

Městský úřad Rosice

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX017GGP7

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 60503/25-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 21885-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Novák Ivo

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novak@rosice.cz

Datum: 15.10.2025



ROZHODNUTÍ DODATEČNÉ POVOLENÍ

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za užití přechodného ustanovení § 334b odst. 4 stavebního zákona,

v řízení zahájeném dne 25.06.2025 z moci úřední ve smyslu § 46 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve věci nařízení odstranění stavby a terénních úprav provedených v rozporu s § 250 odst. 1 písm. b) stavebního zákona,

přezkoumal podle § 255 a 256 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby a podle § 213 stavebního zákona se stavbou spojenou dodatečnou změnu využití území vloženou do informačního systému stavební správy současně s elektronickou dokumentací (ID záměru: Z/2025/62351, ID dokumentace SR00X00NI2DK), kterou dne 02.04.2025 podala společnost

VILA DŮM ŘÍČANY U BRNA s.r.o., IČO 17181291, Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov, kterou zastupuje Ing. arch. Radek Pasterný, IČO 76637107, Nová 1611, 672 01 Moravský Krumlov (dále jen „povinný“, popř. "stavebník"),

a po posouzení této žádosti podle § 193 stavebního zákona rozhodl takto:

podle ustanovení § 250 odst. 1 stavebního zákona se

nenařizuje odstranění

stavby a terénních úprav

„Rodinný dům Říčany II, Říčany č.p. 514 - opěrné zdi, terénní úpravy, terénní schodiště, dřevěné terasy a zpevněné cesty podél stavby rodinného domu“

na pozemcích parc. č. 976/3, 976/6, 976/9, 976/10, vše v katastrálním území Říčany u Brna

a

podle ustanovení § 197, § 254 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s ustanovením § 256 odst. 1 stavebního zákona, se stavba a terénní úpravy

„Rodinný dům Říčany II, Říčany č.p. 514 - opěrné zdi, terénní úpravy, terénní schodiště, dřevěné terasy a zpevněné cesty podél stavby rodinného domu“

(dále též jen "stavba") na pozemcích parc. č. 976/3, 976/6, 976/9, 976/10, vše v katastrálním území Říčany u Brna (v dalším textu nebude katastrální území uváděno)

dodatečně povoluje.

Dodatečně povolovaná stavba obsahuje:

- **Opěrné stěny z bednicích tvarovek:**

Opěrné stěny z bednicích tvarovek a navazující terénní úpravy jsou umístěny na pozemcích parc.č. 976/3, 976/10. Stěny jsou vyztuženy výztuží. Horní hrana respektuje sklon pozemku a postupně ustupuje. Na horní plochu opěrných stěn bude osazeno zábradlí. Mezi stěny z betonových tvárnic budou situována dvě terénní schodiště. Opěrné stěny nad volným prostorem přiléhající k terénním schodištím budou zarovnány podle tvaru stupňů schodiště s výškovou hranou stupňů. Terénní úpravy spočívají ve vyrovnaní terénu do úrovně opěrných stěn.

- **Opěrná stěna z „lego“ tvárnic:**

Opěrná stěna je tvořena betonovými bloky tvarem připomínajícími dílky lego. Stěna je postavena na pozemcích parc.č. 976/3, 976/10, 976/13 při hranici s pozemkem parc.č. 976/6 na výšku 3,0 m. Tvárnice jsou kladeny „na sucho“, stěna založena na zhutněném podkladu.

- **Terénní schodiště:**

Terénní schodiště budou tvořena betonovými prefabrikovanými stupni kladenými na sebe. Schodiště umístěná podél domu jsou navržena s 8 stupni, terénní schody navržené pro přístup na spodní část řešených parcel jsou tvořeny dvouramenným (přímým) a jednoramenným schodištěm z prefabrikovaných stupňů.

- **Dřevěná terasa:**

V místě snížené úrovně 1 NP rodinného domu jsou navrženy terasy přístupné z obývacích pokojů jednotlivých bytů. Nášlapná vrstva bude provedena z terasových prken na dřevěném roštu upevněném na základu z tvarovek ztraceného bednění vyplněných betonem.

- **Zpevněné plochy:**

Zpevněné plochy v okolí dřevěných teras jsou navrženy podél obvodových stěn rodinného domu a jsou tvořeny betonovými nášlapky o rozměrech 250x50x1000 mm v barvě přírodního odstínu betonu. Nášlapky budou uloženy do zhutněného šterkového podkladu.

- **Zpevněný travník:**

Je navržen na štěrkovém podkladu na pozemku parc.č. 976/6 a jižních částích pozemků parc. č. 976/3, 976/10, 976/13.

- **Zábradlí:**

Zábradlí o výšce 1,0 m bude umístěno na opěrných stěnách a tvořeno systémovým 2D plotem, kotveným dodatečně na chemickou kotvu. Součástí zábradlí má být při uliční straně plotu systémová branka. Barva zábradelního oplocení má být RAL 7016 Antracit.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- Stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby. Požárně nebezpečný prostor stavby hranice stavebního pozemku nepřesahuje.

Podmínky pro dokončení stavby:

1. Stavba bude dokončena dle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Radek Pasterný ČKA 05641 (03/2025) a vložené do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X00NI2DK.
2. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
3. Při provádění stavby je nutno zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi. Dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci.
4. Vysvahování jižní části pozemku parc.č. 976/6 (při hranici s pozemkem parc.č. 975/3) bude provedeno v maximálním sklonu 1:2. Svah bude ozeleněn, aby bylo zabráněno stékání dešťových vod na sousední pozemek.
5. Stavba bude dokončena dodavatelsky. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
6. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení stavby.

Podmínky pro dokončení stavby stanovené dotčenými orgány:

1. Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 12.05.2025 pod čj. MR-C 27177/25-OZP vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, které bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:
 - souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (podrobněji viz tab. A) níže) ve smyslu § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“);
 - závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Podmínky k ochraně zemědělského půdního fondu:

- Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem.

- Příslušný orgán v soulasu s ust. § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona souhlasí s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) z pozemků uvedených v tabulce A:

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

katastrální území	pozemek p. č. KN	druh pozemku	výměra v m ²		BPEJ	třída ochrany
			celkem	z toho: odnímaná		
Říčany u Brna	976/3	zahrada	230	230	53054 (160 m ²) 53014 (70 m ²)	V. IV.
Říčany u Brna	976/13	Zahrada	132	132	53054	V.
Říčany u Brna	976/10	zahrada	157	157	53054	V.
Říčany u Brna				519	53054 (160 m ²) 53014 (70 m ²)	V. IV.

V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemků p.č. 976/10, 976/13, 976/3 o celkové odnímané výměře 519 m² předepsány odvody, jejichž orientační výše činí 6982 Kč.

Podmínky k ochraně vodních poměrů:

- Vsakovací zařízení musí být realizováno v souladu s ČSN 75 9010 - Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 759011 – Hospodaření se srážkovými vodami, samozřejmě s ohledem na místní hydrogeologické podmínky. Vsakovací zařízení nesmí ohrožovat jakost podzemních vod (úroveň základové spáry vsakovacího zařízení musí být minimálně 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody), při vsakování dešťových vod nesmí být porušována práva a právem chráněné zájmy jiných (např. podmáčení sousedního pozemku).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (účastníci dle § 27 odst. 1 písm. b) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“):

- VILA DŮM ŘÍČANY U BRNA s.r.o., Okružní č.p. 394, 672 01 Moravský Krumlov

Odůvodnění:

MěÚ Rosice, odbor stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) na základě podnětu ze dne 06.02.2025 provedl na výše uvedených pozemcích dne 25.02.2025 kontrolu ve smyslu § 292 stavebního zákona, při které zjistil, že je na těchto pozemcích povinným prováděna stavební činnost v rozporu se stavebním zákonem, konkrétně:

- Na pozemcích parc. č. 976/3, 976/6, 976/10, 976/13 byly provedeny terénní úpravy, které podstatně změnilы vzhled prostředí. Původní, zatravněný svah na jihozápadní části pozemků o výměře cca 320 m² byl dosypán do roviny. Násyp dosahoval nejvyšší výšku v jihozápadním rohu pozemku parc.č. 976/6 při hranici s pozemkem parc.č. 975/1. Na horní hraně násypu ve vzdálenosti 2,0 m od severozápadního rohu pozemku parc.č. 975/3 byla naměřena výška

násypu 1,6 m. Při hranici s pozemkem parc. č. 975/3 a ve vzdálenosti cca 1,5 m od hranice s pozemkem parc.č. 977/1 byla tato urovnaná plocha ukončena vysvahováním.

- Na pozemcích parc.č. 976/3, 976/10 a 976/13 ve vzdálenosti 16,2 m od hranice s pozemkem parc.č. 975/3 byla provedena opěrná zeď výšky 3 m a délky 16,20 m z betonových „LEGO“ bloků, která byla ukončena 2,6 m od hranice s pozemkem parc.č. 977/1.
- Dále byla provedena opěrná železobetonová zeď ze ztraceného bednění o výšce do 2 m umístěná na pozemcích parc.č. 976/3, 976/6 z části při hranici s pozemkem parc.č. 977/1, dále po „zalomení“ pokračovala ve vzdálenosti 5 m od hranice s pozemkem parc.č. 977/1 a byla ukončena u opěrné zdi z „LEGO“ bloků.

Provedené terénní úpravy vyžadovaly v souladu s § 213 písm. a) stavebního zákona povolení změny využití území (nejednalo se o terénní úpravy dle § 214 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, kde je uvedeno, že povolení změny využití území nevyžadují terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemku, který nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím). Terénní úpravy byly provedeny m.j. na pozemku parc.č. 976/6, který hraničí s pozemkem parc.č. 1820/3, který je součástí veřejného prostranství a je na něm umístěna veřejná pozemní komunikace. Vytvořením plochy horní terasy navazující na rodinný dům a zpevněné plochy na jižní části pozemků parc.č. 976/3, 976/6, 976/10, 976/13 došlo k podstatné změně prostředí (původního jihozápadního svahu).

Opěrné zdi na pozemcích parc. č. 976/3, 976/6, 976/10, 976/13 jsou jednoduchou stavbou dle přílohy 2, odst. 1 písm. e) stavebního zákona a proto jejich realizace rovněž vyžadovala povolení stavebního úřadu podle § 171 stavebního zákona.

Povinnost stavebníka zajistit povolení k takovéto činnosti je zakotvena v § 171 a § 213 písm. a) stavebního zákona. Na základě provedené kontroly ze dne 25.02.2025, kdy byla stavba a terénní úpravy fyzicky zjištěny a fotograficky zdokumentovány, stavební úřad jednoznačně dovodil, že stavebník jednal v rozporu se stavebními předpisy, proto s ním stavební úřad hodlal zahájit řízení z moci úřední ve věci odstranění této jeho nelegální stavební činnosti.

Dne 02.04.2025 stavební úřad obdržel od stavebníka prostřednictvím portálu stavebníka žádost o dodatečné stavební povolení k výše uvedené stavbě – opěrným zdím, terénním schodištěm, dřevěným terasám, terénním úpravám, zpevněným plochám a zpevněnému trávníku.

Současně s žádostí vložil do informačního systému stavební správy i elektronickou dokumentaci, kterou vypracoval Ing. arch. Radek Pasterný ČKA 05641 v březnu 2025 (ID záměru: Z/2025/62351, ID dokumentace SR00X00NI2DK).

Z projektové dokumentace pro dodatečné povolení stavby je zřejmé, že součástí žádosti jsou i dílčí části stavby, které nebyly zahájeny. Tyto stavby však spolu s již rozestavěnými stavbami úzce souvisí a tvoří s nimi jeden neoddělitelný celek. Stavební úřad je proto projednává v řízení o dodatečné povolení stavby.

Stavební úřad s povinným, který při realizaci stavby porušil své právní povinnosti, zahájil řízení o nařízení odstranění stavby ve smyslu § 250 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, a to z moci úřední podle ustanovení § 46 odst. 1 správního řádu. Řízení bylo zahájeno dnem 25.06.2025, tj. dnem, kdy správní orgán oznámil písemností čj. MR-C 39592/25-OSU zahájení tohoto řízení povinnému (tj. prvnímu účastníku řízení ve smyslu § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu), a to doručením oznámení o zahájení řízení ve smyslu § 46 odst. 2 správního řádu.

Řízení je v přechodném období (dle § 334b odst. 1 stavebního zákona se rozumí období do 31.12.2027) vedeno v lokálním agendovém informačním systému MěÚ Rosice, nikoliv v informačním systému stavební správy.

Žádost o dodatečné povolení stavby je pouze podáním ve smyslu § 37 správního řádu, jde o jeden z podkladů pro rozhodnutí stavebního úřadu v závěru řízení o odstranění stavby, proto podáním výše uvedené žádosti nebylo zahájeno samostatné správní řízení. V souladu s ust. § 255 odst. 4 stavebního zákona je řízení o dodatečném povolení stavby součástí řízení o nařízení odstranění stavby, v rámci kterého se podaná žádost o dodatečné povolení projedná a na výsledku projednání závisí další průběh řízení.

Stavební úřad písemností vyhotovenou dne 24.06.2025 pod čj. MR-C 39592/25-OSU v souladu s § 251 odst. 1 stavebního zákona povinnému oznámil, že je s ním zahájeno řízení z moci úřední ve smyslu § 46 správního řádu ve věci odstranění výše uvedené stavby, která byla z jeho strany provedena v rozporu se stavebními předpisy. Povinný písemnost převzal dne 25.06.2025, tímto dnem bylo tedy v souladu s § 46 odst. 1 a 2 správního řádu v dané věci správní řízení zahájeno. Současně touto písemností stavební úřad povinného vyzval, aby ve lhůtě do 30.11.2025 předložil dokumentaci pro odstranění stavby dle Přílohy 10 vyhl. č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a poučil ho, že v případě, že nebude-li dokumentace pro odstranění stavby předložena ve stanovené lhůtě a stavba nebude dodatečně povolena, opatří dokumentaci sám stavební úřad na náklady povinného. Stavební úřad dále povinného upozornil, že i když se jeví požadovaná dokumentace pro odstranění stavby jako zbytečná, vyvolávající nadbytečné náklady, což znamená porušení zásady § 6 odst. 2 správního řádu, tak nesplnění povinnosti stavebního úřadu vyzvat povinného k přeložení výše uvedené dokumentace, by následně omezovalo možnost jejího náhradního pořízení stavebním úřadem, kdy není dopředu jasné, zda stavba bude dodatečně povolena.

Stavební úřad k okolnostem zahájení řízení z moci úřední uvádí, že povinný podal žádost o dodatečné povolení na výše uvedenou stavbu (ID záměru: Z/2025/62351) dne 02.04.2025, tj. před zahájením řízení o odstranění stavby, s odkazem na § 255 odst. 1, věta třetí, stavebního zákona platí, že tato žádost byla podána až v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Povinný tedy splnil zákonný předpoklad k tomu, aby stavba mohla být dodatečně povolena, neboť o její dodatečné povolení požádal ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby tak, jak mu ukládá § 255 odst. 1, věta první, stavebního zákona.

K žádosti o dodatečné povolení stavby však povinný nedoložil všechny zákonem požadované podklady, chybělo závazné stanovisko – jednotné environmentální stanovisko MěÚ Rosice, které povinný doložil stavebnímu úřadu dne 16.05.2025.

Následně stavební úřad v souladu podle § 227 odst. 1 stavebního zákona vyzval povinného opatřením č.j. MR-C 39952/25-OSU ze dne 25.06.2025 k účasti na kontrolní prohlídce konané dne 08.07.2025 na místě stavby, na které stavební úřad ověřoval soulad předložené projektové dokumentace se skutečným stavem a o jejím výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad za užití přechodného ustanovení § 334b odst. 4 stavebního zákona, vyrozuměl opatřením ze dne 09.07.2025, č.j. MR-C 43534/25-OSU podle § 188 stavebního zákona ostatní účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Dotčené orgány mohly uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení mohli uplatnit své námitky k dodatečnému povolení stavby do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění. Dále účastníky poučil o jejich procesních právech vyplývajících ze správního řádu, dále je poučil v souladu s § 190 stavebního zákona o způsobu a rozsahu podávaných námitek.

Ve stanovené lhůtě podali dne 23.07.2025 námitky účastníci řízení a vlastníci sousedních pozemků [REDACTED] a paní [REDACTED] oba bytem [REDACTED]

Účastníci řízení se mohli před vydáním rozhodnutí v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po lhůtě určené k podání námitek byla stanovena následná lhůta 5 dnů pro seznámení s podklady rozhodnutí.

K podkladům rozhodnutí se nikdo z účastníků nevyjádřil.

Ve věci dodatečného povolení stavby byly shromážděny tyto podklady rozhodnutí:

- projektová dokumentace vypracovaná osobou k tomu oprávněnou a vložená do evidence elektronických dokumentací (ID dokumentace SR00X00NI2DK),
- plná moc k zastupování stavebníka
- závazné stanovisko MěÚ Rosice, odboru životního prostředí (JES) ze dne 12.05.2025 pod čj. MR-C 27177/25-OZP, jehož podmínky byly zapracovány do výroku rozhodnutí,
- Orientační geologický průzkum vypracovaný společností GEOLOGZN s.r.o. (07/2022)

Stavební úřad v provedeném správním řízení přezkoumal žádost o dodatečné povolení podle § 184 stavebního zákona a dle § 256 odst. 1 stavebního zákona. Stavbu posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných podkladů. Stavba nevyžaduje povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu, nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu. Povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek podle stavebního zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení. Přezkoumáním stavby stavební úřad zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

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

Stavební úřad dále shledal, že dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Radek Pasterný ČKA 05641 (03/2025), je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na vymezení pozemků dle § 139 a násl. stavebního zákona a požadavkům na umístění staveb dle § 143 a násl. stavebního zákona. Pozemky parc.č. 976/3, 976/6, 976/10, 976/13 se nachází dle Územního plánu Říčany ve znění své účinné změny č. I., který nabyl účinnosti dne 01.01.2021 v zastavěném území ve funkční ploše SV – plocha smíšená obytná venkovská. Stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby a došel k závěru, že stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily dodatečnému povolení stavby. Stavební úřad tedy žádosti o dodatečné povolení vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených (stavbu nenařídil odstranit a dodatečně ji povolil).

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 250 odst. 2 stavebního zákona následovně:

- VILA DŮM ŘÍČANY U BRNA s.r.o jako stavebník (povinný)

- Dům Říčany alfa s.r.o., Dům Říčany beta s.r.o., Dům Říčany gama s.r.o. jako vlastníci pozemků, na nichž se nachází stavba,
- Obec, na jejímž území se stavba nachází: Obec Říčany u Brna
- [REDACTED] paní [REDACTED] HOKEJNET.CZ s.r.o., Obec Říčany, Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním přímo dotčena.
Vlastnictví ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem, které jsou od stavby dostatečně vzdáleny, nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčeny.

Všichni účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. ve lhůtě 5 dnů, která počala běžet bezprostředně po uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k podání námitek. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Námítky k dodatečnému povolení stavby podali dne 23.07.2025 [REDACTED] a paní [REDACTED]. Ve svých námítkách uvádí.

„Došlo k navýšení pozemku na úroveň našeho plotu cca 180 cm.“

Terénní úpravy (násypy) nad 1,5 m výšky vyžaduje povolení stavebního úřadu. Z toho důvodu podal povinný žádost o dodatečné povolení stavby. Provedením násypu nesmí dojít k dotčení sousedního pozemku a poškození staveb na něm (např. oplocení pozemku).

„Navážka nebyla provedena ze stavby VILY, ale byla na pozemek dovezena, kdy vzhledem k tomu, že máme na našem pozemku ručně kopanou studnu hlubokou 26 metrů a jedná se o pitnou vodu, nemůžeme tolerovat druh a zejména škodlivost navážky (měl by být doložen certifikát škodlivosti).“

V projektové dokumentaci je uvedeno, že bilance zemních prací je řešena jako vyrovnaná. Přebytková zemina z výkopů byla použita v rámci terénních úprav na stavebních pozemcích. Dle projektové dokumentace neměla být žádná zemina navážena z míst mimo areál staveniště. Ke stavbě doložil stavebník souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Rosice, odboru životního prostředí ze dne 12.05.2025, č.j. MR-S 21764/25-OZP FAF. Vodoprávní úřad ve stanovisku uvedl, že přezkoumal žádost o závazné stanovisko z hledisek uvedených v ustanoveních zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, dále jen „vodní zákon“) a zjistil, že za splnění podmínky rozhodnutí k ochraně vodních poměrů, nebudou stavbou ohroženy veřejné zájmy chráněné vodním zákonem a že to nemůže vést ke zhoršení stavu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody.

Orgán ochrany životního prostředí z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů, v závazném stanovisku m.j. uvedl, že stavebník je povinen prokázat zdejšímu orgánu odpadového hospodářství způsob likvidace odpadů vzniklých stavbou.

„Navážkou se změnil princip odtokových vod, kdy není zajištěn odtok z uvedené navážky – původním sklonem pozemku se i při přívalových deštích voda přirozeně vsakovala a netekla na náš pozemek (od provedení navážky a částečném odstranění od našeho plotu i při minimálních deštích již navážka otekla a sesunula se i na náš pozemek).“

Stavební úřad stanovil v podmínce č. 4 rozhodnutí, že sklon terénu na jižní části pozemku parc.č. 976/6 (při hranici s pozemkem parc.č. 975/3) bude provedeno v maximálním sklonu 1:2. Stavba není dokončena, po zatravnění svahu nebude docházet ke splavování zeminy.

„Od počátku stavby jsme nebyli informováni ani vyrozuměni s tím, že se to našeho pozemku nebude týkat. Navážka a charakter změny profilu pozemku s námi nebyl vůbec projednán.“

Stavební úřad sděluje, že v souladu s § 163 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je zhotovitel povinen m.j. mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku a šetrnost k sousedství. V případě poškození majetku na sousedních stavbách a pozemcích je možná se domáhat náhrady podáním žaloby k obecnému soudu.

„Dle vedoucího stavby se na navážce počítá s parkovacími místy, což nemůžeme vůbec tolerovat (v dodatečném povolení stavby není samozřejmě uvedeno, ale charakter navážky její zhutnění a sklon tomuto však nasvědčuje).“

Stavební úřad v řízení projednává návrh (stavbu) dle projektové dokumentace, která je součástí žádosti o dodatečné povolení stavby a terénních úprav. V předložené dokumentaci pro povolení záměru (ID dokumentace SR00X00NI2DK) není zakreslen sjezd z komunikace, který by umožňoval příjezd na zatravněnou plochu. Doprava v klidu – parkování osobních automobilů je řešeno v severní (uliční) části stavebního pozemku před vstupy do rodinného domu.

Upozornění:

Dle § 230 odst. 2 a 3 stavebního zákona **lze dokončený stavební záměr užívat jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí a to bez kolaudačního rozhodnutí**. Nicméně stavebník je povinen po dokončení této jednoduché stavby tuto skutečnost neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek byl vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, dle pol. 18 odst. 12 písm. a), s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích, ve výši 19.000 Kč.

Rozdělovník

povinný, stavebník (DS, dodejky)

účastníci (dodejky)

Ing. arch. Radek Pasterný, IDDS: ta4kcjp

místo podnikání: Nová č.p. 1611, Polánka, 672 01 Moravský Krumlov

zastoupení pro: VILA DŮM ŘÍČANY U BRNA s.r.o., Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov

ostatní účastníci (DS, dodejky)

Dům Říčany alfa s.r.o., IDDS: wp5yfx4

sídlo: Okružní č.p. 394, 672 01 Moravský Krumlov

Dům Říčany beta s.r.o., IDDS: zu9yfyg

sídlo: Okružní č.p. 394, 672 01 Moravský Krumlov

Dům Říčany gama s.r.o., IDDS: t84yfzz

sídlo: Okružní č.p. 394, 672 01 Moravský Krumlov

██
██
██

HOKEJNET.CZ s.r.o., IDDS: uafahyx

sídlo: Slunná č.p. 566, 664 82 Říčany u Brna

Obec Říčany, IDDS: s6abvw3

sídlo: nám. Osvobození č.p. 340, 664 82 Říčany u Brna

na vědomí - hlavní projektant (DS)

Ing. arch. Radek Pasterný, IDDS: ta4kcjp

místo podnikání: Nová č.p. 1611, Polánka, 672 01 Moravský Krumlov

dotčené správní úřady (interní poštou)

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

sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna (MR-S 21764/25-OZP FAF)