značení a D.3.05 Vzorové příčné řezy.

Dle ustanovení § 12 odst. 2 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím – *Šířka sjezdu nebo nájezdu musí umožňovat vozidlům plynulé odbočení ze silnice nebo z místní komunikace a výjezd na ně. Parametry odbočovacích oblouků jsou obsaženy v závazné [ČSN 73 6102](#). Jestliže je součástí sjezdu nebo nájezdu propustek, musí mít nejméně tyto jmenovité světlosti trub:*

- a) *400 mm pro délku propustku do 6,00 m,*
- b) *600 mm pro délku propustku od 6,00 do 10,00 m a pro délku propustku přes 10,00 m při sklonu propustku nad 2 %,*
- c) *800 mm pro délku propustku přes 10,00 m při sklonu propustku do 2 %.*

Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Grafické znázornění šířky sjezdů je zřejmé z příloh D.3.02 Situace a D.3.03 Situace dopravního značení, popis sjezdů je v příloze D.3.01 Technická zpráva.

Dle ustanovení § 12 odst. 3 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím – *Sjezd a nájezd se zřizuje se zpevněním, které vyhovuje předpokládanému zatížení dopravou, a se snadno čistitelným vozovkovým krytem. Stavební uspořádání musí být takové, aby se zabránilo stékání srážkové vody na komunikaci a jejímu znečištění.*

Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Grafické znázornění šířky sjezdů je zřejmé z příloh D.3.02 Situace a D.3.05 Vzorové příčné řezy, popis povrchové úpravy sjezdů je v příloze D.3.01 Technická zpráva.

Dle ustanovení § 12 odst. 4 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím – *Je-li zřízení sjezdu a nájezdu nebo jejich změna, popř. zrušení vyvoláno potřebou fyzické nebo právnické osoby, která je vlastníkem nemovitosti nebo má k ní jiná práva, pak je tato osoba stavebníkem připojení. V případě, že potřeba změny nebo zrušení sjezdu nebo nájezdu vznikne v důsledku provádění stavebních prací nebo za účelem zvýšení bezpečnosti provozu na komunikaci, je stavebníkem sjezdu nebo nájezdu stavebník dotčené komunikace.*

Dle ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím – *Jestliže se zřizuje, stavebně upravuje nebo ruší část sjezdu nebo nájezdu na pozemku komunikace, musí si vlastník připojované nemovitosti nebo osoba s jinými právy k této nemovitosti zajistit předchozí souhlas vlastníka dotčené komunikace.*

Dle ustanovení § 12 odst. 6 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím – *Vlastník sjezdu nebo nájezdu zajišťuje řádnou údržbu celého připojení včetně propustku.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokladové části projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Obecné technické požadavky na komunikaci:

Dle ustanovení § 16 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Příprava staveb, výstavba a stavební úpravy – *Při přípravě staveb, výstavbě komunikací a jejich stavebních úpravách se postupuje podle zvláštních předpisů a závazných českých technických norem uvedených v příloze č. 1 pod č. 1 až 29. Bližší podrobnosti jsou obsaženy v doporučených českých technických normách uvedených v příloze č. 1 pod č. 30 až 66. při stavebních úpravách stávajících komunikací je nutno podle místních podmínek zlepšovat kvalitu komunikace zvýšením bezpečnosti a plynulosti provozu na ní anebo alespoň přispívat k homogenitě celého tahu. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu pozemní komunikace odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval.

Styk komunikací s vodními toky, dráhami, inženýrskými sítěmi a jinými vedeními:

Dle ustanovení § 50 odst. 1 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Vedení v tělese komunikací – *Při křížení podzemních inženýrských sítí se silnicí nebo místní komunikací musí být v technicky a ekonomicky únosné míře používáno tunelování a protlaky. Překop nesmí být povolen u dálnice mimo zastavěné území obcí. Při souběžném uložení většího počtu inženýrských sítí uvnitř zastavěného území obcí je tyto sítě nutno přednostně ukládat do sdružených tras podle závazné ČSN 73 7505.*

Dle ustanovení § 50 odst. 2 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Vedení v tělese komunikací – *Do komunikace mimo zastavěné území obcí a do tunelů se nesmí umísťovat nadzemní ani podzemní sítě pro dopravu hořlavých kapalin, uhlovodíkových plynů ve zkapalněném stavu nebo jiných hořlavých anebo výbušných médií.*

Dle ustanovení § 50 odst. 3 vyhlášky č. 104/1997 Sb. – Vedení v tělese komunikací – *Nejmenší dovolené krytí podzemních inženýrských sítí obsahuje závazná ČSN 73 6005. Bližší podrobnosti*

o způsobu a prostorovém uspořádání styku komunikace s inženýrskými sítěmi a jinými vedeními obsahují doporučené české technické normy uvedené v příloze č. 1 pod č. 49, 51, 65 a 66.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokladové části projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Stavební úřad rovněž posuzoval žádost dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, konkrétně pak následující ustanovení:

Obsahující požadavky na výstavbu vodovodů a kanalizací a na jakost vody:

Dle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. – Vodovody – Vodovody musí být navrženy a provedeny tak, aby bylo zabezpečeno dostatečné množství zdravotně nezávadné pitné vody pro veřejnou potřebu ve vymezeném území a aby byla zabezpečena nepřetržitá dodávka pitné vody pro odběratele. Je-li vodovod jediným zdrojem pro zásobování požární vodou, musí splňovat požadavky požární ochrany na zajištění odběru vody k hašení požáru, je-li to technicky možné.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. – Vodovody – Potrubí vodovodu pro veřejnou potřebu včetně jeho přípojek a na ně napojených vnitřních rozvodů nesmí být propojeno s vodovodním potrubím z jiného zdroje vody, než je vodovod pro veřejnou potřebu.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. – Vodovody – Vodovody musí být chráněny proti zamrznutí, poškození vnějšími vlivy, vnější a vnitřní korozi a proti vnikání škodlivých mikroorganismů, chemických a jiných látek zhoršujících kvalitu pitné vody. Další technické požadavky na stavby vodovodů stanoví prováděcí právní předpis.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokladové části projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. – Kanalizace – Kanalizace musí být navrženy a provedeny tak, aby negativně neovlivnily životní prostředí, aby byla zabezpečena dostatečná kapacita pro odvádění a čištění odpadních vod z odkanalizovaného území a aby bylo zabezpečeno nepřetržité odvádění odpadních vod od odběratelů této služby. Současně musí být zajištěno, aby bylo omezováno znečišťování recipientů způsobované dešťovými přívaly. Kanalizace musí být provedeny jako vodotěsné konstrukce, musí být chráněny proti zamrznutí a proti poškození vnějšími vlivy. Další požadavky na čištění odpadních vod včetně požadavků na projektovou dokumentaci, výstavbu a provoz kanalizací a čistíren odpadních vod stanoví prováděcí právní předpis.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. – Kanalizace – Stoky pro odvádění odpadních vod, s výjimkou dešťových stok, jakož i kanalizační přípojky musí být při souběhu a křížení uloženy hlouběji než vodovodní potrubí pro rozvod pitné vody. Výjimku může povolit stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona za předpokladu, že bude provedeno takové technické opatření, které zamezí možnosti kontaminace pitné vody vodou odpadní, a to při běžném provozu i v případě poruchy kanalizace.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokladové části projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 428/2001 Sb., vyhláška, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, konkrétně pak následující ustanovení:

Požadavky na výstavbu a provoz stokové sítě:

Dle ustanovení § 20 vyhlášky č. 428/2001 Sb. – Provoz stokové sítě a čistíren odpadních vod se řídí normovými hodnotami.

Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje

Ad d) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány:

- Koordinované závazné stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 15.01.2025, pod č.j.: MUMI 25001364
- Rozhodnutí č. 8/2025 Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 15.01.2025, pod č.j.: MUMI 25001352
- Sdělení Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, ze dne 14.02.2024, pod č.j.: HSBM- 1249-2/2024
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, územní pracoviště Břeclav a Hodonín, ze dne 01.11.2024, pod č.j.: KHSJM 61476/2024/BV/HOK
- Stanovisko správce povodí Povodí Moravy, s.p., ze dne 20.11.2024, pod zn.: PM-48281/2024/5203/Dě
- Vyjádření Policie ČR DI Břeclav ze dne 02.02.2024, pod č.j.: KRPB-26240-2/ČJ-2024-060406.
- Závazné stanovisko dotčeného orgánu Sekce majetková Ministerstva obrany, ze dne 19.11.2024, pod č.j.: MO 960027/2024-1322

Podmínky z výše uvedených stanovisek byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Ad e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánů a organizací nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány a organizace:

- Stanovisko k projektové dokumentaci Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, p.o.k., ze dne 15.01.2025 pod zn.: 28480/2024
- Vyjádření k realizaci sítí Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 08.11.2024, pod č.v.: 012323
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., Praha, ze dne 14.11.2024 pod č.j.: 303514/24
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností v ochranném pásmu EG.D, a.s., ze dne 24.01.2024, pod zn.: P6546–27112614
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností v ochranném pásmu EG.D, a.s., ze dne 03.03.2025, pod zn.: P6546–27148325
- Stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 20.10.2024, pod zn.: 5003188129
- Stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 14.03.2025, pod zn.: 5003265997
- Vyjádření k žádosti společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 29.04.2024, pod zn.: 240429-2047682209
- Vyjádření pro udělení souhlasu s umístěním stavby společnosti T-Mobile Czech Republic, a.s., ze dne 29.04.2024, pod zn.: E25625/24

Podmínky z výše uvedených stanovisek a vyjádření byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Ad f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z předpokladu, že v rámci vyrozumění o zahájení řízení o povolení záměru obeznámil účastníky řízení s jejich právy v rámci vedení správního řízení o povolení stavby.

V průběhu řízení nebyly vzneseny námitky ani připomínky, stavební úřad usuzuje, že dále nebyla dotčena práva chráněných zájmů účastníků řízení.

Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad posuzoval v souladu s jednotným environmentálním stanoviskem Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí a z dostupných podkladů a zjistil, že předmětná stavba se nachází mimo jakékoliv památkově chráněné území a její realizace se rovněž nedotýká žádné nemovité kulturní památky.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198p odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let tak, jak tomu učinil na žádost stavebníka v tomto případě. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad ověří v portálu Informačního systému stavebního řízení vloženou dokumentaci k řízení o povolení stavby.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- *pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.*
- *před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.*
- *před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.*
- *oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.*
- *před zahájením provádění nebo odstraňování 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, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.*

- *zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.*
- *ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.*
- *oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.*
- *při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.*
- *Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.*
- *U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítě technické infrastruktury.*
- *Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.*

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- *dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,*
- *zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,*
- *zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,*
- *zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,*
- *ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,*
- *zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,*
- *provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,*
- *zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,*
- *zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,*
- *vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.*

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše

2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 164 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- *odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,*
- *řídít provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,*
- *zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm,*
- *zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,*
- *zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,*
- *zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.*

Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 303 odst. 2 a odst. 5 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Přezkoumáním žádosti, projednáním záměru s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad s předloženými stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a ve výroku tohoto rozhodnutí zabezpečil splnění jejich požadavků.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 5 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby, resp. souboru staveb a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebude stavebník obtěžovat žádného z účastníků řízení ani nebude ohrožovat výkon jeho práv a v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona povolil svým rozhodnutím výše uvedený soubor staveb.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) vymezil pozemky pro realizaci záměru, a stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud to bylo třeba, i pro jeho užívání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Podmínky, které stavební úřad ve výroku rozhodnutí nezohlednil, neodpovídaly svým charakterem podmínkám pro realizaci či užívání povolené stavby a měly charakter občansko-právní.

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 (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

II. s o u h l a s k t r v a l é m u o d n ě t í z e m ě d ě l s k é p ů d y

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, Mikulov obdržel dne 03.02.2025, pod č.j.: MUMI 25003465, pod ID záměru: Z/2025/20413, žádost o povolení souboru staveb dle ustanovení § 184 stavebního zákona, kterou podal stavebník, společnost BDF Invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova 693/45, 614 00 Brno, zastoupená dle plné moci [redacted] kterého zastupuje dle plné moci [redacted] (dále jen „stavebník“), vedenou jako žádost o povolení souboru staveb, pod sp. zn.: STZI/3465/2025/SEDJ, na soubor staveb s názvem: Lokalita RD Drnholec“, na pozemcích parc. č. 535/37, 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8606/1 a 8607/1, v katastrálním území Drnholec. (dále je „stavba“).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Součástí žádosti o povolení stavby bylo i koordinované závazné stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 15.01.2025, pod č.j.: MUMI 25001364, jehož součástí bylo i závazné stanovisko – souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jehož výrok převzal stavební úřad do výroku tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby jsou povinné k platbě odvodů. Základní sazba hodnotového činitele v tomto řízení činí 16,77Kč/m², BPEJ 00100 náleží do I. třídy ochrany – koeficient 9, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou ovlivněny. Výše odvodů bude orientačně 247 525,- Kč.

Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

BDF Invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova 693/45, 614 00 Brno, zastoupená dle plné moci

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydaný dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních právních předpisů je dle ustanovení § 10 odst. 1 zákona závaznou součástí rozhodnutí. Investor je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností tohoto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jeho platnosti podle zvláštních předpisů.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětným pozemkům.

K zajištění nezbytné ochrany zemědělského půdního fondu byly stanoveny podmínky uvedené ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím:

a) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a

b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Povinný k platbě odvodů podle § 11a odst. 4 je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno krajskému stavebnímu úřadu Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby každý účastník dostal jeden stejnopis a jedno vyhotovení zůstalo správnímu orgánu. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí.

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.



odborný zaměstnanec

Poplatek:

V souladu s ustanovením položky 18 odst. 1 písm. c) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích byl žadatelem uhrazen.

Příloha:

- C.03a Koordinační situace

1 : 500

Obdrží:

účastníci (dodejky)

žadatel:

BDF Invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova 693/45, 614 00 Brno, zastoupená dle plné moci
JTProjekt Com s.r.o., IDDS: m2zay3e,
sídlo: Gorazdova 107/6, 602 00 Brno 2, Staré Brno

obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

Městys Drnholec, IDDS: gw9bek2
sídlo: Kostelní č.p. 368, 691 83 Drnholec

dotčené orgány:

Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, IDDS: wp6bvkp

sídlo: Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, OSŽP - orgán ochrany přírody a krajiny, Náměstí 1, 692 01 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP - orgán ochrany ZPF, IDDS: wp6bvkp

sídlo: Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

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

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

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného
dozoru, oddělení OÚZ, pracoviště, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/5500/2025/KANL
Č.J.: MUMI 25011028
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 07.04.2025

Rozhodnutí č. 264/2025

Výroková část

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 04.02.2025 žádost o povolení stavby nazvané „Retail park 2“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 3032/11 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala společnost **Retail Park Mikulov s.r.o., IČO 27568261, náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha** (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 stavebního zákona a dle § 195 a 197 stavebního zákona vydává

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: změna dokončené stavby prodejny za účelem změny v užívání na kasino a hernu

Účel: občanská vybavenost

Stavba trvalá.

Název stavby: „**Retail park 2**“

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba povoluje:

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. 3032/11 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Jedná se o změnu dokončené stavby na pozemku parc. č. 3032/11 v k. ú. Mikulov na Moravě spočívající v provedení stavebních úprav za účelem změny v užívání

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

Budou provedeny stavební úpravy stávající prodejny za účelem změny v užívání na kasino a hernu. Stávající prodejna KIK zůstává beze změn, v druhé části objektu budou odstraněny vnitřní příčky a původní sociální zázemí. Nově bude vzniklý prostor bude sloužit jako herna a kasino.

Nově bude u vstupu do provozovny zřízena vstupní recepce, v zadní části provozovny bude zřízeno zázemí obsahující WC pro muže, WC pro ženy, šatny, denní místnost, úklidovou místnost, příruční sklad. Nové přičky budou provedeny ze sádkokartonu a tvárnic Ytong tl. 100 a 125 mm. Napojení objektu na inženýrské sítě se nemění, ohřev vody bude i nadále zajištěn přímotopnými ohřivači, vytápění a chlazení celého objektu je zajištěno tepelným čerpadlem. Parkování je zajištěno na stávajícím přilehlém parkovišti.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace doložené k povolení stavby, kterou vypracoval [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
3. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob, nebo zvířat, ochrana životního prostředí i šetrnost k sousedství.
4. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby bude dotčen pozemek parc. č. 3032/11 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 3370/15, 3032/12, 3032/9 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Podmínky uvedené v závazné části závazných stanovisek dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

1. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, závazné stanovisko čj. HSBM-334-5/2025 ze dne 03.02.2025 bez stanovení podmínek.
2. Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jednotné enviromentální stanovisko čj. MUMI 24038660 ze dne 25.11.2024 bez stanovení podmínek.
3. Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, závazné stanovisko čj. KHSJM 01557/2025/BV/HV ze dne 22.01.2025 – V průběhu zkušebního provozu stavby bude pro účely doložení splnění projektovaného parametru provedeno měření podílu denní složky v rámci sdruženého osvětlení na trvalých pracovištích v prodejně B (kasino). Měření bude zajištěno držitelem osvědčení o akreditaci nebo autorizaci dle § 83a odst. 1) písm. h) zákona č. 258/2000 Sb.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Stavba bude napojena na dopravní infrastrukturu stávajícím sjezdem.
- Stavba je napojena na inženýrské sítě stávající přípojkou vody, kanalizace a NN

Budou dodrženy podmínky vlastníků technické infrastruktury:

Podmínky nebyly stanoveny

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- ## 1. Závěrečná kontrolní prohlídka

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba nevyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby, jelikož se jedná o stavbu dle přílohy č. 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovil delší dobu platnosti povolení stavby. Povolení tedy v souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

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“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

- Retail Park Mikulov s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 04.02.2025 žádost o povolení stavby nazvané: „Retail park 2“ na pozemku parc. č. 3032/11 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala společnost Retail Park Mikulov s.r.o., IČO 27568261, náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, kterou zastupuje [REDAKCE]

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a zahájil řízení o povolení stavby.

Přípisem ze dne 24.02.2025 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být povolením stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona. Přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě účastníkem společného řízení je podle § 182 písm.:

- a) stavebník: - Retail Park Mikulov s.r.o., IČO 27568261, náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 - Smíchov – jako žadatel o povolení záměru

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: - Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit, toto postavení vyplývá přímo ze zákona.

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě – shodný se stavebníkem

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno ---

Další vlastnická nebo jiná věcná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby
- Plná moc k zastupování
- Jednotné enviromentální stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 25.11.2024, pod č.j.: MUMI 24038660
- Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, ze dne 03.02.2025, č.j. HSBM-334-5/2025 (Z/2025/53715)
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, ze dne 22.01.2025, pod č.j. KHSJM 01557/2025/BV/HV
- Požárně bezpečnostní řešení stavby

Dále stavební úřad v řízení o povolení stavby zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

Ad a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

V souladu s ustanovením § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu:

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále "PÚR ČR") ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 vyplývá, že obec Mikulov leží v trase koridoru D52 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen), nově SD8. Na základě zpřesnění níže uvedenou územně plánovací dokumentací tento koridor záměrem není dotčen.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec Mikulov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) jenž byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024 (aktuální znění). ZÚR JMK změnila podmínky v území jehož součástí je řešené území, které ve správním

území obce Mikulov, vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- DS04 D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko
- DS17 I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace
- DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9 a EuroVelo 13, Greenways Praha – Vídeň
- TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly
- Územní systém ekologické stability: nadregionální a regionální biocentra NRBC 106 (Milovický les), RBC 1535 (Nový rybník), RBC 10 (Skalky), RBC 29 (Svatý kopeček), nadregionální a regionální biokoridory K 159 T, K 160T, K JM04T, RK 124, RK JM039, RK JM040

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Obec Mikulov na Moravě má Územní plán Mikulov ze dne 22.12.2020, v účinnosti dne 20.1.2021. Záměr je navrhován v současně zastavěném území města, v ploše, v ploše „OK“ plochy občanského vybavení komerční rozsáhlá. Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití: Pozemky staveb komerčního občanského vybavení rozsáhlého (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, turistickou infrastrukturu...).

Přípustné

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura

Nepřípustné

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné

- pozemky staveb a zařízení skladování a dále výroby netovárního charakteru (např. drobná a řemeslná výroba, výrobní služby...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a budou dodrženy hygienické limity
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Záměr stavebních úprav za účelem změny v užívání části stavby prodejny na kasino a hernu je v souladu s územním plánem města.

Zeleň a dopravní infrastruktura nebudou novým návrhem dotčeny, jelikož záměr neklade nové nároky na dopravu a stávající zeleně se nedotýká.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s podmínkami stanovenými v ustanovení § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Ad b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Vzhledem k tomu, že obec Mikulov má schválený územní plán, jehož podmínky pro realizaci stavby v daném území stavební úřad výše adekvátně popsal, stavební úřad na výše uvedené odkazuje.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním úřadem posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona - obecné požadavky, § 145 odst. 1, stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1 a 2 stavebního zákona, - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona - požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 150 stavebního zákona - požadavky na úsporu energie, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výrobky pro stavby.

Dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 7, § 14, § 16, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 29, § 30, § 38. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 3 odst. 1 a přílohou č. 1 této vyhlášky a dále s vyhláškou č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky.

Ad d) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány:

- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, Mikulov - Jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby ze dne 25.11.2024, pod č.j.: MUMI 24038660
- Hasičský záchranný sbor JmK, závazné stanovisko ze dne 03.02.2025, č.j. HSBM-334-5/2025 (Z/2025/53715)
- Krajská hygienická stanice JmK, závazné stanovisko ze dne 22.01.2025, pod č.j. KHSJM 01557/2025/BV/HV

Podmínky z výše uvedených stanovisek byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Záměr svým rozsahem se nedotýká zvláštních právních zájmů, chráněných jinými právními předpisy.

Ad e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánů a organizací nebo z výsledků řešení rozporů. Předmětný záměr se práv vlastníků inženýrských sítí nedotýká.

Ad f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z předpokladu, že se k předložené dokumentaci souhlasně vyjádřili účastníci řízení, který tento souhlas deklarovaly prostřednictvím písemného souhlasu na situačním výkrese, jak vyžaduje ustanovení § 187 stavebního zákona.

Stavební úřad dále v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu:

- a) požadavky na vymezení pozemků
- b) požadavky na umístění staveb
- c) technické požadavky na stavby

a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

Dle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný. Realizací záměru nedojde k vymezování pozemků a podmínek pro jejich využití stanovených v souladu s územně plánovací dokumentací.*

Dle ustanovení § 139 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umísťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy. Obec Mikulov má platný území plán, proto se příslušné ustanovení na povolovanou stavbu nevztahuje.*

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Při vymezování pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství. Povolovaná stavba je umístěna v zastavěném území na pozemku, která nemá vliv na vymezení veřejných prostranství, zejména uličního prostranství.*

Dle ustanovení § 140 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na vymezování stavebních pozemků – *Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Pozemky, jejichž součástí je stavba, nesmí být děleny tak, aby tím došlo k oddělení části stavby, kterou nelze samostatně užívat; obdobně se postupuje při dělení pozemků, které jsou zatíženy právem stavby. V rámci žádosti o povolení stavby nebylo žádáno o dělení pozemků.*

Dle ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na vymezování stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel.*

Dle ustanovení § 140 odst. 3 stavebního zákona – Požadavky na vymezování stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,

b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

Jedná se o změnu dokončené stavby spočívající v provedení stavebních úprav za účelem změny v užívání prodejny na hernu a kasino. Napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu

se nemění, pro parkování návštěvníků provozovny budou využity stávající parkovací stání na přilehlém parkovišti.

Dle ustanovení § 140 odst. 4 stavebního zákona – Požadavky na vymezování stavebních pozemků – *Při vymezování stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavců 2 a 3 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání povolení záměru též s využitím dalších pozemků.* Vymezování stavebních pozemků není záměrem dotčeno.

Dle ustanovení § 141 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možnosti vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou. Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezování pozemků tvořících veřejné prostranství.*

Dle ustanovení § 142 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami. Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území. Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranství pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezování pozemků tvořících uliční prostranství.*

Ad b) požadavky na umístování staveb

Dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný.*

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování. Stavební pozemek je dopravně napojen stávajícím sjezdem na místní komunikaci. Parkování je zajištěno na pozemku vlastníka na stávajícím parkovišti u provozovny. Stavba je napojena na vodovod, kanalizaci a distribuční síť NN. Stavba, respektive změna dokončené stavby nevyžaduje nové napojení na síť technického vybavení.*

Dle ustanovení § 143 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku. realizací záměru nedojde k porušení těchto hodnot. Vzhledem k charakteru nové stavby, nebudou tyto hodnoty dotčeny a stavební úřad tedy deklaruje přípustnost záměru bez stanovení podmínek.*

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. Zařízení staveniště umístěno v rámci pozemku parc. č. 3032/11 v katastrálním území Mikulov na Moravě.*

Dle ustanovení § 144 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb. Záměr řeší stavební úpravy uvnitř stávajícího objektu, nevznikají nové odstupové vzdálenosti.*

Ad c) Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 145 odst. 1 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou:*

- a) mechanická odolnost a stabilita,*
- b) požární bezpečnost,*
- c) ochrana zdraví,*
- d) ochrana životního prostředí,*
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,*
- f) úspora energie,*
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 145 odst. 2 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením 31), se technické požadavky na stavbu stanovené tímto zákonem nebo jinými právními předpisy použijí přiměřeně tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob nebo zvířat a životního prostředí. Povolení stavby se netýká projektové činnosti, povolování, provádění a užívání stavby v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením.*

Dle ustanovení § 146 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek*

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,*
- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,*
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,*
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,*
- f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vztlakem při zaplavení,*
- g) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci stavby předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu*

seizmických účinků se navrhuji též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seismické činnosti na povrchu. Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – *Požadavky na požární bezpečnost* – Součástí projektové dokumentace je požárně bezpečnostní řešení.

Dle ustanovení § 148 odst. 1 stavebního zákona – *Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí* – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, zejména následkem*

- a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,*
- b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,*
- c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,*
- d) emisí nebezpečného záření a světla,*
- e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,*
- f) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo*
- g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 148 odst. 2 stavebního zákona – *Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí* – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila*

- a) nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo*
- b) zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Vlastní stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí, stavba bude respektovat tato ustanovení.

Dle ustanovení § 149 stavebního zákona – *Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě* – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu*

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,*
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u*
 - 1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,*
 - 2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
 - 3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,*
 - 4. bytu zvláštního určení,*
 - 5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – *Požadavky na úsporu energie* – *Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnížší s ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky*

účinná. Stavba je navržena tak, aby splňovala požadované parametry dané tímto ustanovením zákona. Ke kolaudaci stavby stavebník doloží splnění těchto požadavků předložením dokladu o energetické náročnosti budovy.

Dle ustanovení § 151 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě. Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem. Stavba je navržena z tradičních materiálů, které mohou být po jejím odstranění opětovně využity. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby. Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků. Tuto skutečnost, respektive prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.*

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů. Návrh řeší standardně stavbu za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.*

Dále stavební úřad posuzoval splnění příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Dle ustanovení § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Parkovací stání – *Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhuje a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce. Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu. Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Na plochách pro krátkodobé parkovací stání musí být navržena a provedena vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou a vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku minimálně v počtu stanoveném v příloze č. 1 k této vyhlášce. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. Podle druhu a účelu se u staveb občanského vybavení zřizují parkovací místa pro jízdní kola. Parkování návštěvníků provozovny bude zajištěno na stávajícím přilehlém parkovišti na pozemku stavebníka, jak je popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – *Hospodaření se srážkovými vodami – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou.*

Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné. Odvod dešťových vod ze střechy objektu se navrženým stavebním záměrem nemění.

Dle ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Veřejné prostranství – *Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m. Záměr ve veřejném prostranství musí být navržen a proveden tak, aby respektoval přirozený a bezpečný pohyb chodců a nezasahoval do průchozího prostoru podél vodící linie. Je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m. Prostorové parametry sítě technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítě technické infrastruktury. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících veřejné prostranství.*

Dle ustanovení § 10 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Pozemek stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci – *Na pozemku stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci umístit také stavbu a zařízení související nebo podmiňující funkci bydlení a rodinné rekreace a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb a zařízení na nich. Na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 40 m² zastavěné plochy a 5 m výšky s nejvýše 1 nadzemním podlažím a s 1 podzemním podlažím; odstavec 1 tímto není dotčen. Nejedná se o stavbu pro bydlení ani stavbu pro rodinnou rekreaci.*

Dle ustanovení § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství. Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. Odstavec 2 se nepoužije,*

- a) jde-li o stavbu do 2 m výšky,*
- b) jde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítě technické a zelené infrastruktury, nebo*
- c) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.*

Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Stavební čáru mohou v souladu s charakterem zástavby překročit předsazené části stavby tak, aby byl respektován charakter území a kvalita vystavěného prostředí. Předsazené části stavby nesmí ohrožovat užívání veřejného prostranství. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad navazující částí chodníku v šířce 0,5 m musí být minimálně 4,95 m. Navržený záměr spočívá v provedení stavebních úprav uvnitř objektu, za účelem změny v užívání stávající prodejny na provozovnu herny a kasina.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury se v zastavitelné ploše a v zastavěném území umísťují pod terénem. Sítě technické infrastruktury budou využity stávající beze změn.*

Dle ustanovení § 12 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury pro potřeby dočasných staveb zařízení stavenišť, náhradní energetické a veřejné komunikační sítě lze umístit nad terén jako stavby dočasné. Takovéto umístění sítí (stavby dočasné umístěné nad terén) není předmětem projektové dokumentace.*

Dle ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Trubní a kabelová vedení se v místě křížení s neupravenými koryty bystřin ukládají do chráničky a umísťují minimálně 1,4 m pod povrch dna koryta bystřiny; to neplatí v případě stanoviště správce vodního toku umožňujícího jiné technické řešení. Pokud je v místě křížení s neupraveným korytem bystřiny navržena a provedena pro trubní nebo kabelové vedení rýha, musí být vyplněna zásypem a po jeho zhutnění opatřena na dně i ve svazích koryta bystřiny opevněním. Navrhovaná stavba nekříží vodní tok.*

Dle ustanovení § 12 odst. 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Stožáry elektrických silových nadzemních vedení a nadzemních vedení sítí elektronických komunikací se navrhují a provádí ve vzdálenosti minimálně 6 m od břehové čáry bystřiny. Předmětem navrhované stavby nejsou stožáry elektrických silových nadzemních vedení a nadzemních vedení sítí elektronických komunikací.*

Dle ustanovení § 13 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *Oplocení nebo jiné ohrazení vyžaduje pozemek se stavbou,*

- a) která může působit nepříznivě na životní prostředí, zejména stavba pro výrobu s nečistým provozem, čistírna odpadních vod nebo n asanační podnik,*
- b) kde je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat,*
- c) kterou je třeba chránit před okolními vlivy, zejména stavba pro výrobu potravin, nebo*
- d) kterou je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob.*

(2) Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat v záplavových územích nesmí typ oplocení nebo ohrazení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, části oplocení pozemku musí být snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků. V tomto případě se jedná o rekonstrukci zborceného zdiva ohradní zdi u stávající stavby rodinného domu, která byla a bude umístěna na hranici pozemku. Oplocení bude provedeno zděné a současně bude tvořit opěrnou zeď mezi výškově rozdílnými pozemky.

Předmětem projektové dokumentace není oplocení ani jiné ohrazení pozemku.

Dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Staveniště – *Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz*

- a) neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat,*
- b) neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy 3),*
- c) neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích,*
- d) neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a*
- e) umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárními zařízeními.*

(2) Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem. (3) Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu malého rozsahu, bude zařízení staveniště umístěno uvnitř objektu a na přilehlém pozemku ve vlastnictví stavebníka.

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 29, § 30, § 38, § 39, § 46 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb:

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 3 odst. 1 (příloha č. 1) vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona:

Stavební úřad při vyhodnocení této vyhlášky zjistil, že žádost byla v souladu s ustanovením § 4 (příloha č. 3) této vyhlášky, podána na předepsaném formuláři spolu s požadovanými podklady a doklady, stanovenými v ustanovení § 184 stavebního zákona.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad neposuzoval, jelikož záměr se nachází mimo ochranného pásma památkové zóny.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198 odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu. - před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením provádění nebo odstraňování 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, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.
- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
- zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 164 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm, - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 303 odst. 2 a odst. 5 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad

prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Přezkoumáním žádosti, projednáním záměru s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad s předloženými stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a ve výroku tohoto rozhodnutí zabezpečil splnění jejich požadavků.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebude stavebník obtěžovat žádného z účastníků řízení ani nebude ohrožovat výkon jeho práv a v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona povolil svým rozhodnutím výše uvedený záměr.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) vymezil pozemky pro realizaci záměru, a stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud to bylo třeba, i pro jeho užívání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

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 (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno odboru Krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby každý účastník dostal jeden stejnopis a jedno vyhotovení zůstalo správnímu orgánu. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí. Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřípustné.



odborný zaměstnanec

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 30.01.2025.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

[redacted]

místo podnikání:

zastoupení pro: Retail Park Mikulov s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha

Město Mikulov, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, IDDS: ybiaiuv

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

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

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

Městský úřad Mikulov, OSŽP - odpadové hospodářství, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/14489/2025/CIZM
Č.J.: MUMI 25017828
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 12.06.2025
Vypraveno: 12.06.2025

ROZHODNUTÍ č. 343/2025

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 14.04.2025 žádost o povolení odstranění stavby nazvané „Demolice objektů v areálu bývalých kasáren“ na pozemku parc.č. 676/5, 676/8 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, kterou podala Obec Sedlec, IČ: 002 83 576, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec (dále jen „vlastník stavby“), účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu.

Stavební úřad posoudil výše uvedenou žádost a předložené přílohy dle ustanovení § 247 a § 248 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení stavební úřad

povoluje odstranění stavby

nazvané: „Demolice objektů v areálu bývalých kasáren“
na pozemku parc.č.: 676/5, 676/8
v katastrálním území: Sedlec u Mikulova.

Údaje o druhu a účelu stavby, parcelní číslo a katastrální území, číslo popisné nebo evidenční:

Garáž na pozemku parc.č. 676/5 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

Sklad na pozemku parc.č. 676/8 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

Lhůta pro odstranění stavby:

01.11.2025

Postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích:

Bude zajištěna ochrana práv účastníků řízení, stabilita a bezpečné užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích.

Při provádění prací spojených s odstraňováním stavby bude postupováno tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost osob a okolí stavby nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou mírou.

Odstraňování stavby bude provedeno postupným rozebíráním konstrukcí s důrazem na zachování většiny materiálu k dalšímu využití. Přebytečný materiál bude odvezen z pozemku na skládku k tomuto účelu určenou. Odpadem nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.

Podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů:

Odstraňování stavby nebo její části trhavými pracemi s použitím výbušnin nelze provádět. Stavba bude odstraněna v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy.

Při odstranění 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).

Odstraňování stavby bude prováděno tak, aby při jeho realizaci nedošlo k narušení či ohrožení cizího majetku. V případě poškození cizího majetku bude postupováno v souladu občanským zákoníkem o uplatnění nároku na náhradu vzniklé škody.

Povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět, nebo jméno, příjmení, datum narození a adresu místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresu bydliště osoby, která bude vykonávat stavební dozor při svépomocném provádění bouracích prací u stavby, která vyžaduje povolení:

Odstranění stavby bude provedeno dodavatelsky. Vlastník stavby je povinen oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět. Změny těchto skutečností oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět práce může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

Stavba bude odstraněna podle dokumentace bouracích prací ověřené v řízení o odstranění stavby, která bude předána vlastníkově stavby po právní moci rozhodnutí.

Povinnost oznámit určité stádium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky:

Po odstranění stavby oznámí vlastník stavby, popřípadě jiná osoba, která odstranila stavbu, tuto skutečnost do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu.

Úpravu pozemku po odstranění stavby, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně:

Po odstranění stavby bude pozemek upraven tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod. Pozemek bude upraven k výstavbě nové stavby.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou:

- Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec

Odůvodnění

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 14.04.2025 žádost o povolení odstranění stavby nazvané „Demolice objektů v areálu bývalých kasáren“ na pozemku parc.č. 676/5, 676/8 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, kterou podala Obec Sedlec, IČ: 002 83 576, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec v zastoupení [redacted] [redacted] (dále jen "vlastník stavby"), účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu.

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 správního řádu, došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Stavební úřad posoudil výše uvedenou žádost a předložené přílohy dle ustanovení § 247 a § 248 stavebního zákona.

Stavební úřad následně svým opatřením ze dne 15.04.2025, pod č.j. MUMI 25014511 oznámil zahájení řízení o odstranění stavby známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně stavební úřad dal v souladu s ustanovením § 36 odst. 2 a § 36 odst. 3 správního řádu, možnost účastníkům řízení, vyjádřit v řízení své stanovisko a nahlédnout a vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

V řízení nebyly uplatněny žádné námitky účastníků řízení.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předloženého závazného stanoviska dotčeného orgánu vyžadovaného zvláštními předpisy.

Účastníkem řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu je žadatel, vlastník stavby na pozemku parc.č. 676/5, 676/8 v katastrálním území Sedlec u Mikulova – Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec.

Stavební úřad přiznal postavení účastníků řízení dle § 27 odst. 2 vlastníkům sousedních pozemků a staveb, a těm, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě v katastrálním území Sedlec u Mikulova, a vlastníkům technické infrastruktury - EG.D, a.s., Lidická č.p. 1873/36, 602 00 Brno; Internet4you.cz, spol. s.r.o., Bratislavská 847/5, 691 45 Podivín.

Další vlastnická ani jiná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

K žádosti o povolení k odstranění stavby byly doloženy tyto doklady:

- Projektová dokumentace bouracích prací
- Jednotné environmentální stanovisko ze dne 14.04.2025 č.j. MUMI 25014371
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 31.03.2025, č. vyj. 014166
- EG.D, a. s., vyjádření ze dne 31.03.2025, zn. M46605-27151511
- GasNet, s.r.o., vyjádření ze dne 29.03.2025, zn. 5003290982
- CETIN, a.s., vyjádření ze dne 29.03.2025, čj. 90523/25
- Internet4you.cz, spol.s.r.o., vyjádření ze dne 04.04.2025, č.j. 2294
- Plná moc

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal záměr odstranit stavbu a předložené poklady, projednal je s účastníky řízení a dotčenými orgány a podmínky zpracoval do svého rozhodnutí.

Stavební úřad zjistil, že odstraněním předmětné stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy dále zjistil, že odstraněním stavby nebudou omezena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Protože v průběhu řízení stavební úřad neshledal důvody bránící odstranění stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku rozhodnutí. Povolil odstranění výše uvedené stavby a pro její odstranění stanovil podmínky.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1) správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního rádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává Krajského

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.



Obdrží:

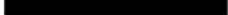
trvalý pobyt: ██████████
zastoupení pro: Obec Sedlec, Sedlec 92, 691 21 Sedlec
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Internet4you.cz, spol. s r.o., IDDS: sutcim2
sídlo: Bratislavská č.p. 847/5, 691 45 Podivín

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - odpadové hospodářství, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/23190/2024/HERP
Č.J.: MUMI 25013457
VYŘIZUJE: 
TEL.: 
E-MAIL: 
DATUM: 22.05.2025

ROZHODNUTÍ č. 364/2025

k společnému územnímu a stavebnímu povolení

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 28.06.2024 žádost o vydání společného povolení stavby nazvané „**Inovační a vývojové centrum - novostavba, REKO PRINT, s.r.o., Dolní Dunajovice**“ (dále jen stavba) na pozemcích **parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice**, kterou podala společnost **REKO PRINT, s.r.o., IČO 29225701, Zahradní 194, 691 85 Dolní Dunajovice** (dále jen žadatel).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 94j odst. 1 stavebního zákona a podle § 94m stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení (dále jen společné řízení). V tomto společném řízení posoudil podanou žádost podle § 94l až § 94o stavebního zákona a na základě tohoto posouzení v souladu s ustanovením § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) a dle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona ve společném povolení schvaluje

stavební záměr

pro stavbu nazvanou „**Inovační a vývojové centrum - novostavba, REKO PRINT, s.r.o., Dolní Dunajovice**“, na pozemcích **parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice**.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Stavba trvalá.
Novostavba.
Účel – výroba.

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje:

Pozemek parc. č. st. 3301 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 3302 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 3303 (zastavěná plocha a nádvoří), 3304 (ostatní plocha) a 7425 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

- SO 01 – Inovační a vývojové centrum je navrženo jako dvojpodlažní nepodsklepená budova obdélníkového půdorysu o rozměrech 14,22 m x 50,86 m s plochu vegetační střechou. Výška objektu + 7,95 m od ± 0,000, která je stanovena k podlaze 1. NP v nadmořské výšce 188,30 m (Bpv). Stavba obsahuje v 1.NP – sklad hořlavin; sklad; softvérová dílna; inkoustová dílna; výroba; šatna; WC; úklid; chodba; technická místnost; kuchyňka; recepce; TM – baterie pro FVE; manipulace; a v 2.NP – úklid; WC Ž; WC I; WC M; šatna; server; archiv; kancelář; denní místnost; kuchyňka; WC; kuchyňka; chodba; schodiště; kancelář. Celková zastavěná plocha objektu je 727,90 m², celkový obestavěný prostor je 5735,90 m³.
- IO 100 – Areálové komunikace a zpevněné plochy jsou rozděleny na několik dílčích objektů: sjezd na pozemek z betonové zámkové dlažby ve výměře 107 m², zpevněné plochy v areálu z betonové zámkové dlažby ve výměře 237 m², parkovací místa z betonové dlažby drenážní ve výměře 203 m², zpevněný odstavný pás ve výměře 111 m², rozšíření stávající místní komunikace z asfaltového betonu ve výměře 37 m², plocha pro odpadové hospodářství ze zámkové dlažby ve výměře 11 m², zpevněné plochy pro pěší z betonové zámkové dlažby ve výměře 93 m² a varovný pás z betonové dlažby reliéfní ve výměře 2 m².
- IO 200 – Přípojka silnoproudu je stávající. Areálové rozvody silnoproudu nejsou předmětem povolení.
- IO 300 – Přípojka slaboproudu není předmětem povolení.
- IO 400 – Přípojka vodovodu. Objekt bude napojen na veřejný vodovodní řad LIT DN300. Nová vodovodní přípojka bude z potrubí PE 40 40 x 3,7 SDR 11. Celková délka po vodoměrnou šachtu bude 6,47 m, šachta bude samonosná, plastová, kruhová o průměru 1,00 m a bude vystrojena fakturační vodoměrnou sestavou. Do vodoměrné šachty bude zaústěna chránička o DN60 pro výhledové budoucí napojení další nemovitosti na parcele investora.
- IO 500 – Přípojka kanalizace splaškové. Objekt bude napojen na nově budovanou jednotnou veřejnou splaškovou kanalizaci PVC DN300. Na trase kanalizační přípojky bude umístěna revizní šachta č.1 DN400, délka po šachtu bude 2,00 m. Dimenze přípojky bude DN 200, materiál PVC. Kanalizace pokračuje jako areálový rozvod až po revizní šachtu č.2 DN 400, která bude sloužit pro budoucí možné napojení dalšího plánovaného objektu. Celková délka přípojky bude 53,00 m. Na tomto areálovém rozvodu budou vybudovány dvě odbočky k SO 01, kde jsou tato potrubí vždy vyvedena až za tento objekt, a budou zde zaslepeny. Zaslepené potrubí bude sloužit jako rezerva pro případné další napojení dalšího plánovaného objektu. Tyto odbočky jsou navrženy ve staničení 19,10 m (odbočka č.1) a 47,26 m (odbočka č.2).
- IO 600 – Oplocení. Nově umísťované oplocení bude betonové, výška oplocení 2,00 m. Oplocení bude proveden kolem celého pozemku, kromě jižní části, kde se nachází stávající oplocení. Celková délka nového oplocení bude 232,00 m.
- IO 601 – Areálové rozvody kanalizace dešťové. Dešťové vody ze střechy a ze zpevněných ploch budou zaústěny do retenčního objektu o objemu 17,60 m³ s přepadem do vsakovacího/odpařovacího jezírka.

- IO 700 – VO + areálové rozvody. Po obvodu pozemku bude umístěno 6 ks lamp areálového osvětlení. Výška sloupů areálového osvětlení bude do 9,00 m.
- PS 1000 – fotovoltaická elektrárna. Na střeše objektu SO 01 bude umístěna malá fotovoltaická elektrárna s výkonem 50 kWp.
- Větrání – v 1.NP řeší zvlášť větrání skladu hořlavin, skladu, inkoustové dílny, výroby hygienického zázemí a bezokenních místností, ostatní prostory řešeny větráním otevíravými okny. Ve 2.NP jsou nuceně s rekuperací tepla řešeny místnosti šatny, hygienického zázemí a případně bezokenní místnosti. Kancelářské prostory budou větrány přirozeně otevíravými okny.
- Vytápění – systém vytápění, chlazení a přípravy teplé vody bude pomocí tepelného čerpadla vzduch – voda. Systém ústředního vytápění a chlazení bude proveden s nucenou cirkulací vody. Vytápění, resp. Temperování objektu v zimním období bude provedeno podlahovým vytápěním a otopnými tělesy. Chlazení bude provedeno pomocí chladících jednotek typu fancoil a stropního podomítkového chlazení.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

- SO 01 – Inovační a vývojové centrum. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. st. 3303 a 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 12,39 m od hranice s pozemkem parc. č. 7596 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 6,86 m od hranice s pozemkem parc. č. 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice, dále ve vzdálenosti 42,57 m od hranice s pozemkem parc. č. 3312/3 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 54,69 m od hranice s pozemkem parc. č. 5376 v katastrálním území Dolní Dunajovice a ve vzdálenosti asi 55,21 m od hranice s pozemkem parc. č. 5710 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí projektové dokumentace.
- IO 100 – Areálové komunikace a zpevněné plochy budou umístěny na pozemcích parc. č. st. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí projektové dokumentace.
- IO 200 – Přípojka silnoproudu je stávající. V severovýchodní části pozemku parc. č. 3304, na hranici mezi pozemky parc. č. 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice, je osazený elektroměrový rozvaděč.
- IO 300 – Přípojka slaboproudu není předmětem povolení.
- IO 400 – Přípojka vodovodu. Vodovodní přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Vodoměrná šachta bude umístěna na pozemku parc. č. 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- IO 500 – Přípojka kanalizace splaškové. Kanalizační přípojka bude umístěna na pozemcích parc. č. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Revizní šachty budou umístěny na pozemku parc. č. 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- IO 600 – Oplocení. Oplocení bude umístěno po obvodu pozemku parc. č. 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice, na hranici s pozemky parc. č. 5710, 5736 a 7596 v katastrálním území Dolní Dunajovice, a bude provedeno i uvnitř pozemku parc. č. 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice, rovnoběžně s hranicí pozemku parc. č. 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- IO 601 – Areálové rozvody kanalizace dešťové. Retenční objekt bude umístěn na pozemku parc. č. 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice. Vsakovacího/odpařovacího jezírko bude umístěno na pozemku parc. č. 3303 a 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí projektové dokumentace.
- IO 700 – VO + areálové rozvody. Areálové rozvody a lampy areálového osvětlení budou umístěny na pozemcích parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303 a 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice

- PS 1000 – fotovoltaická elektrárna bude umístěna na střeše objektu SO 01.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na kterých se stavba umísťuje: pozemky parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky a stavby: pozemky parc. č. 3012, 3312/3, 3312/4, 5710, 5736, 7596, 10117, 10118 a 10119 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

- Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [REDAKCE] a ověřenou stavebním úřadem ve společném řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Žádná část stavby, ani její přesah nebudou zasahovat do sousedních pozemků.
- Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
- Jako stavební pozemek je vymezen pozemek parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v rozsahu zastavěností stavbou, dle situačního výkresu, který je součástí projektové dokumentace.
- Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303 a 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice.
- Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
- Stavba bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- Na stavbě bude veden stavební deník.
- Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby. Štítek bude zabezpečen proti poškození povětrnostními vlivy a ponechán na místě až do dokončení stavby (stavebník jej obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí).
- Stavba bude dokončena dle předložené žádosti do 31.12.2028.
- Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

Budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí ve vydaném koordinovaném stanovisku ze dne 25.07.2024, pod č. j. MUMI 24026195 se vyjádřil:

orgán územního plánování souhlasí bez stanovení podmínek.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Po dokončení stavby, popřípadě části stavby schopné samostatného užívání, oznámí stavebník tuto skutečnost stavebnímu úřadu. Pokud se jedná o budovu, která musí být označena číslem popisným, požádá stavebník o přidělení čísla popisného.

Stanovení podmínek pro dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem:

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).

Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Pro provedení stavby budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek:

- zemní práce a založení objektu
- hotová železobetonová konstrukce
- dokončovací práce a zpevněné plochy

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Pro stavbu stavební úřad neukládá zpracování prováděcí dokumentace.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovuje delší dobu platnosti stavebního povolení, než jsou dva roky.

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Rozhodnutím nejsou povoleny žádné dočasné stavby

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Pro stavbu není stanoven zkušební provoz.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d) stavebního zákona:

- a) REKO PRINT, s.r.o., Zahradní 194, 691 85 Dolní Dunajovice
- c) Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
Palanet s.r.o., č. p. 10, 691 82 Novosedly

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 28.06.2024 žádost o vydání společného povolení stavby nazvané " **Inovační a vývojové centrum - novostavba, REKO PRINT, s.r.o., Dolní Dunajovice** " (dále

jen stavba) na pozemcích **parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303, 3304 a 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice**, kterou podala společnost **REKO PRINT, s.r.o., IČO 29225701, Zahradní 194, 691 85 Dolní Dunajovice**, kterou zastupuje společnost SMART PROJEKT CZ s.r.o., IČO 05377269, Lanžhotská 3448/2, 690 02 Břeclav (dále jen žadatel).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 správního řádu, došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 94o stavebního zákona a podle § 94l až § 94o stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení (dále jen společné řízení).

Přípisem ze dne 27.02.2025 pod č. j. MUMI 25005878 oznámil stavební úřad v souladu s ustanovením § 94m odst. 2 stavebního zákona zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům pro výše uvedenou stavbu.

Jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad dle § 94m odst. 3 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil dotčeným orgánům účastníkům řízení lhůtu k podání závazných stanovisek a námitek. V tomto oznámení upozornil stavební úřad dotčené orgány a účastníky řízení, že v souladu s ustanovením § 94n odst. 1 stavebního zákona, mohou uplatnit závazná stanoviska a námítky ve stanovené lhůtě, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil rozsah stanovisek vlastníků technické infrastruktury v souladu s rozsahem ustanovení § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona, a podmínkami, které přesahují tento rozsah se stavební úřad nezabýval.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 94k stavebního zákona. Přitom zjistil, že se v tomto konkrétním případě účastníkem společného územního a stavebního řízení je podle § 94k písm.

a) stavebník:

REKO PRINT, s.r.o., Zahradní 194, 691 85 Dolní Dunajovice – žadatel o vydání povolení

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – postavení účastníka řízení obci určuje přímo stavební zákon

c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – vlastník pozemku parc. č. 7425 v katastrálním území Dolní Dunajovice, na kterém budou provedeny IO 100 – Areálové komunikace a zpevněné plochy, IO 400 – Přípojka vodovodu a IO 500 – Přípojka kanalizace splaškové.

WINE RESORT s.r.o., Karásek 2296/1n, Řečkovice, 621 00 Brno – vlastník stavby na pozemku parc. č. st. 3302 v katastrálním území Dolní Dunajovice, na kterém budou provedeny IO 700 – VO + areálové rozvody.

- souhlas obce Dolní Dunajovice, ze dne 14.08.2024
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 20.06.2024, pod č. 010884
- vyjádření společnosti Gas Storage CZ, s.r.o., ze dne 05.08.2024, pod zn.: 24/08/05/HO/70
- vyjádření společnosti NET4GAS, s.r.o., ze dne 13.06.2024, pod zn. 6709/24/OVP/N
- stanovisko GasNet, s.r.o., ze dne 11.06.2024, pod zn. 5003094737
- vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 13.06.2024, pod zn. 240613-1100702269
- vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 22.06.2024, pod zn. E35740/24
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 12.09.2024, pod zn. M49992-27134004
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 11.06.2024, pod č. j. 177966/24
- vyjádření společnosti Modrý Projekt s.r.o., ze dne 11.07.2024
- vyjádření společnosti Palanet s.r.o., ze dne 22.08.2024, pod č. j.: 1990
- závazné stanovisko obecního úřadu Dolní Dunajovice, Silniční správní úřadu, ze dne 14.08.2024
- Plánovací smlouva a smlouva o budoucí smlouvě darovací ze dne 14.08.2024
- souhlas [] a [] na situačním výkrese
- souhlas společnosti WINE RESORT s.r.o. na situačním výkrese

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán územního plánování, dotčený orgán dle ustanovení § 4 a § 6 odst. 1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů posoudil podanou žádost, a v rámci koordinovaného stanoviska MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, vydal souhlasné stanovisko, že výše uvedená stavba splňuje podmínky územního plánu.

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále "PÚR ČR") ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 vyplývá, že obec Dolní Dunajovice neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec Dolní Dunajovice je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále ZÚR JMK) jenž byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024 (aktuální znění). ZÚR JMK změnily podmínky v území jehož součástí je řešené území, které ve správním území obce vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu, a územního systému ekologické stability:

- Územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC 31 (Dunajovické vrchy) a nadregionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T
- Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: s Územním plánem Dolní Dunajovice ze dne 29.06.2011, v účinnosti dne 05.08.2011, Změnou č. 1 Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 13.12.2017, v účinnosti dne 05.01.2018 a Změnou č. 2a Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 01.12.2021, v účinnosti dne 24.12.2021 a Změnou č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 20.12.2023, v úplném Znění po Změně č. 2b v účinnosti dne 23.01.2024. Záměr je navrhován v současně zastavěném území obce Dolní Dunajovice, v ploše „SV“ – plochy smíšené výrobní. Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití: Plochy slouží k umísťování pozemků staveb výroby, vinařské výroby včetně zpracování a skladování produktů, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné využití: pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování; maloobchodní a obchodní provozy; vinařství – výroba, prezentace a degustace produktů; pozemky související veřejné infrastruktury; parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a strojů, včetně služeb; sběrná místa komunálního odpadu; ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití: ubytování a stravování spojené s prezentací a degustací výrobků (vinařský dům); výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení; občanské vybavení a sport za podmínky že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem ovlivňovat nad přípustnou míru; bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny.

Nepřípustné využití: činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Záměr novostavby inovačního a vývojového centra je v daném území přípustný, je v souladu s územním plánem obce.

Dále stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 94o stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky:

a) zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek:

b) zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

Stavební úřad dále v průběhu řízení zjišťoval, zda předložená projektová dokumentace stavby je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dále s obecnými technickými požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů v souladu s vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 23, § 24, § 24c, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 33, § 34, § 37, § 38 a § 46 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétně stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle ustanovení § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ – splnění tohoto ustanovení odkazuje stavební úřad na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování a odůvodnění v části souladu s územním plánem, ve kterém posuzuje využívání a hodnotu území, kvalitu prostředí.

Dle § 20 odst. 2 – „V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezování jiných pozemků a umisťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.“ – jelikož Obec Dolní Dunajovice má platný územní plán, toto ustanovení stavební úřad neposuzoval.

Dle ustanovení § 20 odst. 3 – „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ – územní plán vymezil předmětnou lokalitu jako plochy smíšené výrobní. Vzhledem k rozměrům dotčeného pozemku a jeho uspořádání v území stavební úřad vyhodnotil, že pozemek je dostatečně velký a projektant navrhl stavbu včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splnil požadavky a podmínky územního plánu a je tedy vhodný pro navrženou zástavbu, má návaznost na dopravní infrastrukturu a komunikační napojení bude řešeno napojením na přilehlou pozemní komunikaci.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“ – příjezd ke stavbě bude zajištěn z přilehlé komunikace. Přístup k navrhované stavbě bude zajištěn zpevněnými plochami navazujícími na tuto komunikaci. Se shora uvedeného je patrné, že pozemek stavby odpovídá funkční ploše stavebního pozemku, svými vlastnostmi – velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním – umožňuje umístění navrhovaného záměru.

Dle ustanovení § 20 odst. 5 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno:

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ – výše uvedená ustanovení jsou splněna, jelikož pro užívání stavby stavby inovačního a vývojového centra jsou řešena nová odstavná stání. Splaškové vody budou svedeny do veřejné kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka.

Nakládání s odpady je řešeno umístěním nádob pro kumulaci směsného odpadu na zpevněných plochách na pozemku.

Dle ustanovení § 23 odst. 1 – „Stavby se podle druhu a potřeby umisťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a

přístup požární techniky“ – stavba bude na inženýrské síti napojena novými přípojkami technické infrastruktury. Komunikační napojení bude řešeno na přílehlou účelovou komunikaci. Stavba je umísťovaná mimo ochranná pásma energetických vedení a přístup požární techniky je možný po přílehlé pozemní komunikaci a navržených zpevněných plochách.

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – Stavba je navržena tak, aby nedošlo k přesahu na sousední pozemky, a to ani přesahem střešní konstrukce.

Dle ustanovení § 23 odst. 5 – „Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.“ – žádná část stavby není navržena mimo stavební pozemek, ustanovení je tudíž splněno.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přílehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.“ – vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu v území, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku stavebníka, tedy na pozemku parc. č. st. 3301, st. 3302, st. 3303 a 3304 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Dle ustanovení § 25 odst. 1 - „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“ – výše uvedené požadavky budou navrhovanou stavbou dle posouzení stavebního úřadu dodrženy. Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, a to konkrétně z těch důvodů, že stavba, neklade nové požadavky na využití území. Architektonická a urbanistická stránka není návrhem porušena, jelikož umístění stavby je v souladu s hlavním využitím funkční plochy územního plánu. Splnění architektonických podmínek je dodrženo návrhem stavby, jelikož jsou dodrženy regulační podmínky vyplývající z územního plánu. Jedná se o stavbu, která dodržuje výškovou hladinu stávající zástavby.

K problematice zachování požadavků na životní prostředí stavební úřad sděluje, že jelikož se jedná o stavbu zcela v souladu s územním plánem, kde se příslušné složky chránící podmínky zachování kvalitního životního prostředí ke změně této lokality při jeho schvalování, vyjádřili kladně, lze dovodit, že umístěním stavby nedojde ke zhoršení kvality životního prostředí. Hygienické a veterinární požadavky taktéž nebudou porušeny, jelikož se umístěním stavby nepředpokládá produkce žádných složek, které by zhoršovaly hygienické podmínky v území. Běžný vzniklý komunální odpad bude řešen shromažďováním ve sběrných nádobách, které budou likvidovány v souladu s příslušným zákonem o odpadovém hospodářství. Stejně tak i veterinární podmínky budou splněny, jelikož zde není předpoklad chovu zvířat, případně podnikání ve směru ochrany veterinární péče. K ochraně povrchových a podzemních vod stavební úřad sděluje, že stavbou nedojde k tak významným změnám týkajících se povrchových vod. V ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kde je v ustanovení § 20 odst. 5 této vyhlášky mimo jiné uvedeno: „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování.“ – Jímání dešťových vod je řešeno zadržováním v retenčního objektu s přepadem do vsakovacího/odpařovacího jezírka.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad posuzoval v souladu s koordinovaným závazným stanoviskem orgánu památkové péče, který ve stanovisku uvedl, že návrhem nejsou památkové zájmy dotčeny.

Z hlediska požární ochrany jsou požadavky ošetřeny v projektové dokumentaci návrhem stavby a podmínkami požární ochrany, které musí stavebník splnit a budou zkontrolovány při kolaudaci stavby.

Požadavky na splnění bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií – k tomu stavební úřad dodává, že se nejedná o stavbu, která by předpokládala porušování těchto složek a bezpečnost stavby samotné je řešena návrhem projektu, který splňuje při svém návrhu všechny požadavky prováděcích vyhlášek a platných norem, které jsou závazné při navrhování staveb.

Dále stavební úřad posoudil, zda nebude narušena pohoda bydlení, respektive nově dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., kvalita prostředí a nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy (tj. souhrn činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. Jsou to zejména jednotlivé složky životního prostředí a jejich kvalita – např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, nízké emise pachu a prachu, oslunění aj.).

K upřesnění těchto složek je nutno uvést, s odkazem na existující judikaturu, že je třeba nejprve vymezit pojem přímé dotčení pozemku nebo stavby. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise. Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být např. jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v době výstavby. Hledisko charakteru stavby a jejího účelu je přitom ve věci zásadní. Tato negativa však dopadají i na jiné obyvatele a osoby pohybující se v dané lokalitě, než toliko na majitele sousedních pozemků či staveb. Dodržení budoucích imisí, spočívajících v zajištění hladiny hluku, prachu, zápachu, světlem je navrženou stavbou dodrženo, jelikož stavba je navržena tak, že k sousedním pozemkům nejsou navrženy žádné stavební otvory a veškerý provoz stavby bude prováděn směrem do dvorní části pozemku stavebníka, případně do veřejného prostranství, konkrétně vstupními vraty z veřejné komunikace. Z rozsahu využití stavby se nepředpokládá překročení výše uvedených imisí nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče zastínění sousedních pozemků, tak i tento požadavek bude dle příslušných norem splněn i přes to, že prováděcí předpisy neupravují limity pro zastínění pozemků přiléhající ke stavbě. Vzhledem k umístění navrhované stavby v dostatečné vzdálenosti od sousedních pozemků, je norma, týkající se zastínění pozemků vzhledem k trajektorii slunce a orientace stávajících zahrad a navržené stavby splněna, jelikož více než polovina plochy pozemku bude vždy osluněna déle, než tři hodiny denně. K problematice oslunění sousedních pozemků a s tím související posouzení možného snížení kvality prostředí, stavební úřad na základě předložené projektové dokumentace vyhodnotil, že ke snížení oslunění stavby sousedních pozemků nedojde, jelikož se jedná o stavbu, která je v plochách umístěna v dostatečné vzdálenosti od okolních staveb.

Na základě výše popsaných skutečností stavební úřad konstatuje, že přestože určité zatížení okolí způsobuje každá nová stavba, je spravedlivé po vlastníků okolních staveb požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a v podstatné míře nevybočuje od obecně požadovatelných standardů na bydlení, s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality. Je tedy zřejmé, že nedojde k tak významné změně v území, která by představovala zhoršení kvality prostředí nad míru přiměřenou poměrům.

Dále se stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle § 6 odst. 1 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních

vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.“ – stavba bude zásobována pitnou vodou novou vodovodní přípojkou. Zásobování elektrickou energií bude řešeno napojením na distribuční vedení prostřednictvím stávající přípojky. Splaškové vody budou odvedeny do veřejné kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku stavebníka. Sítě elektronických komunikací se v daném území nachází.

Dle § 6 odst. 2 – „Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označená.“ – toto ustanovení je splněno návrhem řešení přípojek dle projektové dokumentace, která tyto požadavky splňuje.

Dle § 6 odst. 3 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.“ – likvidace odpadních vod je v návrhu projektové dokumentace řešena napojením na veřejnou kanalizaci.

Dle § 6 odst. 4 – „Stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek (dále jen srážkové vody), musí mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Znečištění těchto vod závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.“ – Toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož dešťové vody budou řešeny odvodem pomocí dešťových svodů do retenčního objektu s přepadem do vsakovacího/odpařovacího jezírka.

Dle § 6 odst. 5 – „Všechny prostupy přípojek nebo příslušného odběrného technického zařízení do stavby nebo její části, umístěné pod úrovní terénu, musí být řešeny tak, aby byl znemožněn v případě havárie plynového potrubí vně objektu průnik plynu do stavby.“ – prostupy přípojek do stavby jsou navrženy v souladu s požadavky vyhlášky.

Dle § 6 odst. 6 – „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení jako souběh nebo křížení jsou stanoveny normovými hodnotami.“ – návrhem stavby jsou normové hodnoty pro souběh nebo křížení přípojek inženýrských sítí, respektovány. Kladně se k této skutečnosti vyjádřili vlastníci technické infrastruktury.

Dle § 7 odst. 1 – „Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci“ – pozemek stavby bude částečně nově oplocen betonovým oplocením. Nové oplocení nebude omezovat rozhledové pole.

Dle § 7 odst. 2 – „Provedení oplocení pozemku nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.“ – nové oplocení je navrženo, tak, aby byl požadavek vyhlášky splněn.

Dle § 7 odst. 3 – „V záplavových územích nesmí typ oplocení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, oplocení pozemku musí být zejména snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.“ – jelikož se jedná o území mimo záplavové území, je toto ustanovení návrhem stavby splněno.

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

„Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost při užívání,
- f) úspora energie a tepelná ochrana“

– tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ně odkazuje.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 – „Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.“

– i v tomto případě stavební úřad odkazuje na návrh stavby v projektové dokumentaci a k provádění údržby stavby stavební úřad sděluje, že stavba je navržena z tradičních standardních materiálů, které představují předpoklad jejich běžné udržitelnosti při dodržení očekávaného užívání stavby.

Dle ustanovení § 8 odst. 3 – „Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.“ – návrh stavby v projektové dokumentaci vychází z těchto skutečností a stavebník má při závěrečné kontrolní prohlídce povinnost předložit splnění těchto skutečností stavebnímu úřadu.

Dle ustanovení § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 33, § 34, § 37, § 38 a § 46 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posoudil a vyhodnotil požadavky plynoucí z vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 7a – Žádost o vydání společného rozhodnutí se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

K žádosti o vydání společného rozhodnutí žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání společného rozhodnutí (příloha č. 6 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 4 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

Grafické přílohy žádosti a dokumentace se přikládají ve dvou vyhotoveních, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, ve třech vyhotoveních. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení“. – Všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy.

Dále stavební úřad posuzoval ustanovení §94o stavebního zákona odst. 1 c) zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétně se jednalo o stanoviska odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov z hlediska v koordinovaném závazném stanovisku:

Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dále byla dodána stanoviska dotčených orgánů:

Krajské hygienické stanice z hlediska zákona č. 25/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, Hasičského záchranného sboru z hlediska zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Z kladných stanovisek dotčených orgánů vyplývá soulad stavby se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Dále stavební úřad posuzoval soulad navržené stavby s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a v tomto případě odkazuje na návrh stavby v projektové dokumentaci, a k bezbariérovému užívání stavby stavební úřad sděluje, že řešení bezbariérového užívání objektu 1.NP je zajištěno pomocí vnější přístupové rampy.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, kterým povolil umístění a provedení výše uvedené stavby a pro její umístění a provedení stanovil podmínky.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 94p odst. 5 stavebního zákona společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže je stavba zahájena. Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Dále stavební úřad upozorňuje, že u staveb financovaných z veřejného rozpočtu, které provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, popřípadě hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stavebníkovi stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je povinen (§ 152, § 160 odst. 4 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- u stavby prováděné svépomocí stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,

- aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,

- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,

- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,

- zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),

- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,

- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,

- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku, dle § 157 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 158 odst. 1 stavebního zákona vybraná činnost ve výstavbě, ke které je nutná autorizace dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Stavební dozor je odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný, osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Jihomoravského kraje odboru Krajský stavební úřad, oddělení stavebního řádu, se sídlem v Brně.

otisk
úředního
razítka

odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

REKO PRINT, s.r.o., Zahradní 194, 691 85 Dolní Dunajovice

– v zastoupení: SMART PROJEKT CZ s.r.o., IDDS: r3y2vtb

sídlo: Lanžhotská 3448/2, 690 02 Břeclav

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

WINE RESORT s.r.o., IDDS: kp766mw

sídlo: Karásek 2296/1n, Řečkovice, 621 00 Brno

trvalý pobyt:

Mikros-vín, Mikulov, kom.spol., IDDS: 3fnhk3g

sídlo: Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov

trvalý pobyt:

Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif

sídlo: Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav

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

sídlo: Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Palanet s.r.o., IDDS: x4242k7

sídlo: č.p. 10, 691 82 Novosedly

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní pracoviště Břeclav a Hodonín, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán územního plánování, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – vodoprávní úřad, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov

Obecní úřad Dolní Dunajovice, Silniční správní úřad, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/23099/2024/KANL
Č.J.: MUMI 25018409
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 25.05.2025

ROZHODNUTÍ č. 371/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) a § 6 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. 12. 2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 27.06.2024 žádost o vydání povolení změny stavby před dokončením pro stavbu nazvanou „**VELOX MIKULOV Přestavba objektu fa. BAU SYSTEME s.r.o. (RICHTER.ceo)**“ (dále jen „stavba“) na pozemku **parc. č. 2328/6, 2328/13, 2328/27, 2328/26 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, kterou podala společnost **RICHTER.ceo s.r.o., IČO 14099527, Brněnská 1834/34, 692 01 Mikulov** (dále jen „žadatel“).

Stavba byla povolena rozhodnutím č. 314/2019, dne 15.07.2019, pod č. j. MUMI 19027157.

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Vzhledem k tomu, že žádost neměla předepsané náležitosti uvedené v ustanovení § 94l odst. 2 stavebního zákona, vyzval stavební úřad stavebníka opatřením č. 729/2024 čj. MUMI 24028534 ze dne 07.08.2024 v souladu s ustanovením § 94l odst. 6 stavebního zákona, podle § 45 odst. 2 správního řádu k doplnění žádosti a současně usnesením č. 467/2024 čj. MUMI 24028535 ze dne 07.08.2024 řízení přerušil do 31.12.2024. Na základě žádosti stavebníka ze dne 04.12.2024 stavební úřad usnesením č. 710/2024 ze dne 09.12.2024 pod čj. MUMI 24039935 lhůtu pro doplnění požadovaných podkladů prodloužil do 30.06.2025. Žádost byla doplněna dne 27.02.2025.

Dne 04.03.2025, obdržel stavební úřad pod č. j. MUMI 25006429 podání, ve kterém stavebník oznamuje v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 správního řádu zúžení předmětu své žádosti.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 118 a analogicky dle ustanovení § 94j odst. 1 stavebního zákona a podle § 94m odst. 1 stavebního zákona zahájil řízení o změně stavby před dokončením (dále jen „řízení“). V tomto řízení posoudil podanou žádost podle § 118, § 94j až § 94o stavebního zákona a na základě tohoto posouzení dle ustanovení § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) a na základě tohoto posouzení vydává dle ustanovení § 118 odst. 2 a 3 stavebního zákona

povoluje změnu stavby před jejím dokončením

pro stavbu nazvanou: „**VELOX MIKULOV Přestavba objektu fa. BAU SYSTEME s.r.o. (RICHTER.ceo)**“ na pozemku **parc. č. 2328/6, 2328/13, 2328/26, 2328/27 v katastrálním území Mikulov na Moravě**

Změna stavby obsahuje:

SO 02 Původně navržená nástavba přízemní haly podél ulice Pod Hájkem nebude provedena, hala bude odstraněna a bude provedena třípodlažní přístavba s ustupujícím III. NP, zastřešená střechami plochými (objekt C). Na střeše budou umístěny jednotky VZT a klimatizace. Založení přístavby bude na tuhé monolitické železobetonové základové desce, do které budou částečně vetknuty všechny nosné obvodové betonové stěny a částečně všechny nosné vnitřní stěny a stěnové pilíře pod průvlaky. Stěny budou provedeny ze systému Velox. Stropy budou tvořeny polomontovanými stropy VELOX. Vnitřní schodiště budou železobetonové prefabrikované desky kotvené mezi podestu a mezipodestovou desku. Střechy budou ploché se spádem tvořeným tepelnou izolací a vrchní hydroizolací z folie PVC. Pro vytápění a chlazení jednotlivých místností budou sloužit vnitřní nástěnné cirkulační jednotky v celkovém počtu 12 samostatných multisplit invertorových jednotek. Pro přitápění budou v místnostech instalovány elektrické podlahové rohože. TUV bude připravována v elektrických zásobníkových tlakových ohřivačích. V objektu bude instalován systém tepelných čerpadel vzduch/vzduch. Dešťová voda bude svedena potrubím do retenční nádrže s přepadem napojeným do svodného potrubí jednotné kanalizace. Přístavba bude obsahovat v I. PP fitcentrum se zázemím, strojovnu VZT, úklidovou místnost, nádrž na dešťovou vodu, jóga centrum, kavárnu se zázemím. V I. NP bude zřízeny dvě obchodní jednotky se zázemím, prostor pro popelnice a parkování. Parkování bude zastřešeno pochozí zelenou střechou. Ve II. NP budou provedeny kancelářské prostory se zázemím, ve III. NP budou 3 bytovací jednotky (1+kk, 1+kk a 2+kk) a 3 bytové jednotky (4+kk, 4+kk a 3+kk). Zastavěná plocha objektu C bude 1620 m².

IO 01 dopojení sdružené přípojky splaškové kanalizace – stávající splašková kanalizace je gravitačně vedena přes dvůr, pod objektem krčku a zaústěna stávající přípojkou do jednotné kanalizační sítě v ulici Brněnská. Tato přípojka zůstane zachována pro stávající části A a B objektu s dopojením splaškové kanalizace přístavby C. Navrhovaná část C a přerušená společná přípojka dvou RD a areálu VINCOOP budou nově svedeny sběrným potrubím v podhledu, podél severní strany objektu a pod základovou deskou kavárny až k novému zaústění do stávající přípojky před stávajícím objektem.

IO 02 rekonstrukce vodovodní přípojka – nepodléhá povolení stavebního úřadu

IO 03 rekonstrukce vodovodní přípojky 2xRD – původní vodoměrná šachta bude umístěna v průjezdu nového objektu

IO 04 přeložka přípojky sdělovacího vedení a rozvaděče CETIN a.s. – stávající sloupek s rozvodnicí rozvaděče CETIN bude v rámci stavby dočasně přesunut mimo stavební jámu a následně umístěn na novou pozici dle požadavku společnosti CETIN a.s.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Navrženou změnou stavby před dokončením se účel stavby mění na polyfunkční objekt.

Doba trvání: stavba trvalá.

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se změna stavby umísťuje a povoluje:

Pozemek parc. č. 2328/6 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2328/13 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2328/26 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2328/27 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Přístavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 2328/26, 2328/6, 2328/27 a bude napojena na stávající objekt na pozemku parc. č. 2328/13 v k. ú. Mikulov na Moravě

Popis prostorového řešení změny stavby před dokončením, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

Přístavba půdorysného tvaru „L“, půdorysných rozměrů 28,95 x 9,78 m a 22,50 x 20,00 m bude zastřešená střechou plochou s výškou atiky + 10,030 m nad podlahou I. NP, která je v úrovni ± 0,000, přičemž ± 0,000 = 238,375 m.n.m. Bpv. Zastavěná plocha přístavby je 1620 m².

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky parc. č. 2328/6, 2328/13, 2328/26 a 2328/27 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 2328/7, 2328/28, 2328/4, 3238, 3237 a 3395/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

1. Změna stavby před dokončením bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [REDAKCE] a ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Změna stavby před dokončením bude prováděna dodavatelsky.
3. Na stavbě bude veden stavební deník.
4. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby. Štítek bude zabezpečen proti poškození povětrnostními vlivy a ponechán na místě až do dokončení stavby (stavebník jej obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí).
5. Stavba bude dokončena dle předložené žádosti do 31.12.2026.
6. Se změnou stavby nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.
7. Ostatní podmínky uvedené v rozhodnutí č. 314/2019 ze dne 15.07.2019, pod č. j. MUMI 19027157 zůstávají v platnosti.

Podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska **Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, ÚP Břeclav** ze dne 10.02.2025 pod čj. KHSJM 62694/2024/BV/HP, sp. zn. S-KHSJM 59141/2024:

1. Před uvedením stavby do trvalého užívání (v rámci zkušebního provozu) budou na KHS JmK předloženy výsledky měření hluku z maximálního provozu všech stávajících a navrhovaných zdrojů hluku v předmětné lokalitě (provoz celé navržené stavby včetně provozu baru, VZT, klimatizace, související dopravy, dalších stacionárních zdrojů hluku v okolí atp.) prokazující v nejzatíženějších chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb a pro denní a noční dobu.
2. V průběhu zkušebního provozu bude pro účely doložení splnění projektovaných parametrů provedeno měření sdruženého osvětlení na trvalých pracovních místech v obchodních jednotkách. Měření bude zajištěno držitelem osvědčení o akreditaci nebo autorizaci, a to v souladu s postupy popsány v české technické normě ČSN 360011-1 v části 3 – měření umělého osvětlení vnitřních prostorů.

Koordinované závazné stanovisko **Městského úřadu Mikulov, odboru stavební a životního prostředí** bylo vydáno pod čj. MUMI 25003357 ze dne 03.02.2025 bez podmínek.

Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska **Městského úřadu Mikulov, odboru stavební a životního prostředí, orgánu státní správy ochrany přírody** pod čj. MUMI 25011002 ze dne 26.03.2025:

- Kácení bude provedeno v době od 01.09. do 15.04. příslušného kalendářního roku.
- Podmínkou pro kácení je získání pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu pro výše uvedený záměr.
- Před provedením kácení oznámí žadatel tuto skutečnost do 10 dnů orgánu, který tento souhlas vydal.
- Správní orgán dále ukládá žadateli jako kompenzaci za vzniklou ekologickou škodu povinnost provést náhradní výsadbu v rozsahu 3 jedinců jeřábu ptačího, o velikosti 10–12 s balem na pozemku ve vlastnictví města Mikulov, přesné vymezení pozemku pro výsadbu bude dohodnuto s Městským úřadem Mikulov, odborem stavebním a životního prostředí, dále bude provedena individuální ochrana, kotvení atd.; výsadba bude provedena nejpozději do 31.12. následujícího roku po roce, kdy proběhne kácení. Následná péče o vysazené dřeviny bude po dobu 5 let od vysazení v režii žadatele.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Stavba podléhá dle § 230 zákona č. 283/2021 Sb. („nový stavební zákon“) kolaudačnímu rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Stávající objekt je napojen na inženýrské sítě stávajícími přípojkami vody, kanalizace a NN. Přístavba bude napojena areálovými rozvody na stávající přípojky.

Stanovení podmínek pro dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem:

Podmínky uvedené v rozhodnutí č. 314/2019 ze dne 15.07.2019, pod č. j. MUMI 19027157 zůstávají v platnosti.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- a. Dokončení základové desky
- b. Dokončení obvodových konstrukcí
- c. Dokončení střešní konstrukce
- d. Dokončení vnitřních rozvodů
- e. Dokončení stavby

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Pro změnu stavby před dokončením nebylo uloženo zpracování dokumentace provádění stavby.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Nebyla stanovena delší doba platnosti povolení.

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Součástí rozhodnutí nejsou povolovány dočasné stavby.

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Pro stavbu se stanovuje zkušební provoz. Lhůta zkušebního provozu bude dohodnuta s dotčeným orgánem – KHS JmK.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a) c) a d) stavebního zákona:

- RICHTER.ceo s.r.o., IČO 14099527, Brněnská 1834/34, 692 01 Mikulov

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) a § 6 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon"), ve znění účinném do 31. 12. 2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 27.06.2024 žádost o vydání povolení změny stavby před dokončením pro stavbu nazvanou „VELOX MIKULOV Přestavba objektu fa. BAU SYSTEME s.r.o. (nově nazvanou RICHTER.ceo)“ na pozemku parc. č. 2328/6, 2328/13, 2328/27, 2328/26 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala společnost RICHTER.ceo s.r.o., IČO 14099527, Brněnská 1834/34, 692 01 Mikulov, kterou zastupuje společnost desk architekti s. r. o., IČO 03011674, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Stavba byla povolena rozhodnutím č. 314/2019, dne 15.07.2019, pod č. j. MUMI 19027157.

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Vzhledem k tomu, že žádost neměla předepsané náležitosti uvedené v ustanovení § 94l odst. 2 stavebního zákona, vyzval stavební úřad stavebníka opatřením č. 729/2024 čj. MUMI 24028534 ze dne 07.08.2024 v souladu s ustanovením § 94l odst. 6 stavebního zákona, podle § 45 odst. 2 správního řádu k doplnění žádosti a současně usnesením č. 467/2024 čj. MUMI 24028535 ze dne 07.08.2024 řízení přerušil do 31.12.2024. Na základě žádosti stavebníka ze dne 04.12.2024 stavební úřad usnesením č. 710/2024 ze dne 09.12.2024 pod čj. MUMI 24039935 lhůtu pro doplnění požadovaných podkladů prodloužil do 30.06.2025. Žádost byla doplněna dne 27.02.2025.

Dne 04.03.2025, obdržel stavební úřad pod č. j. MUMI 25006429 podání, ve kterém stavebník oznamuje v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 správního řádu zúžení předmětu své žádosti. Zúžení spočívá v menším rozsahu stavebních objektů. Došlo ke snížení počtu podzemních podlaží, nově bude pouze jedno podzemní podlaží. Napojení objektu na veřejnou komunikaci bude stávajícím vjezdem z ulice Pod Hájkem. Podmíněná stavba - Rekonstrukce ulice Pod Hájkem nově nebude součástí záměru, nebudou řešena nová parkovací stání v ulici Pod Hájkem. Původně navržené přeložky vodovodního řádu, kanalizačního řádu a veřejného osvětlení nebudou provedeny.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 118 a analogicky dle § 94o stavebního zákona a podle § 94l až § 94o stavebního zákona zahájil řízení o změně stavby před dokončením dále jen řízení).

Přípisem ze dne 06.03.2025 oznámil stavební úřad v souladu s ustanovením § 94m odst. 2 stavebního zákona zahájení řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům pro výše uvedenou stavbu.

Jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad dle § 94m odst. 3 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil dotčeným orgánům účastníkům řízení lhůtu k podání závazných stanovisek a námitek. V tomto oznámení upozornil stavební úřad dotčené orgány a účastníky řízení, že v souladu s ustanovením § 94n odst. 1 stavebního zákona, mohou uplatnit závazná stanoviska a námítky ve stanovené lhůtě, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádná další závazná stanoviska, námítky ani připomínky.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 94k stavebního zákona. Přitom zjistil, že se v tomto konkrétním případě účastníkem společného územního a stavebního řízení je podle § 94k písm.

a) stavebník:

RICHTER.ceo s.r.o., IČO 14099527, Brněnská 1834/34, 692 01 Mikulov – jako žadatel o změnu stavby před dokončením

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn:

Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov – postavení vyplývající ze stavebního zákona

c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem: žadatel je současně stavebníkem a vlastníkem stavby. Jiné věcné právo k pozemkům parc. č. 2328/13, 2328/27, 2328/6 v k. ú. Mikulov na Moravě pro společnost MPV INVEST a.s., Košinova 3113/93, Královo Pole, 612 00 Brno

d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku: žadatel je současně stavebníkem a vlastníkem pozemku parc. č. 2328/6, 2328/13 a 2328/27; vlastník pozemku parc. č. 2328/26 v k. ú. Mikulov na Moravě – [redacted] [redacted] [redacted] oba bytem [redacted] [redacted] [redacted]

e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno v katastrálním území Mikulov na Moravě:

parc. č. 3237, 3238, 3395/1 – Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, jiné věcné právo pro Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav, pro EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno a pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha

parc. č. 2328/7 - [redacted] [redacted] [redacted] oba bytem [redacted] [redacted] [redacted]

parc. č. 2328/4 a 2328/28 – KOVO PROKEŠ s.r.o., Brněnská 154/32, 692 01 Mikulov.

Dále stavební úřad přizval postavení účastníka řízení vlastníků veřejné technické infrastruktury - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav, EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha a GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem. Další vlastnická práva ani jiná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Podklady pro vydání rozhodnutí:

- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace
- požárně bezpečnostní řešení stavby
- studie denního a elektrického osvětlení
- průkaz energetické náročnosti budovy
- kopie katastrální mapy
- LV č. 2093, 2421, 10001, 2094
- Souhlas s kácením dřevin rostoucích mimo les – MÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán státní správy ochrany přírody ze dne 26.03.2025, čj. MUMI 25011002

- Koordinované závazné stanovisko MÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí ze dne 03.02.2025 pod čj. MUMI 25003357
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jmk Brno, ÚP Břeclav ze dne 10.02.2025 pod čj. KHSJM 62694/2024/BV/HP, sp. zn. S-KHSJM 59141/2024
- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jmk Brno, ÚO Břeclav ze dne 26.02.2025 pod čj. HSBM-1421-3/2025
- Sdělení Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Pálava ze dne 13.01.2025 pod čj. SR/0277/JM/2024-4
- Vyjádření Policie ČR – DI Břeclav ze dne 13.01.2025 pod čj. KRPB-207526-6/ČJ-2024-060406
- Vyjádření Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. ze dne 10.02.2025 pod čj. 013522
- Vyjádření EG.D, s.r.o. ze dne 29.01.2025 pod zn. M49992-27144433
- Vyjádření GasNet Služby, s.r.o. ze dne 17.01.2025 pod zn. 5003235089
- Vyjádření CETIN a.s. ze dne 12.02.2025 pod čj. 12583/25

Soulad s územním plánem obce:

Obec Mikulov na Moravě má platný Územní plán Mikulov ze dne 22.12.2020, v účinnosti 20.01.2021. Záměr je navrhován v současně zastavěném území obce Mikulov, v ploše občanské vybavení komerční „OK“

Hlavní využití: Pozemky staveb komerčního občanského vybavení rozsáhlého (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, turistickou infrastrukturu).

Přípustné: pozemky staveb pro tělovýchovu a sport; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura.

Nepřípustné: pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím; pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné: pozemky staveb a zařízení skladování a dále výroby netovárního charakteru (např. drobná a řemeslná výroba, výrobní služby...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a budou dodrženy hygienické limity; bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity.

Soulad s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Mikulov, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti. Obec Mikulov na Moravě leží v trase koridoru D52 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (-Drasenhofen), nově SD8. Na základě zpřesnění níže uvedenou územně plánovací dokumentací tento koridor záměrem není dotčen.

Soulad se zásadami územního rozvoje: Obec Mikulov na Moravě je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 05.10.2016, s nabytím účinnosti dne 03.11.2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17.9.2020, která změnila podmínky v

území jehož součástí je řešené území, které ve správním území obce Mikulov na Moravě, vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability: DS04 D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko

DS17 I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace

DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace

Cyklistické koridory: EuroVelo 9 a EuroVelo 13, Greenways Praha – Vídeň

TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly

Územní systém ekologické stability: nadregionální a regionální biocentra NRBC 106 (Milovický les), RBC 1535 (Nový rybník), RBC 10 (Skalky), RBC 29 (Svatý kopeček), nadregionální a regionální biokoridory K 159T, K 160T, K JM04T, RK 124, RK JM039, RK JM040. Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

Záměr řeší změnu stavby před dokončením. Nově je řešena hlavní hmota zástavby objektu C). Na původní objekt A) navazuje krček realizovaný dle původního návrhu. Odstupňovaná třípodlažní hmota s fasádou z profilovaných panelů z akustických desek Velox. Navrhovaný objekt (C) je svoji hlavní osou rovnoběžný s ulicí Pod Hájkem. V rámci projektu změny stavby před dokončením je navrženo řešení s plochými střechami. Výškově objekt, včetně ustoupeného patra, nepřesahuje původně navržený hřeben šikmých sedlových střech. Hmoty orientované podél ulice Pod Hájkem jsou spojeny propojovacím krčkem v úrovni druhého nadzemního podlaží. V 1PP v návaznosti na vstup z Brněnské bude umístěna kavárna. Uvnitř objektu pak fitcentrum a jóga centrum s dostatečným hygienickým zázemím pro návštěvníky. V návaznosti na vstupní halu bude přístupný stávající hudební klub. V zadní části klubu bude otevřený, obslužný anglický dvorek. V 1NP přední části je obchodní prostor nepotravinářského charakteru s minimálním zázemím. V zadní hmotě budovy(C) bude také nepotravinářský obchodní prostor se zázemím, druhé komunikační jádro s únikem na terén a sklad popelnic. Za vjezdovou rampou je částečně kryté parkoviště pro 29 osobních automobilů. Skrze parkoviště je přístupná administrativní budova(A), stávající prodejna v propojovacím krčku (B) i obě komunikační jádra budovy (C). Obě hmoty 2NP obsahují administrativní prostory. V přední části v návaznosti, s propojením, na kanceláře majitele objektu vznikne plocha pro max. 10 pracovníků a sociální zázemí. V zadní hmotě v návaznosti na druhé komunikační jádro jsou navrženy administrativní prostory pro cca 60 pracovníků a dostatečné sociální i skladové zázemí. V ustoupených podlažích 3NP jsou navrženy 3 bytové jednotky pro rodinu investora a 3 ubytovací jednotky pro správce objektu. Všechny byty i ubytovací jednotky jsou přístupné po hlavních komunikačních jádrech i výtahy. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v území přípustný dle platného územního plánu obce.

Soulad z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 18 a § 19 stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší změnu stavby před dokončením. Vlastní areál se sestava ze třech objektů kopírujících nároží ulic Brněnska a Pod Hájkem. Stávající třípodlažní administrativní objekt v ulici Brněnska (A), již vybudovaný propojovací krček (B) a nově dostavovaný objekt (C) podél ulice Pod Hájkem. Uvnitř areálu vznikne jedno podlaží krytých parkovacích stání a pobytové střešní terasy. Dostavba objektu (C) doplňuje nároží a uzavírá tak městský blok s vnitřním užitkovým dvorem. Dostavba směrem do Brněnské ulice navazuje na stávající uliční čáru objektu (A) a hlavní římsa přibližně kopíruje výškovou hranici stávajícího administrativního objektu. Objekt (C) doplňuje nároží a je osazen podél ulice Pod Hájkem shodně jako stávající, odstraňovaná hala přímo na hranici katastru nemovitosti. Hlavní hmota tohoto objektu (C) kopíruje lehký sklon komunikace a graduje k severovýchodnímu, nejvýše položenému rohu.

Podlouhlá hmota je opticky rozdělena na dva objemy. Blok nárožní s výrazným otevřením na jih, do ulice Brněnska a na blok zadní, směřující vzhůru ulici Pod Hájkem. Oba bloky jsou provázány materiálově, architektonicky a v neposlední řadě pak funkčně i propojovacím, průchozím krčkem. Podlažnost poslední dostavby navazuje na podlažnost krčku (B). Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je beze změn.

Předložený záměr změny stavby před dokončením "VELOX MIKULOV Přestavba objektu fa. BAU SYSTEME s.r.o. (RICHTER.ceo)" na pozemcích parc. č. 2328/6, 2328/18, 2328/27 v katastrálním území Mikulov na Moravě je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením změny stavby před dokončením nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 94o stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky:

a) zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek

b) zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem

Stavební úřad dále v průběhu řízení zjišťoval, zda předložená projektová dokumentace stavby je v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dále vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 23, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, § 37, § 38, § 42, § 44, § 45 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétně stavební úřad posuzoval v řízení splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle ustanovení § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ – splnění tohoto ustanovení odkazuje stavební úřad na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování a odůvodnění v části souladu s územním plánem, ve kterém posuzuje využívání a hodnotu území, kvalitu prostředí.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“ – jedná se o změnu stavby před dokončením objektu C původně navrženého jako dvoupodlažní objekt zastřešený střechou

sedlovou a obsahující obchodní jednotku a kanceláře. Příjezd k navrženému objektu bude po přilehlé komunikaci ulice Pod Hájkem.

Dle ustanovení § 20 odst. 5 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno:

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ – Jedná se o změnu stavby před dokončením objektu C stávajícího objektu firmy RICHTER.ceo, parkování je zajištěno na 4 stávajících venkovních stáních se sjezdem do ulice Brněnská, 2 stávajících parkovacích stáních z ulice Pod Hájkem a nově je navrženo 29 parkovacích stání v prostoru krytého dvora. Dešťová voda ze střechy objektu C bude svedena do stávající jednotné kanalizace přes dešťovou retenční nádrž. Nakládání s odpady bude řešeno v rámci areálu. Výše uvedená ustanovení jsou splněna.

Dle ustanovení § 23 odst. 1 - „Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky“ – Jedná se o změnu stavby před dokončením části C stávajícího objektu firmy s příjezdem z komunikace ul. Pod Hájkem a napojením na inženýrské sítě na stávající areálové rozvody vody, kanalizace, NN. Stavba svým umístěním neklade nové požadavky na ochranná a bezpečnostní pásma sítí energetických vedení a přístup požární techniky je možný po přilehlé komunikaci.

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – jedná se o změnu stavby před dokončením objektu C stávajícího objektu navrženého v areálu firmy, v místě původně povoleného objektu C. Objekt nebude přesahovat na sousední pozemek.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.“ – vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu objektu v areálu sídla firmy a stavebník nežádá o umístění stavby zařízení staveniště, stavební úřad nepovoloval tento objekt samostatně. S ohledem na rozsah stavby a velikost stavebního pozemku bude zařízení staveniště na pozemku stavebníka.

Dle ustanovení § 25 odst. 1 - „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence

závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“ - výše uvedené požadavky budou navrhovanou stavbou dle posouzení stavebního úřadu dodrženy. Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a to konkrétně z těch důvodů, že stavba, neklade nové požadavky na využití území. Sousední pozemky jsou v současné době užívány pro komerční využití. Architektonická a urbanistická stránka není návrhem porušena, jelikož umístění stavby je v souladu s hlavním využitím funkční plochy územního plánu. Splnění architektonických podmínek je dodrženo návrhem stavby, jelikož jsou dodrženy regulační podmínky vyplývající z územního plánu. Hygienické a veterinární požadavky taktéž nebudou porušeny, jelikož se umístěním stavby nepředpokládá produkce žádných složek, které by zhoršovaly hygienické podmínky v území. Stejně tak i veterinární podmínky budou splněny, jelikož zde není předpoklad chovu zvířat, případně podnikání ve směru ochrany veterinární péče. Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad posuzoval v souladu s vyjádřením orgánu památkové péče, který uvedl, že navrhovaná změna stavby před dokončením není v rozporu s požadavky památkové péče pro dané území. Požadavky na splnění bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií – tyto požadavky byly posouzeny a bylo vydáno souhlasné koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. bezpečnost stavby samotné je řešena návrhem projektu, který splňuje při svém návrhu všechny požadavky prováděcích vyhlášek a platných norem, které jsou závazné při navrhování staveb.

Dále se stavební úřad posuzoval v územním řízení splnění požadavků vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů dle následujících jednotlivých ustanovení:

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

„Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- d) ochrana proti hluku,
- e) bezpečnost při užívání,
- f) úspora energie a tepelná ochrana“

- tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ně odkazuje.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 - „Stavba musí splňovat požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.“ – i v tomto případě stavební úřad odkazuje na návrh stavby v projektové dokumentaci a k provádění údržby stavby stavební úřad sděluje, že stavba je navržena z tradičních standardních materiálů, které představují předpoklad jejich běžné udržitelnosti při dodržení očekávaného užívání stavby.

Dle ustanovení § 8 odst. 3 – „Výrobky, materiály a konstrukce navržené a použité pro stavbu musí zaručit, že stavba splní požadavky podle odstavce 1.“ – návrh stavby v projektové dokumentaci vychází z těchto skutečností a stavebník má při závěrečné kontrolní prohlídce povinnost předložit splnění těchto skutečností stavebnímu úřadu.

Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ustanovení § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 31, § 32, § 33, § 34, § 36, § 37, § 38, § 42, § 44, § 45 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posoudil a vyhodnotil požadavky plynoucí z vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 7a – Žádost o vydání společného rozhodnutí se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

K žádosti o vydání společného rozhodnutí žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání společného rozhodnutí (příloha č. 6 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 4 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

Grafické přílohy žádosti a dokumentace se přikládají ve dvou vyhotoveních, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, ve třech vyhotoveních. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení“. – všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy.

Dále stavební úřad posuzoval ustanovení §94o stavebního zákona odst. 1 c) zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétně se jednalo o stanoviska odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov z hlediska:

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění

zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Dále byla dodána stanoviska dotčených orgánů:

Krajské hygienické stanice z hlediska zákona č. 25/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, Hasičského záchranného sboru z hlediska zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Z kladných stanovisek dotčených orgánů vyplývá soulad stavby se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, kterým povolil změnu stavby před dokončením a pro její umístění a provedení stanovil podmínky.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 94p odst. 5 stavebního zákona společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí,

jestliže je stavba zahájena. Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Dále stavební úřad upozorňuje, že u staveb financovaných z veřejného rozpočtu, které provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, popřípadě hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

Stavebník je povinen (§ 152, § 160 odst. 4 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- u stavby prováděné svépomocí stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,
- aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),
- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,
- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,

- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku, dle § 157 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 158 odst. 1 stavebního zákona vybraná činnost ve výstavbě, ke které je nutná autorizace dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Stavební dozor je odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný, osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1) správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2) správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno odboru územního plánování a stavebního řádu, Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

otisk
úředního
razítka

■■■■■

odborný zaměstnanec

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 10.03.2025.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

desk architekti s. r. o., IDDS: 7ieigty

sídlo: Heřmanova č.p. 720/27, 170 00 Praha 7-Holešovice

zastoupení pro: RICHTER.ceo s.r.o., Brněnská 1834/34, 692 01 Mikulov

Město Mikulov, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

KOVO PROKEŠ s.r.o., IDDS: 2qugpsa

sídlo: Brněnská č.p. 154/32, 692 01 Mikulov na Moravě

■■■■■
■■■■■

MPV INVEST a.s., IDDS: a33c5sw

sídlo: Košínova č.p. 3113/93, Královo Pole, 612 00 Brno 12

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

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

zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

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

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

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, OSŽP - ochrana přírody - kácení, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, OSŽP - odpadové hospodářství, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, OSŽP - orgán územního plánování, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a ŽP, památková péče, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, IDDS: ybiaiuv

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

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

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

Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav, Dopravní inspektorát, IDDS: jydaí6g

sídlo: Kounicova č.p. 687/24, Veverčí, 602 00 Brno 2



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/4489/2025/CIZM
Č.J.: MUMI 25021548
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 09.06.2025
Vypraveno: 09.06.2025

Rozhodnutí č. 396/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 26.11.2024 žádost o povolení stavby nazvané „YachtClub Pavlov – Loděnice ml. oddílu“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, kterou podal YachtClub Dyje z.s., IČ: 423 24 246, 23. dubna 308, 692 01 Pavlov (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 stavebního zákona a dle § 195 a 197 stavebního zákona vydává

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: loděnice.

Účel: zázemí pro oddíl mladých jachtařů.

Stavba trvalá.

Název stavby: „YachtClub Pavlov – Loděnice ml. oddílu“

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba povoluje:

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. 5862 (ostatní plocha) v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Loděnice ml. oddílu - Stavba bude umístěna na pozemku parc.č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, ve vzdálenosti 4,465 – 10,795 m od hranice pozemku parc.č. 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, levý roh boční strany bude ve vzdálenosti 24,77 m od hranice pozemku parc.č. 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:200, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

Loděnice ml. oddílu - Jedná se o přízemní stavbu z montovaných kontejnerů upravených pro potřeby loděnice mládežnického oddílu jachtingu. Tyto kontejnery budou usazeny na betonové patky. Nad kontejnery bude vystavěna pultová střecha s mírným spádem 2° za kontejnery s povlakovou folií. Kontejnery jsou tvořeny svařovanou ocelovou konstrukcí, tato konstrukce tvoří nosnou část. Obvod kontejneru tvoří sendvičová konstrukce, kdy z venkovní strany je plech, vnitřní povrch je z laminátové dřevotřísky nebo cetris desek, stěny jsou doplněny minerální vatou. Desky budou opatřeny omyvatelným nátěrem, případně obloženy keramickým obkladem. Zpevněné plochy jsou tvořeny betonovou skládanou dlažbou do šterkového lože, nezpevněné plochy jsou mlatového typu. Půdorysně je objekt navržený obdélníkového tvaru o rozměrech 27,0 x 595 m, výška zastřešení je 3,375 m od ±0,000, která je stanovena k podlaže I.NP a ta je vztažena k nadmořské výšce 175,150 m.n.m..

Vytápění a chlazení bude zajištěno venkovními invertorovými jednotkami vzduch/vzduch Daikin FTXC+RXC 35C + 35C. Tyto jednotky budou umístěny na střeše, směřovat budou do technického zázemí areálu. Zásobování vodou bude z vnitroareálových rozvodů vody napojených na veřejný vodovod. Ohřev TUV bude zajištěn průtokovým ohřívacem pod umyvadlem. Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení o objemu 5 m³. Dešťové vody budou svedeny do podzemní nádrže s bezpečnostním přepadem v gravitačních zasakovacích studních. Připojení stavby na NN bude provedeno na areálové vedení NN ukončenou rozvodnou skříní v pilíři před objektem. Stavba bude opatřena bleskosvodem.

Zastavěná plocha stavby – 163,05 m², obestavěný prostor stavby – 552,50 m³.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace stavby, doložené k povolení stavby zpracované [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude obsahovat: I. NP – loděnice, sklad, šatna, klubovna, WC, úklid.
3. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
4. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob, nebo zvířat, ochrana životního prostředí i šetrnost k sousedství.
5. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby bude dotčen pozemek parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Podmínky uvedené v závazné části závazných stanovisek dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

1. Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno ze dne 08.11.2024 č. j. R/2024/53627 SR00X008D2CL vydala souhlasné závazné stanovisko za podmínek:
 1. Nejpozději ke kolaudaci předloží investor laboratorní rozbor vody v rozsahu – krácený rozbor, dle § 3 odst. 2 a § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 7 odst. 7 a 8, přílohou č. 5 vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu a rozsah a četnost její kontroly. Odběr vody bude provedený z vodovodní baterie nad umyvadlem na WC.

2. Ke kolaudaci investor předloží doklad o tom, že k rozvodu vody byly použity výrobky splňující požadavky § 3 a § 5 vyhl. Č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přecházejícími do přímého styku s vodou a na úpravu vody ve znění pozdějších předpisů.
 3. Výlevka v úklidové místnosti bude s přívodem tekoucí pitné vody a teplé vody.
 4. Stěny a podlahy na WC a v úklidové místnosti musí být omyvatelné, čistitelné a snadno dezinfikovatelné.
2. V jednotném enviromentálním stanovisku Městského úřadu Mikulov, OSŽP, vodoprávní úřad, ze dne 24.10.2024 pod č.j. R/2024/43295/2, vydal souhlas za podmínek:
1. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen protokol o těsnosti jímky o celkovém objemu 5 m² na odpadní vody k vyvážení.
 2. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložena smlouva o dodávce vody s provozovatelem vodovodního řadu a bude provedena kontrola umístění certifikovaného vodoměru.
 3. Budou dodrženy stanovené podmínky uvedené ve stanovisku Povodí Moravy, s.p. Brno, za dne 03.10.2024, PM-45448/2024/5203/Dě, a to:
 - Jímka OV bude pravidelně vyvážena oprávněnou firmou, doklady o jejím vyvážení budou uchovány pro případ kontroly.
 - Navržena jímka na OV bude realizována jako nepropustná a bezodtoková a na pozemku investora stavby bude situována tak, aby k ní byl umožněn příjezd vozidla, které bude obsah jímky vyvážet. Nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby před vydáním kolaudačního souhlasu předloží investor, resp. vlastník stavby, doklad o provedené zkoušce nepropustnosti jímky.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Stavba bude napojena na dopravní infrastrukturu stávajícím sjezdem.
- Stavba bude napojena na areálové rozvody vody a elektrickou energii. Splaškové vody budou napojeny na jímku na vyvážení o objemu 5 m³.

Budou dodrženy podmínky vlastníků technické infrastruktury:

1. Budou dodrženy podmínky uvedené od provozovatele vodovodu, Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 25.06.2024 pod č. 01106, a to zejména: „Při realizaci stavby je nutno zachovat trvalý a bezpečný přístup k vodovodní přípojce pro předmětný areál. V průběhu realizace stavby je nutno stávající přípojku vody a vodoměrnou šachtu včetně vodoměrné sestavy pro předmětný areál chránit před možným poškozením. Domovní rozvod pitné vody nesmí být propojen s rozvodem vody z jiných zdrojů (užitková voda).“

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- závěrečná kontrolní prohlídka

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba vyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovil delší dobu platnosti povolení stavby. Povolení tedy v souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Účastníci zrychleného 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“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

- YachtClub Dyje z.s., 23. dubna 308, 692 01 Pavlov
- Obec Pavlov, Na Návsi 88, 692 01 Pavlov

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 26.11.2024 žádost o povolení stavby nazvané: „YachtClub Pavlov – Loděnice ml. oddílu“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, kterou podal YachtClub Dyje z.s., IČ: 423 24 246, 23. dubna 308, 692 01 Pavlov v zastoupení [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (dále jen „žadatel“).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a zahájil řízení o povolení stavby.

Vzhledem k tomu, že podání neobsahovalo předepsané náležitosti dle ustanovení § 184 odst. 2 stavebního zákona, stavební úřad vyzval (výzva č. 551/2025) dne 02.04.2025 stavebníka k doplnění podání a usnesením č. 253/2025 ze dne 02.04.2025 pod č.j. MUMI 25012022 stanovil lhůtu pro odstranění nedostatků v podané žádosti a řízení přerušil.

Dne 03.04.2025 stavebník doplnil na základě výzvy č. 551/2025 ze dne 02.04.2025 požadované náležitosti.

Přípisem ze dne 22.04.2025 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být povolením stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona. Přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě účastníkem společného řízení je podle § 182 písm.:

a) stavebník: - YachtClub Dyje z.s., 23. dubna 308, 692 01 Pavlov – jako žadatel o povolení záměru

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: - Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit, toto postavení vyplývá přímo ze zákona.

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě - vlastník pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic – Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov, která vyslovila s realizací stavby souhlas.

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

•vlastník pozemku a komunikace parc. č. 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic – Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov - jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

Dále postavení účastníků řízení z ustanovení § 182 odst. d) stavebního zákona splňují vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranných pásmech bude stavba realizována: Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 23, 690 02 Břeclav.

Další vlastnická nebo jiná věcná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem [REDAKCE]
- Plná moc k zastupování
- Jednotné environmentální závazné stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 24.10.2024, pod č.j.: R/204/43295/2
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, ze dne 08.11.2024, pod č.j. R/2024/53627 SR00X008D2CL
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 21.06.2024, pod č. j. 191755/24
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 25.06.2024, pod č. 011026
- Vyjádření společnosti EG.D, a. s., ze dne 21.06.2024, pod zn. E7456-26320951
- Vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 21.06.2024, pod zn. 5003104862
- Vyjádření společnosti Internet4you.cz, spol.s.r.o., ze dne 19.03.2025, pod č.j. 2254
- Stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 03.10.2024 pod zn. PM-45448/2024/5203/Dě
- Situační výkres se souhlasem obce Pavlov ze dne 21.11.2024

Dále stavební úřad v řízení o povolení stavby zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

Ad a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

V souladu s ustanovením § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu:

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Pavlov, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec Pavlov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 05.10.2016, s nabytím účinnosti dne 03.11.2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17.9.2020, která změnila podmínky v území, jehož součástí je řešené území, které ve správním území obce Pavlov, vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- Cyklistický koridor: (Brno -) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (- Kúty – Bratislava)

- Územní systém ekologické stability: nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava) a nadregionální biokoridory K 160 T, K 161 N, K 161 V.

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Územní plán Pavlov ze dne 19.12.2013, v účinnosti dne 15.1.2014 a Změny č. 1 územního plánu ze dne 20.12.2023, v úplném znění po změně č. 1 v účinnosti ze dne 23.01.2024. Záměr je navrhován v zastavitelném území obce, v plochách občanského vybavení – tělovýchovy a sportu „OS“. Podmínky k funkčnímu využití:

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách..

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které mají víceúčelové využití nebo tvoří doplňkovou funkci (např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej, veřejné občanské vybavení) za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Stavba svým architektonickým návrhem, který představuje zachování kvality daného prostředí a svým ztvárněním, objemem, vzhledem, použitými materiály a taktéž budoucím provozem nezneškodňuje hodnoty území a estetické působení v prostoru dané části sídla. Stavba svým tvarem zapadá do stávající struktury a charakteru stávající výstavby, výškově nepřesahuje stávající zástavbu a její budoucí užívání, je v souladu taktéž s okolním užíváním staveb. Výška stavby taktéž dotváří danou zástavbu a nepřekračuje její parametry, včetně materiálového a barevného provedení. Zeleň a dopravní infrastruktura nebudou novým návrhem dotčeny, jelikož záměr neklade nové nároky na dopravu a stávající zeleně se nedotýká.

Vzhledem k tomu že návrh záměru spadá do území doprovodného významu pro ochranu hodnot, zkoumal stavení úřad i požadavky a podmínky, vyplývající z této části územního plánu. Konkrétně jsou splněny podmínky využití objektů, tedy stavba je plně v souladu s přípustným využitím, svým charakterem převažující vinné sklepy, kapacitně odpovídá předmětnému území užíváním běžného počtu osob k rozsahu zastavěnosti a podlažnosti stavby a z hlediska památkové péče se kladně vyjádřil k návrhu orgán hájící památkové zájmy. Co se týče terénních úprav, technické infrastruktury v rámci nového záměru, tak stavební úřad sděluje, že tyto požadavky jsou plně respektovány, jelikož nový záměr vznikne na pozemku, který není v současné době zastavěn nevniknou nové terénní úpravy, zeleň bude respektována a technická infrastruktura bude využita stávající areálová. Vzhledem k tomu, že stavba bude obsahovat jedno nadzemní podlaží bude charakter stavby včetně prostorového uspořádání i se zachováním měřítko stávající zástavby splněno.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s podmínkami stanovenými v ustanovení § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší stavbu loděnice pro mladší oddíl jachtingu. Záměr svým účelem řeší v rámci cílů územního plánování komplexně funkční využití území, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území), zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídel a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel, svým umístěním nebrání ochraně o rozvíjení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Záměr v souladu s úkoly územního plánování stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, svým charakterem a plošné umístěním na povrchu země nenarušuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Ad b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Vzhledem k tomu, že obec Pavlov má schválený územní plán, jehož podmínky pro realizaci stavby v daném územní stavební úřad výše adekvátně popsal, stavební úřad na výše uvedené odkazuje.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním úřadem posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona - obecné požadavky, § 140 odst. 1, 2, 3 a 4 stavebního zákona - požadavky na vymezení stavebních pozemků, § 141 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na veřejná prostranství, § 142 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na uliční prostranství, § 143 odst. 1, 2, 3, 4, stavebního zákona - požadavky na umístování staveb, § 144 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na odstupy staveb, § 145 odst. 1, stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1 a 2 stavebního zákona, - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona - požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 150 stavebního zákona - požadavky na úsporu energie, § 151 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výroby pro stavby.

Dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 7, § 8, § 14, § 16, § 17, § 19, § 20, § 21, § 26, § 27, § 29, § 30, § 35, § 40, § 42, § 43. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 3 odst. 1 a přílohou č. 1 této vyhlášky a dále s vyhláškou č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky.

Ad d) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány:

- Městský úřad Mikulov, OSŽP, vodoprávní úřad, v rámci koordinovaného závazného stanoviska, ze dne 24.10.2024, pod č. j. R/2024/4395, se stanovením podmínek.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 08.11.2024 č. j. R/2024/53627 SR00X008D2CL, se stanovením podmínek

Podmínky z výše uvedených stanovisek byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Ad e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánů a organizací nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány a organizace:

- Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG. D, a.s., ze dne 21.06.2024 pod zn. E7456-26320951
- Vyjádření o existenci sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. ze dne 21.06.2024 pod č. j. 191755/24
- Stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 21.06.2024 pod zn. 5003104862
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. ze dne 25.06.2024 pod č. vyjádření 011026

- Vyjádření o existenci sítí elektronických komunikací společnosti internet4you.cz s.r.o. ze dne 19.03. 2025 pod č. j. 2054

Podmínky z výše uvedených stanovisek byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Ad f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z předpokladu, že se k předložené dokumentaci souhlasně vyjádřili účastníci řízení, který tento souhlas deklarovaly prostřednictvím písemného souhlasu na situačním výkrese, jak vyžaduje ustanovení § 187 stavebního zákona.

Stavební úřad dále v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu:

a) požadavky na vymezení pozemků

b) požadavky na umístování staveb

c) technické požadavky na stavby

a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

Dle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný. Realizací záměru nedojde k vymezení pozemků a podmínek pro jejich využití stanovených v souladu s územně plánovací dokumentací.*

Dle ustanovení § 139 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umístování dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy. Obec Pavlov má platný územní plán, proto se příslušné ustanovení na povolovanou stavbu nevztahuje.*

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství. Povolovaná stavba je umístěna v zastavěném území na pozemku, která nemá vliv na vymezení veřejných prostranství, zejména uličního prostranství.*

Dle ustanovení § 140 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Pozemky, jejichž součástí je stavba, nesmí být děleny tak, aby tím došlo k oddělení části stavby, kterou nelze samostatně užívat; obdobně se postupuje při dělení pozemků, které jsou zatíženy právem stavby. V rámci žádosti o povolení stavby nebylo žádáno o dělení pozemků.*

Dle ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí,*

polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel.

Dle ustanovení § 140 odst. 3 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,

b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

V rámci povolení stavby je parkování zajištěno v areále YachtClubu. Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení. Srážkové vody ze střechy budou svedeny do jímky s přepadem do zasakování.

Dle ustanovení § 140 odst. 4 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavců 2 a 3 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání povolení záměru též s využitím dalších pozemků. Vymezení stavebních pozemků není záměrem dotčeno.*

Dle ustanovení § 141 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou. Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících veřejné prostranství.*

Dle ustanovení § 142 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami. Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území. Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranství pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleně. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících uliční prostranství.*

Ad b) požadavky na umístování staveb

Dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně*

historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný.

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování.* Stavební pozemek je svažitý a není jej možné dopravně napojit. Parkování je zajištěno v areále YachtClubu. Stavba bude napojena na areálový rozvod vody, na jímku na vyvážení a distribuční síť areálového rozvodu NN.

Dle ustanovení § 143 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku. realizací záměru nedojde k porušení těchto hodnot.* Vzhledem k charakteru nové stavby, nebudou tyto hodnoty dotčeny a stavební úřad tedy deklaruje přípustnost záměru bez stanovení podmínek.

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.* Zařízení staveniště bude umístěno v rámci pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Dle ustanovení § 144 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb.* Záměr řeší stavbu loděnice pro mladší oddíl jachtingu, která je navrhována ve vzdálenosti min. 2 m od hranice pozemku. Umístěním stavby je zajištěna údržba stavby z vlastního pozemku.

Ad c) Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 145 odst. 1 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžné předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou:*

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví,
- d) ochrana životního prostředí,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 145 odst. 2 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením 31), se technické požadavky na stavbu stanovené tímto zákonem nebo jinými právními předpisy použijí přiměřeně tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob nebo zvířat a životního prostředí.* Povolení stavby se netýká projektové činnosti,

povolování, provádění a užívání stavby v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením.

Dle ustanovení § 146 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek*

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,*
- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,*
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,*
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,*
- f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vztlakem při zaplavení,*
- g) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě úrodních profilů mostů a propustků.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci stavby předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhuje též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu.* Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – *Požadavky na požární bezpečnost* – Součástí projektové dokumentace je požárně bezpečnostní řešení.

Dle ustanovení § 148 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, zejména následkem*

- a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,*
- b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,*
- c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,*
- d) emisí nebezpečného záření a světla,*
- e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,*
- f) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo*
- g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 148 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila*

- a) nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo*
- b) zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Vlastní stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí, stavba bude respektovat tato ustanovení.

Dle ustanovení § 149 stavebního zákona – Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu*

a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,
b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u

- 1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,*
- 2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
- 3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,*
- 4. bytu zvláštního určení,*
- 5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie – *Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnižší s ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná.* Stavba je navržena tak, aby splňovala požadované parametry dané tímto ustanovením zákona. Ke kolaudaci stavby stavebník doloží splnění těchto požadavků předložením dokladu o energetické náročnosti budovy.

Dle ustanovení § 151 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě. Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem.* Stavba je navržena z tradičních materiálů, které mohou být po jejím odstranění opětovně využity. Z obnovitelných zdrojů je na stavbě navrženo invertorová jednotka vzduch - vzduch. Stavba řeší úsporu energie. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.* Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků. Tuto skutečnost, respektive prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Návrh řeší standardně stavbu za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

Dále stavební úřad posuzoval splnění příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Dle ustanovení § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – *Parkovací stání – Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhuje a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce. Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu. Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Na plochách pro krátkodobé parkovací stání musí být navržena a provedena vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou a vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku minimálně v počtu stanoveném v příloze č. 1 k této vyhlášce. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. Podle druhu a účelu se u staveb občanského vybavení zřizují parkovací místa pro jízdní kola. Pozemek neumožňuje odstavení vozidla, proto bude vytvořeno odstavné stání na pozemku parc.č. 5694/1, který je v majetku investora a je v docházkové vzdálenosti do 300 m. Skutečná vzdálenost je 95 m. V rámci povolení stavby je řešeno umístění parkovacích stání na v areálu YachtClubu.*

Dle ustanovení § 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – *Hospodaření se srážkovými vodami – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou. Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné. Srážkové vody ze střechy budou odváděny do jímky s přepadem do zasakování. Toto ustanovení je splněno.*

Dle ustanovení § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – *Umísťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství. Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. Odstavec 2 se nepoužije,*

- a) jde-li o stavbu do 2 m výšky,*
- b) jde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítě technické a zelené infrastruktury, nebo*
- c) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.*

Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Stavební čáru mohou v souladu s charakterem zástavby překročit předsazené části stavby tak, aby byl respektován charakter území a kvalita vystavěného prostředí. Předsazené části stavby nesmí ohrožovat užívání veřejného prostranství. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad navazující částí chodníku v šířce 0,5 m musí být minimálně 4,95 m. V tomto případě se jedná o stavbu loděnice pro mladší oddíl jachtingu, která nebude umístěna na hranici pozemku. Navržená stavba nemá ve stěně orientované k hranici žádné stavební otvory. Stavba je navržena tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a sněhu ze stavby na sousední pozemek. Umístěním stavby není narušena stavební čára a neobsahuje předsazené části.

Dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – *Staveniště – Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz*

- a) neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat,
- b) neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy 3),
- c) neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích,
- d) neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a
- e) umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením.

(2) Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem. (3) Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost. Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16, § 17, § 19, § 20, § 21, § 26, § 27, § 29, § 30, § 35, § 40, § 42, § 43 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval.

Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb:

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 3 odst. 1 (příloha č. 1) vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona:

Stavební úřad při vyhodnocení této vyhlášky zjistil, že žádost byla v souladu s ustanovením § 4 (příloha č. 3) této vyhlášky, podána na předepsaném formuláři spolu s požadovanými podklady a doklady, stanovenými v ustanovení § 184 stavebního zákona.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad neposuzoval, jelikož záměr se nachází mimo ochranného pásma památkové zóny.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198 odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením provádění nebo odstraňování 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, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.

- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,

- zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,

- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,

- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,

- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,

- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,

- vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 164 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm, - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,

- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 303 odst. 2 a odst. 5 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Přezkoumáním žádosti, projednáním záměru s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad s předloženými stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a ve výroku tohoto rozhodnutí zabezpečil splnění jejich požadavků.

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

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebude stavebník obtěžovat žádného z účastníků řízení ani nebude ohrožovat výkon jeho práv a v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona povolil svým rozhodnutím výše uvedený záměr.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) vymezil pozemky pro realizaci záměru, a stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud to bylo třeba, i pro jeho užívání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

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 (kdy se nemění půdorysný ani výškový

rozsa­h­ stav­by, neza­sa­hu­je se do nos­ných kon­struk­cí stav­by, ne­mě­ní se vzh­led stav­by ani způ­sob uží­vá­ní stav­by, změ­na nevy­ža­du­je po­so­u­ze­ní vlivů na ži­vo­tní pro­stře­dí, je­jí pro­ve­de­ní ne­mů­že ne­ga­ti­v­ně ovli­v­nit po­žár­ní bez­peč­nost stav­by a nej­de o změ­nu stav­by, která je kul­turní pa­má­tkou) smí být za­há­je­na až po na­by­tí prá­vní mo­ci po­vo­le­ní změ­ny stav­by před je­jí­m do­kon­če­ním.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno odboru Krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby každý účastník dostal jeden stejnopis a jedno vyhotovení zůstalo správnímu orgánu. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí. Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.

otisk
úředního
razítka

odborný zaměstnanec

Obdrží:

Stavebník:

místo podnikání: ██████████
zastoupení pro: YachtClub Dyje z.s., 23. dubna 308, 692 01 Pavlov

Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e

sídlo: Na Návsi č.p. 88, Pavlov, 692 01 Mikulov na Moravě

Ostatní účastníci řízení dle § 182 písm. c) – e) stavebního zákona:

Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e

sídlo: Na Návsi č.p. 88, Pavlov, 692 01 Mikulov na Moravě

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw

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

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, IDDS: wp6bvkp

sídlo: Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

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

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



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/12031/2025/CIZM
Č.J.: MUMI 25023591
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 25.06.2025
Vypraveno: 25.06.2025

Rozhodnutí č. 440/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 26.11.2024 žádost o povolení stavby nazvané „Technický dvůr a odpadové hospodářství YachtClub Pavlov“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 5862, 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, kterou podal YachtClub Dyje z.s., IČ: 423 24 246, 23. dubna 308, 692 01 Pavlov (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 stavebního zákona a dle § 195 a 197 stavebního zákona vydává

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: technický dvůr a odpadové hospodářství.

Účel: technické zázemí kempu.

Stavba trvalá.

Název stavby: „**Technický dvůr a odpadové hospodářství YachtClub Pavlov**“

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba povoluje:

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. 5862, 5860 (ostatní plocha) v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Technický dvůr a odpadové hospodářství - Stavba bude umístěna na pozemku parc.č. 5862 a 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic. Jedná se o umístění 11 kontejnerů, mezi jednotlivými kontejnery jsou volné prostory, které budou zastřešeny. Kontejnery budou umístěny ve vzdálenosti 6,78 – 15,425 m od hranice pozemku parc.č. 5649 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:200, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

Technický dvůr a odpadové hospodářství - Jedná se o výstavbu technického zázemí areálu spolu s odpadovým hospodářstvím areálu. Jedná se o přízemní stavbu z montovaných kontejnerů upravených pro potřeby technického zázemí. Tyto kontejnery budou usazeny na betonové patky. Nad kontejnery bude vystavěna pultová střecha s mírným spádem za kontejnery s povlakovou folií. Tato střecha je vysunuta před kontejnery a tvoří tak krytou část před nimi. Výška hřebene je 3,165 m nad úrovní $\pm 0,000$. Mezi jednotlivými částmi zázemí jsou volné prostory, které jsou také zastřešeny stejnou střechou. Střešní pultová střecha je tvořena vaznicemi a krokvemi, které jsou celoplošně pobity. Tato konstrukce je ve volných místech podepřena pomocí sloupků. Jako krytina je použita folie šedé barvy. Kontejnery jsou tvořeny sendvičovou konstrukcí, kdy z venkovní strany je plech, následuje minerální vata a vnitřní povrch z laminátové dřevotřísky nebo Cetris desek. Tyto desky budou opatřeny omyvatelným nátěrem, případně obloženy keramickým obkladem nebo lepeným umělým povlakem (tapety, omyvatelné pvc). Kryté otevřené stání bude složeno z užších kontejnerů, na kterých bude postavena oblouková konstrukce zakrytá folií, vrchol oblouku má výšku 4,7 m. Okolo kontejnerů, mezi nimi a pod odpadovými kontejnery budou zpevněné plochy. Zpevněné plochy jsou tvořeny betonovou skládanou dlažbou do šterkového lože, nezpevněné plochy jsou mlatového typu. Technické zázemí je rozděleno na několik částí – šatna se sklady, dílna údržby se skladem a krytá servisní místa. Na venkovní zpevněné ploše jsou umístěny odpadové kontejnery. Přístup do zázemí je přes bránu širokou 8 m. Šatna se skládá ze vstupní chodby, ze které se vstupuje do koupelny, na WC, a do šatny pro muže a ženy. Součástí tohoto oddělení jsou 2 sklady. Dílna údržby je složena ze samostatné dílny a skladu. Venkovní krytá servisní místa jsou tvořeny úzkými sklady, na kterých je konstrukce obloukového krytí. V této části se také nachází lis na odpady.

Vytápění a chlazení bude zajištěno venkovními invertorovými jednotkami vzduch/vzduch Daikin FTXC+RXC 35C + 35C. Tyto jednotky budou umístěny na střeše, směřovat budou k silnici do rostlých keřů. Zásobování vodou bude z vnitroareálových rozvodů vody napojených na veřejný vodovod. WC bude napojena na dešťovou jímku. Ohřev TUV bude zajištěn elektrickým bojlerem umístěným v šatně mužů. Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení o objemu 5 m³. Dešťové vody budou svedeny do podzemní nádrže s bezpečnostním přepadem v gravitačních zasakovacích studních. Připojení stavby na NN bude provedeno na areálové vedení NN ukončenou rozvodnou skříní v piliři před objektem. Stavba bude opatřena bleskosvodem. Střešní konstrukce bude připravena na instalaci fotovoltaických panelů. Zastavěná plocha zázemí – 311,18 m², obestavěný prostor zázemí – 1027,0 m³.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace stavby, doložené k povolení stavby zpracované [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba šatny se skládá ze vstupní chodby, ze které se vstupuje do koupelny, na WC, a do šatny pro muže a ženy.
3. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
4. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob, nebo zvířat, ochrana životního prostředí i šetrnost k sousedství.
5. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby bude dotčen pozemek parc. č. 5862, 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 5858/2 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Podmínky uvedené v závazné části závazných stanovisek dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

1. V jednotném enviromentálním stanovisku Městského úřadu Mikulov, OSŽP, vodoprávní úřad, ze dne 24.10.2024 pod č.j. R/2024/43465/2, vydal souhlas za podmínek:
 1. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen protokol o těsnosti jímky o celkovém objemu 5 m² na odpadní vody k vyvážení.
 2. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložena smlouva o dodávce vody s provozovatelem vodovodního řádu a bude provedena kontrola umístění certifikovaného vodoměru.
 3. Budou dodrženy stanovené podmínky uvedené ve stanovisku Povodí Moravy, s.p. Brno, za dne 03.10.2024, PM-45450/2024/5203/Dě, a to:
 - Navržená jímka na OV bude realizována jako nepropustná a bezodtoková a na pozemku investora stavby bude situována tak, aby k ní byl umožněn příjezd vozidla, které bude obsah jímky vyvážet. Nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby před vydáním kolaudačního souhlasu předloží investor, resp. vlastník stavby, doklad o provedené zkoušce nepropustnosti jímky.
 - Jímka OV bude pravidelně vyvážena oprávněnou firmou, doklady o jejím vyvážení budou uchovány pro případ kontroly.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Stavba bude napojena na dopravní infrastrukturu stávajícím sjezdem.
- Stavba bude napojena na areálové rozvody vody a elektrickou energii. Splaškové vody budou napojeny na jímku na vyvážení o objemu 5 m³.

Budou dodrženy podmínky vlastníků technické infrastruktury:

1. Budou dodrženy podmínky uvedené od provozovatele vodovodu, Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 24.06.2024 pod č. 011022, a to zejména: „Při realizaci stavby je nutno zachovat trvalý a bezpečný přístup k vodovodní přípojce pro předmětný areál. V průběhu realizace stavby je nutno stávající přípojku vody a vodoměrnou šachtu včetně vodoměrné sestavy pro předmětný areál chránit před možným poškozením. Domovní rozvod pitné vody nesmí být propojen s rozvodem vody z jiných zdrojů (užitková voda).

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- po dokončení hrubé stavby
- závěrečná kontrolní prohlídka

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba vyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovil delší dobu platnosti povolení stavby. Povolení tedy v souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Účastníci zrychleného 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“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

- YachtClub Dyje z.s., 23. dubna 308, 692 01 Pavlov
- Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 26.11.2024 žádost o povolení stavby nazvané: „Technický dvůr a odpadové hospodářství YachtClub Pavlov“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 5862, 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, kterou podal YachtClub Dyje z.s., IČ: 423 24 246, 23. dubna 308, 692 01 Pavlov v zastoupení [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (dále jen „žadatel“).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu. Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a zahájil řízení o povolení stavby.

Vzhledem k tomu, že podání neobsahovalo předepsané náležitosti dle ustanovení § 184 odst. 2 stavebního zákona, stavební úřad vyzval (výzva č. 553/2025) dne 02.04.2025 stavebníka k doplnění podání a usnesením č. 256/2025 ze dne 02.04.2025 pod č.j. MUMI 25012036 stanovil lhůtu pro odstranění nedostatků v podané žádosti a řízení přerušil.

Dne 03.04.2025 stavebník doplnil na základě výzvy č. 553/2025 ze dne 02.04.2025 požadované náležitosti.

Přípisem ze dne 22.04.2025 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být povolením stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona. Přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě účastníkem společného řízení je podle § 182 písm.:

a) stavebník: - YachtClub Dyje z.s., 23. dubna 308, 692 01 Pavlov – jako žadatel o povolení záměru

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: - Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit, toto postavení vyplývá přímo ze zákona.

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě - vlastník pozemku parc. č. 5862, 5860 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic – Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov, která vyslovila s realizací stavby souhlas.

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

•vlastník pozemku a komunikace parc. č. 5860, 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic – Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov - jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

Dále postavení účastníků řízení z ustanovení § 182 odst. d) stavebního zákona splňují vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranných pásmech bude stavba realizována: Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 23, 690 02 Břeclav.

Další vlastnická nebo jiná věcná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem [REDAKCE]
- Plná moc k zastupování
- Jednotné environmentální závazné stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 24.10.2024, pod č.j.: R/2024/43465/2
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, ze dne 13.11.2024, pod č.j. R/2024/44689/2
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 21.06.2024, pod č. j. 191252/24
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 24.06.2024, pod č. 011022
- Vyjádření společnosti EG.D, a. s., ze dne 17.06.2024, pod zn. E7456-26319628
- Vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 17.06.2024, pod zn. 5003099756
- Vyjádření společnosti Internet4you.cz, spol.s.r.o., ze dne 19.03.2025, pod č.j. 2255
- Stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 03.10.2024 pod zn. PM-45450/2024/5203/Dě
- Situační výkres se souhlasem obce Pavlov ze dne 21.11.2024

Dále stavební úřad v řízení o povolení stavby zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

Ad a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

V souladu s ustanovením § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu:

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky

schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Pavlov, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec Pavlov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 05.10.2016, s nabytím účinnosti dne 03.11.2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17.9.2020, která změnila podmínky v území, jehož součástí je řešené území, které ve správním území obce Pavlov, vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- Cyklistický koridor: (Brno -) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (- Kúty – Bratislava)
- Územní systém ekologické stability: nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava) a nadregionální biokoridory K 160 T, K 161 N, K 161 V.

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Územní plán Pavlov ze dne 19.12.2013, v účinnosti dne 15.1.2014 a Změny č. 1 územního plánu ze dne 20.12.2023, v úplném znění po změně č. 1 v účinnosti ze dne 23.01.2024. Záměr je navrhován v zastavitelném území obce, v plochách občanského vybavení – tělovýchovy a sportu „OS“. Podmínky k funkčnímu využití:

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách..

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které mají víceúčelové využití nebo tvoří doplňkovou funkci (např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej, veřejné občanské vybavení) za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Stavba svým architektonickým návrhem, který představuje zachování kvality daného prostředí a svým ztvárněním, objemem, vzhledem, použitými materiály a taktéž budoucím provozem nezhodnocuje hodnoty území a estetické působení v prostoru dané části sídla. Stavba svým tvarem zapadá do stávající struktury a charakteru stávající výstavby, výškově nepřesahuje stávající zástavbu a její budoucí užívání, je v souladu taktéž s okolním užíváním staveb. Výška stavby taktéž dotváří danou zástavbu a nepřekračuje její parametry, včetně materiálového a

barevného provedení. Zeleň a dopravní infrastruktura nebudou novým návrhem dotčeny, jelikož záměr neklade nové nároky na dopravu a stávající zeleně se nedotýká.

Vzhledem k tomu že návrh záměru spadá do území doprovodného významu pro ochranu hodnot, zkoumal stavení úřad i požadavky a podmínky, vyplývající z této části územního plánu. Konkrétně jsou splněny podmínky využití objektů, tedy stavba je plně v souladu s přípustným využitím. Co se týče terénních úprav, technické infrastruktury v rámci nového záměru, tak stavební úřad sděluje, že tyto požadavky jsou plně respektovány, jelikož nový záměr vznikne na pozemku, který není v současné době zastavěn nevniknou nové terénní úpravy, zeleň bude respektována a technická infrastruktura bude využita stávající areálová. Vzhledem k tomu, že stavba bude obsahovat jedno nadzemní podlaží bude charakter stavby včetně prostorového uspořádání i se zachováním měřítka stávající zástavby splněno.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s podmínkami stanovenými v ustanovení § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší stavbu technický dvůr a odpadové hospodářství v areálu kempu. Záměr svým účelem řeší v rámci cílů územního plánování komplexně funkční využití území, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území), zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídel a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel, svým umístěním nebrání ochraně o rozvíjení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Záměr v souladu s úkoly územního plánování stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, svým charakterem a plošné umístěním na povrchu země nenarušuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Ad b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Vzhledem k tomu, že obec Pavlov má schválený územní plán, jehož podmínky pro realizaci stavby v daném územní stavební úřad výše adekvátně popsal, stavební úřad na výše uvedené odkazuje.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním úřadem posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona - obecné požadavky, § 140 odst. 1, 2, 3 a 4 stavebního zákona - požadavky na vymezení stavebních pozemků, § 141 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na veřejná prostranství, § 142 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na uliční prostranství, § 143 odst. 1, 2, 3, 4, stavebního zákona - požadavky na umístění staveb, § 144 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na odstupy staveb, § 145 odst. 1, stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1 a 2 stavebního zákona, - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního

zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona - požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 150 stavebního zákona - požadavky na úsporu energie, § 151 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výrobky pro stavby.

Dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 7, § 8, § 14, § 16, § 17, § 19, § 20, § 21, § 26, § 29, § 30, § 35, § 40, § 42, § 43. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 3 odst. 1 a přílohou č. 1 této vyhlášky a dále s vyhláškou č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky.

Ad d) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány:

- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jednotné environmentální závazné stanovisko ze dne 24.10.2024, pod č. j. R/2024/43462/2 se stanovením podmínek.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 13.11.2024 č. j. R/2024/44689/2, bez podmínek

Podmínky z výše uvedených stanovisek byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Ad e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánu a organizací nebo z výsledků řešení rozporů.

K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány a organizace:

- Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG. D, a.s., ze dne 17.06.2024 pod zn. E7456-26319628
- Vyjádření o existenci sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. ze dne 21.06.2024 pod č. j. 191252/24
- Stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 17.06.2024 pod zn. 5003099756
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. ze dne 24.06.2024 pod č. vyjádření 011022
- Vyjádření o existenci sítí elektronických komunikací společnosti internet4you.cz s.r.o. ze dne 19.03. 2025 pod č. j. 2055

Podmínky z výše uvedených stanovisek byly zapracovány do výrokové části rozhodnutí.

Ad f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z předpokladu, že se k předložené dokumentaci souhlasně vyjádřili účastníci řízení, který tento souhlas deklarovaly prostřednictvím písemného souhlasu na situačním výkrese, jak vyžaduje ustanovení § 187 stavebního zákona.

Stavební úřad dále v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu:

- a) požadavky na vymezení pozemků
- b) požadavky na umístování staveb
- c) technické požadavky na stavby

a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

Dle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný. Realizaci záměru nedojde k vymezení pozemků a podmínek pro jejich využití stanovených v souladu s územně plánovací dokumentací.*

Dle ustanovení § 139 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umísťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy. Obec Pavlov má platný území plán, proto se příslušné ustanovení na povolovanou stavbu nevztahuje.*

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství. Povolovaná stavba je umístěna v zastavěném území na pozemku, která nemá vliv na vymezení veřejných prostranství, zejména uličního prostranství.*

Dle ustanovení § 140 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Pozemky, jejichž součástí je stavba, nesmí být děleny tak, aby tím došlo k oddělení části stavby, kterou nelze samostatně užívat; obdobně se postupuje při dělení pozemků, které jsou zatíženy právem stavby. V rámci žádosti o povolení stavby nebylo žádáno o dělení pozemků.*

Dle ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel.*

Dle ustanovení § 140 odst. 3 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,

b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových. V rámci povolení stavby je parkování zajištěno v areále YachtClubu. Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení. Srážkové vody ze střechy budou svedeny do jímky s přepadem do zasakování.

Dle ustanovení § 140 odst. 4 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavců 2 a 3 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání povolení záměru též s využitím dalších pozemků.* Vymezení stavebních pozemků není záměrem dotčeno.

Dle ustanovení § 141 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou. Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících veřejné prostranství.*

Dle ustanovení § 142 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami. Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území. Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranství pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících uliční prostranství.*

Ad b) požadavky na umístování staveb

Dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný.*

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování. Parkování je zajištěno v areále YachtClubu. Stavba bude napojena na areálový rozvod vody, na jímku na vyvážení a distribuční síť areálového rozvodu NN.*

Dle ustanovení § 143 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku. realizací záměru nedojde k porušení*

těchto hodnot. Vzhledem k charakteru nové stavby, nebudou tyto hodnoty dotčeny a stavební úřad tedy deklaruje přípustnost záměru bez stanovení podmínek.

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.* Zařízení staveniště bude umístěno v rámci pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Dle ustanovení § 144 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb.* Záměr řeší stavbu technického dvora a odpadového hospodářství v areálu kempu, která je navrhována ve vzdálenosti min. 2 m od hranice pozemku. Umístěním stavby je zajištěna údržba stavby z vlastního pozemku.

Ad c) Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 145 odst. 1 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou:*

- a) mechanická odolnost a stabilita,*
- b) požární bezpečnost,*
- c) ochrana zdraví,*
- d) ochrana životního prostředí,*
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,*
- f) úspora energie,*
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 145 odst. 2 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením 31), se technické požadavky na stavbu stanovené tímto zákonem nebo jinými právními předpisy použijí přiměřeně tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob nebo zvířat a životního prostředí.* Povolení stavby se netýká projektové činnosti, povolování, provádění a užívání stavby v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením.

Dle ustanovení § 146 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek*

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,*
- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,*
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,*
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,*
- f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vztlakem při zaplavení,*

g) *ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci stavby předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhují též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu.* Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – *Požadavky na požární bezpečnost* – Součástí projektové dokumentace je požárně bezpečnostní řešení.

Dle ustanovení § 148 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřijatelný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, zejména následkem*

- a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,*
- b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,*
- c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,*
- d) emisí nebezpečného záření a světla,*
- e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,*
- f) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo*
- g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřijatelným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 148 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila*

- a) nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo*
- b) zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Vlastní stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí, stavba bude respektovat tato ustanovení.

Dle ustanovení § 149 stavebního zákona – Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu*

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,*
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u*
 - 1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,*
 - 2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
 - 3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,*
 - 4. bytu zvláštního určení,*
 - 5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie – *Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnížší s ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná.* Stavba je navržena tak, aby splňovala požadované parametry dané tímto ustanovením zákona. Ke kolaudaci stavby stavebník doloží splnění těchto požadavků předložením dokladu o energetické náročnosti budovy.

Dle ustanovení § 151 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě. Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem.* Stavba je navržena z tradičních materiálů, které mohou být po jejím odstranění opětovně využity. Z obnovitelných zdrojů je na stavbě navrženo invertorová jednotka vzduch-vzduch. Stavba řeší úsporu energie. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.* Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků. Tuto skutečnost, respektive prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Návrh řeší standardně stavbu za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

Dále stavební úřad posuzoval splnění příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Dle ustanovení § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Parkovací stání – *Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhuje a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce. Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu. Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Na plochách pro krátkodobé parkovací stání musí být navržena a provedena vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou a vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející*

dítě v kočárku minimálně v počtu stanoveném v příloze č. 1 k této vyhlášce. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. Podle druhu a účelu se u staveb občanského vybavení zřizují parkovací místa pro jízdní kola. V rámci povolení stavby je řešeno umístění parkovacích stání na v areálu YachtClubu.

Dle ustanovení § 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Hospodaření se srážkovými vodami – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou. Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné. Srážkové vody ze střechy budou odváděny do jímky s přepadem do zasakování. Toto ustanovení je splněno.

Dle ustanovení § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství. Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. Odstavec 2 se nepoužije,

- a) jde-li o stavbu do 2 m výšky,*
- b) jde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítě technické a zelené infrastruktury, nebo*
- c) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.*

Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Stavební čáru mohou v souladu s charakterem zástavby překročit představené části stavby tak, aby byl respektován charakter území a kvalita vystavěného prostředí. Představené části stavby nesmí ohrožovat užívání veřejného prostranství. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad navazující částí chodníku v šířce 0,5 m musí být minimálně 4,95 m. V tomto případě se jedná o stavbu technického dvora a odpadového hospodářství v areálu kempu, která nebude umístěna mimo hranici pozemku. Navržená stavba nemá ve stěně orientované k hranici žádné stavební otvory. Stavba je navržena tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a sněhu ze stavby na sousední pozemek. Umístěním stavby není narušena stavební čára a neobsahuje představené části.

Dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Staveniště – Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz

- a) neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat,*
- b) neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy 3),*
- c) neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích,*
- d) neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a*
- e) umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárními zařízením.*

(2) Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem. (3) Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat

požadavky na přístupnost. Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku parc. č. 5862 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16, § 17, § 19, § 20, § 21, § 26, § 29, § 30, § 35, § 40, § 42, § 43 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb: Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 3 odst. 1 (příloha č. 1) vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona:

Stavební úřad při vyhodnocení této vyhlášky zjistil, že žádost byla v souladu s ustanovením § 4 (příloha č. 3) této vyhlášky, podána na předepsaném formuláři spolu s požadovanými podklady a doklady, stanovenými v ustanovení § 184 stavebního zákona.

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad neposuzoval, jelikož záměr se nachází mimo ochranného pásma památkové zóny.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198 odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu. - před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

- před zahájením provádění nebo odstraňování 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, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.

- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.

- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.

- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
- zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 164 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm, - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 303 odst. 2 a odst. 5 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný

osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba. Přezkoumáním žádosti, projednáním záměru s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad s předloženými stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a ve výroku tohoto rozhodnutí zabezpečil splnění jejich požadavků.

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

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených. Stavební úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebude stavebník obtěžovat žádného z účastníků řízení ani nebude ohrožovat výkon jeho práv a v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona povolil svým rozhodnutím výše uvedený záměr.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) vymezil pozemky pro realizaci záměru, a stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud to bylo třeba, i pro jeho užívání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

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 (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno odboru Krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby každý účastník dostal jeden stejnopis a jedno vyhotovení zůstalo správnímu orgánu. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí.

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.



██████████
odborný zaměstnanec

Obdrží:

██████████
místo podnikání: ██████████
zastoupení pro: YachtClub Dyje z.s., 23. dubna 308, 692 01 Pavlov

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e
sídlo: Na Návsi č.p. 88, Pavlov, 692 01 Mikulov na Moravě

Ostatní účastníci řízení dle § 182 pís., c) – e) stavebního zákona:

Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e
sídlo: Na Návsi č.p. 88, Pavlov, 692 01 Mikulov na Moravě
Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw
sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza
sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

dotčené správní úřady

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

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, IDDS: wp6bvkp
sídlo: Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

ostatní – hlavní projektant

██████████
místo podnikání: ██████████



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/23219/2024/LEVH
Č.J.: MUMI 25021778
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 10. 06. 2025

Sdělení č. 986/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve znění účinném do 31. 12. 2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 28. 06. 2024 žádost o vydání územního souhlasu pro stavbu nazvanou „**Novostavba zahradního skladu**“ (dále jen „stavba“) na pozemku **parc. č. 1943 v katastrálním území Dolní Věstonice**, kterou podal **THERMOFAS CZ s.r.o., IČ: 028 43 161, U Vodojemu č. p. 1273/30, 693 01 Hustopeče**, (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 90 odst. 1 a 2, § 96 odst. 1 a 2 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává podle ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a v souladu s ustanovením § 96 odst. 4 stavebního zákona

územní souhlas

pro stavbu nazvanou: „**Novostavba zahradního domku**“
na pozemku: **parc. č. 1943**
v katastrálním území: **Dolní Věstonice**

Druh a účel umísťovaného záměru:

Stavba doplňková

Stavba trvalá

Účel – doplňková stavba k objektu rodinné rekreace.

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje:

Pozemek parc. č. 1943 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Dolní Věstonice.

Vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb, prostorové řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:

Stavba zahradního sklad bude umístěna na pozemku parc. č. 1943 v katastrálním území Dolní Věstonice na hranici s pozemky parc. č. 1848/3 a 1848/1 v katastrálním území Dolní Věstonice, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí tohoto sdělení.

Územně technický popis a stavebně technický popis požadovaného záměru:

Jedná se o novou stavbu zahradního skladu u objektu pro rekreaci, který bude plnit doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Stavba bude v půdorysném tvaru lichoběžníku. Půdorysné rozměry 3,37 x 3,75 m (delší strana), 3,00 x 3,45 m (kratší strana). Stavba je jednopodlažní, nepodsklepená. Jedná se o stavbu zděnou z tvárnic YTONG, založenou na pasech z prostého betonu. Předsazený přístřešek je tvořen dřevěnými sloupky a je založen na základových patkách z prostého betonu. Stavba je zastřešena pultovou střechou se sklonem střešní roviny 5°. Jako střešní krytina je použit profilovaný plech v červené barvě. Výška hřebene + 2,756 m od vzrostlého terénu. Stavba bude napojena el. energií ze stávajícího objektu. Zastavěná plocha – 11,38 m²; obestavěný prostor – 142,31 m³; užitná plocha – 9,00 m². Dešťové vody budou svedeny a vsakovány na pozemek vlastníka.

Údaje o splnění podmínek pro vydání územního souhlasu:

Navrženou stavbou nejsou dotčena žádná práva vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Výše uvedená stavba splňuje podmínku ustanovení § 96 odst. 1 a 2 stavebního zákona, jelikož je záměr v zastavěném území, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, jedná se o stavbu spadající do kategorie, kdy územní souhlas postačí dle § 96 odst. 2 písm. a) – pro stavební záměry uvedené v § 103 stavebního zákona. Pro její realizaci postačí tento územní souhlas.

Další přípravy a provedení záměru:

Stavba nevyžaduje žádné další požadavky na přípravu a provedení záměru.

Údaje o souladu záměru se závaznými stanovisky dotčených orgánů:

K záměru nebyly vzneseny žádné požadavky dotčených orgánů, hájících zvláštní právní zájmy.

Údaje o napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Stavební úřad nestanovil v tomto ohledu žádné podmínky.

Údaje o užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace:

Stavba není určena pro užívání osobami se sníženou schopností pohybu a orientace.

Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli územního plánování:

Obec Dolní Věstonice má platný územní plán ze dne 06. 04. 2009, s účinností dne 24.04.2009, v znění Změně č. 2 a 3 Územního plánu Dolní Věstonice, v úplném znění po Změně č. 3 Územního plánu Dolní Věstonice v účinnosti dne 28.05.2024. Záměr je navrhován v současně zastavěném území obce v ploše SS - Plochy smíšené - vinné sklepy a rekreace. Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití: rodinné vinné sklepy. Přípustné využití: rekreační nástavby vinných sklepů, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst. Nepřípustné využití: bytové domy, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení místního významu-pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení). Rodinné domy a byty za podmínky prokázání, že objekt lze připojit na stávající technickou infrastrukturu (vodovod, elektrickou energii) a za podmínky vyřešení nakládání s odpady (včetně odpadů tekutých) v souladu s platnou legislativou. Podmínky prostorového uspořádání: viz kapitoly I.C (podkapitola "Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola "Podmínky prostorového uspořádání").

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že předložený návrh, představující umístění zahradního skladu naplňuje záměr stavebního zákona, a to především z hlediska zajištění souladu stavby s územním plánem a zejména soulad s cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území. Urbanistické a architektonické hodnoty předmětné lokality jsou navrženou stavbou zachovány, jelikož stavba je umístěna a situována tak, aby byla vhodná pro určené využití, což je umístění skladu u stávajícího objektu v zastavěném území. Vzhledem k tomu, že stavba je umístěna v zastavěném území a za použití tradičních materiálů, při dodržení výškové hladiny zástavby a celkově se proporcionalita zástavby navrhovanou stavbou podstatně nezmění, lze konstatovat, že jak urbanisticky, tak architektonicky je soulad s územním plánem, stejně tak jako soulad s ustanovením § 90 stavebního zákona, ve kterém stavební úřad tyto hodnoty posuzuje, v tomto případě dodržen.

Z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména stavební úřad posoudil záměr – umístění stavby z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Konstatoval, že je zde zajištěna koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území, a tím je i zajištěn předpoklad pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Jelikož předložený záměr umístění stavby zahradního skladu na pozemku parc. č. 1943 v katastrálním území Dolní Věstonice, je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, konstatuje stavební úřad soulad s výše uvedenými posuzovanými hledisky.

Údaje o užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace:

Stavba je/není určena pro užívání osobami se sníženou schopností pohybu a orientace.

Navrženou stavbou jsou splněny všechny podmínky ustanovení § 96 stavebního zákona, které podmiňují vydání územního souhlasu.

Výše uvedená stavba splňuje podmínku ustanovení § 96 odst. 2 stavebního zákona, jelikož se jedná o stavbu spadající do kategorie, kdy územní souhlas postačí dle § 96 odst. 2 písm. a) pro stavební záměry uvedené v § 103 stavebního zákona. Pro její realizaci postačí tento územní souhlas.

Upozornění:

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavebník je dále povinen (§ 152, § 160 odst. 4 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- o zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena

pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,
- aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

Stavbyvedoucí a stavební dozor je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),
- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,
- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,
- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

Územní souhlas v souladu s ustanovením § 96 odst. 8 stavebního zákona platí 24 měsíců ode dne jeho vydání. Dobu platnosti nelze prodloužit.

Územní souhlas nepozbývá platnosti dle § 96 odst. 9 stavebního zákona:

- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru
- bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posuzovaného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Územní souhlas pozbývá dle § 96 odst. 10 stavebního zákona platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

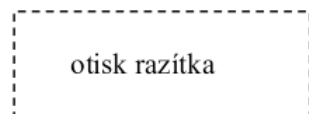
Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Poplatek:

Správní poplatek vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve znění pozdějších předpisů ve výši 500,- Kč, byl zaplacen.

Příloha:

Situační výkres.



odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

THERMOFAS CZ s.r.o., IDDS: pqggmdw; sídlo: U Vodojemu č. p. 1273/30, 693 01 Hustopeče u Brna

v zastoupení: [REDACTED] trvalý pobyt: [REDACTED]
[REDACTED]

Obec Dolní Věstonice, IDDS: 27wbep3; sídlo: Hlavní č. p. 67, 691 29 Dolní Věstonice

