



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 65447/25-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 38580-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Novák Ivo

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novak@rosice.cz

Datum: 20.10.2025



VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA - ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako věcně a místně příslušný správní orgán ve smyslu § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), 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"), jako vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a e) a § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon") a podle § 25 písm. b) a § 27 odst. 2 písm. c) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vodovodech a kanalizacích") (dále jen "stavební úřad"), za užití přechodného ustanovení § 334b odst. 4 stavebního zákona,

v řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 správního řádu vedeném ve věci povolení stavebního záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 a stavebního zákona žádost, kterou dne 16.06.2025 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

BRAMLEY, s.r.o., IČO 26306735, Mezírka 775/1, 602 00 Brno

(dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

I. podle § 197 a 211 stavebního zákona,

povoluje

záměr

Novostavba polyfunkčního domu Panorama III včetně prodloužení komunikace a IS

evidovaný v informačním systému stavební správy pod **ID záměru Z/2025/111480, ID dokumentace SR00X014AJV3** (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1556/23, 1556/24, 1557/50, 1557/159, 2351/2, 5551/1, 1557/323, 1557/325, 1557/326, 1557/401, vše v katastrálním území Rosice u Brna (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- Novostavbu polyfunkčního domu včetně sjezdu, prodloužení komunikace a inženýrských sítí, přeložku VN, STL, instalace nové trafostanice, prodloužení rozvodů NN a VO.

Druh a účel povolované stavby:

Jedná se o soubor staveb ve smyslu § 5 odst. 3 stavebního zákona, v kterém je stavbou hlavní trvalá stavba pro bydlení a komerci – polyfunkční dům (ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona), stavbami vedlejšími pak:

- přeložka STL plynovodu, (jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – podzemní vedení distribuční soustavy plynu),
- přípojka plynu délky 7,70 m (drobná stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona),
- přípojka vodovodu v délce 6,50 m (drobná stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona),
- prodloužení splaškové kanalizace (vodní dílo ve smyslu § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona, tj. ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 3 stavebního zákona, jejímž účelem je odkanalizování polyfunkčního domu oddílnou splaškovou kanalizací),
- přípojka splaškové kanalizace v délce 10,00 m (drobná stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona),
- dešťová kanalizace (vodní dílo ve smyslu § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona, tj. ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 3 stavebního zákona, jejichž účelem je usměrňování odtoku srážkových vod),
- přípojka dešťové kanalizace v délce do 25,00 m (drobná stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona),
- přípojka NN (v délce 80 m), kabelové rozvody NN (jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona),
- veřejné osvětlení (ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 3 stavebního zákona, jakožto stavba veřejné technické infrastruktury),
- přeložka VN, trafostanice (jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona),
- dopravní napojení – sjezd (drobná stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona),
- prodloužení pozemní komunikace včetně chodníků a parkovacích ploch (dopravní stavby ve smyslu § 2 zák. č. 113/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, tj. ostatní stavby ve smyslu § 5 odst. 3 stavebního zákona, jejichž účelem je zajištění dopravní obslužnosti obyvatelů a uživatelů polyfunkčního domu),

tj. stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání souvisí a zabezpečují užitelnost stavby hlavní či doplňují účel užívání stavby hlavní.

Umístění stavby na pozemcích:

- parc. č. 1556/23 (ostatní plocha), 1556/24 (ostatní plocha), 1557/50 (orná půda), 1557/159 (ostatní plocha), 2351/2 (ostatní plocha), 5551/1 (orná půda), 1557/323 (ostatní plocha), 1557/325 (ostatní plocha), 1557/326 (ostatní plocha) 1557/401 (orná půda)
- Doplňkové údaje k umístění vodních děl:

Orientační určení polohy stavby splaškové kanalizace (souřadnice X, Y určené v souřadnicovém systému S-JTSK):

konec stavby (napojení na stávající šachtu ŠA1-12)	1159765, 614388
začátek stavby (šachta ŠS3)	1159786, 614429

Orientační určení polohy stavby dešťové kanalizace (souřadnice X, Y určené v souřadnicovém systému S-JTSK):

konec stavby (napojení na stávající šachtu)	1159762, 614425
začátek stavby (uliční vpust UV3)	1159721, 614445

Název a kód vodního útvaru povrchových vod: Bobrava od pramene po ústí do toku Svratka [DYJ_0660]

Číslo hydrologického pořadí povodí 4-15-03-0090-0-00

Určení prostorového řešení stavby:

- 2.2.0.4.1. Novostavba polyfunkčního domu Panorama III.

Objekt o celkových půdorysných rozměrech 55,950 x 29,325 m se čtyřmi nadzemními a dvěma podzemními podlažími, který bude umístěn do svažitého terénu na pozemku parc.č. 1555/50, ve vzdálenosti 4,50 m od hranice s pozemkem parc.č. 1557/127 a ve vzdálenosti 4,10 m od hranice s pozemkem parc.č. 1557/257. Výšková úroveň podlahy v 1. nadzemním podlaží ± 0,000 bude 337,45 m n.m.B.p.v., výška zelené střechy nepřesáhne 12,650 m od úrovně ± 0,000.

Dům je rozdělen do tří bloků. První – jižní je terasovitě ustupující tak, aby využil osluněnou polohu bytů, zbylé dva jsou navrženy jako podlaží klasicky nad sebou s ustupujícím 4. podlažím. Suterénní podlaží budou v linii přilehlé cesty, provedeny s výraznou prosklenou prostorou pro využití občanské vybavenosti nebo drobných komerčních ploch. Veškeré fasády budou značně prosklené a lemované lodžemi nebo terasami. Výrazným prvkem je zelená střecha na východní straně domu, která zakryje suterénní plochy parkování. Dvě suterénní podlaží bude tvořit monolitický skelet (sloupy, stěny a desky), nadzemní podlaží mají nosnou skeletovou konstrukci, doplněnou po obvodu keramickým zdivem. V domě budou osazeny 2 výtahy a instalována FVE o výkonu 45,50 kWp s bateriovým úložištěm. Vytápění domu a ohřev TUV bude zajištěno kaskádou 3 kondenzačních plynových kotlů.

Polyfunkční dům bude obsahovat 31 nebytových jednotek (kanceláří s hygienickým zázemím) a 27 bytových jednotek. Dům bude obsahovat celkem 57 garážových stání v 1. a 2. podzemním podlaží a 12 krytých parkovacích stání včetně 2 míst pro imobilní (celkem 69 míst v rámci navrženého domu).

- 2.0.6.4.2. Přeložka STL plynovodu, 2.0.6.4.3. Přípojka plynu

Přeložka bude realizována z důvodu kolize výstavby polyfunkčního domu (2 podzemního podlaží) se stávajícím vedením STL plynovodu ocel DN200. Přeložka STL plynovodu bude provedena z potrubí PE100-RC dn 225x13,4 SDR17 v celkové délce 100,80 m na pozemcích parc. č. 1557/127, 1557/257, 1557/323.

Přípojka STL plynu z potrubí PE100 RC SDR11 D40x3,7 v délce 7,70 m bude umístěna na pozemcích 1557/50, 1557/323, napojena na novou přeložku a dovedena k obvodové stěně objektu. HUP a plynoměr bude umístěn ve skřínce na hranici soukromého pozemku.

- 2.0.6.4.4. Přípojka vodovodu

Nová přípojka vody z potrubí PE 100 RC SDR 11 PN16 D90x8,2 mm bude umístěna na pozemcích parc.č. 1557/50, 1557/323 a napojena na vodovodní řad LT DN100. Vodoměrná soustava s vodoměrem a automatickou tlakovou stanicí bude umístěna v samostatné místnosti za obvodovou stěnou objektu.

- 2.0.6.4.5. Prodloužení splaškové kanalizace, 2.0.6.4.6. Přípojka splaškové kanalizace

Prodloužení splaškové kanalizace z potrubí PP SN10 DN250 v délce 64,73 m bude provedeno na pozemku parc. č. 1557/323 a napojeno do stávající šachty splaškové kanalizace (Š A1-12). Prodloužení bude provedeno i pro výhledovou IV. etapu.

Přípojka splaškové kanalizace z potrubí PP SN10 DN200 v délce 10,01 m bude umístěna na pozemcích parc. č. 1557/50, 1557/323, napojena přes odbočku z hlavního řadu a ukončena v revizní šachtě za obvodovou stěnou objektu.

- 2.0.6.4.11. Dešťová kanalizace, 2.0.6.4.7. Přípojka dešťové kanalizace

Prodloužení dešťové kanalizace z potrubí PP SN10 DN300 v délce 37,11 m bude umístěno na pozemku parc. č. 1557/323 a napojeno do stávající šachty dešťové kanalizace.

Dešťové vody z objektu budou svedeny do podzemních retenčních prvků (o objemu 19,2 m³ a 37,2 m³) s řízeným odtokem do veřejné dešťové kanalizace.

Dešťové vody z budovaného prodloužení komunikace budou odvedeny do 2 vsakovacích průlehů (o objemu 14,4 m³ a 16,4 m³) s bezpečnostním přelivem do dešťové kanalizace.

Přípojky dešťové kanalizace (2 ks) z potrubí PP SN10 DN200 budou umístěny na pozemcích parc. č. 1557/50, 1557/323 a ukončeny revizními šachtami.

- 2.0.6.4.8. Přípojka NN, 2.0.6.4.12. Veřejné osvětlení, .0.6.4.15. Kabelové rozvody NN

Veřejné osvětlení bude provedeno 4 ks LED svítidel na stožárech výšky 8 m. Venkovní osvětlení bude napojeno z rozvaděče R-VO, který bude napojen z rozvaděče RV nové odběratelské trafostanice. Napojení bytového domu bude provedeno z vývodového pole 0,4 kV rozvaděče odběratelské kioskové trafostanice, délka přípojky NN bude cca 80 m. Stávající vedení do dvou regulačních stanic bude přepojeno na vedení z nové trafostanice.

- 2.0.6.4.13. Přeložka VN, 2.0.6.4.14. Nová trafostanice

Nové zemní kabelové vedení bude zřízeno z nového koncového podpěrného bodu nadzemního vedení VN č. 70, vloženého mezi podpěrné body č. 5 a č. 6. Ukončeno bude v rozvaděči v provedení 2K+TS umístěném v nové trafostanici na přístupném místě na pozemku parc.č. 1557/325. Trafostanice bude tvořena typovým celobetonovým kioskem s odnímatelnou střechou.

- 2.0.6.4.9. Dopravní napojení – sjezd, 2.2.0.1.10. Prodloužení obslužné komunikace

Stavbou bude upravena stávající místní komunikace ulice Na Vyhlídce v délce 33,50 m, umístěná na pozemku parc.č. 1557/159. Návažně v délce 107,50 m bude na pozemcích parc.č. 1556/23, 1556/24, 2351/2 a 5551/1 provedeno její prodloužení, které má být řešeno jako dvoupruhová obousměrná komunikace základní šířky 5,50 m. Prodloužení bude ukončeno slepě. Konstrukce vozovky je navržena dle TP 170, s netuhou vozovkou s asfaltovým krytem. Zvýšené křižovatkové plochy a chodník budou mít vozovku s krytem z betonové (zámkové) dlažby.

Podél řešené místní komunikace bude v celé délce na levé straně (v návaznosti na stávající chodník) umístěn chodník včetně bezbariérového napojení parkovacích stání vyhrazených pro tělesně postižené. Chodník bude navazovat na chodníky vedoucí k plánovanému polyfunkčnímu domu. Chodník bude proveden v základní šířce 1,50 m, podél vyhrazených parkovacích stání v šířce 2,00 m. Součástí chodníku je železobetonová opěrná zeď délky 14,00 m.

Na pravé straně bude podél místní komunikace umístěno celkem 28 parkovacích stání. V části před první křižovatkou bude provedeno 6 podélných stání a návazně 4 kolmá stání, dále za křižovatkou pak 18 kolmých parkovacích stání (včetně 2 stání pro tělesně postižené). Kolmá parkovací stání prioritně určená pro návštěvy budou mít proveden jeden dobíjecí bod pro elektrické vozidlo a budou provedeny přípravy pro oboustranné nabíjecí stanice pro zbývajících 17 stání. Součástí parkovacích stání bude železobetonová opěrná zeď délky 62,20 m se zábradlím.

Samotné napojení domu je navrženo pro dvě úrovně podzemních garáží a navazuje na areálovou komunikaci a na nově prodlouženou komunikaci. Oba sjezdy jsou dvoupruhové, obousměrné, šířky 5,5m. Vjezd do 2. PP je v úrovni stávající areálové komunikace, která v tom místě bude slepá, vjezd do 1. PP kopíruje terén svahu kolem plynové stanice a je napojený na nové prodloužení cesty.

Odvodnění – bude řešeno příčným, resp. podélným sklonem do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace.

Součástí prací bude svislé a vodorovné dopravní značení, vegetační úpravy (zatravnění) a terénní úpravy.

- Řešení vegetace:

Pobytové plochy kolem domu budou v zahradní části osázeny trávou, bezprostřední okolí na jižní, západní a severní straně domu bude sporadicky osázeno listnatými keři. Rozlehlá terasa na východní straně domu bude krytá zeminou o mocnosti 1 m, bude osázena trávou, okrasnými keři a nízkými listnatými stromy. Určené linie teras budou osázeny popínavou zelení, která bude vysazena v ocelových květináčích. Oporu květin mají tvořit drátěné gabiony. Tyto sestavy nahradí zábradlí. Zelené střechy budou osázeny extenzivní zelení na typizovaných rohožích.

Bližší podrobnosti o stavebním záměru – viz projektová dokumentace pro povolení záměru, kterou vypracoval Ing. arch David Tasler ČKA 02 865, která je vložena do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X014AJV3**.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

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

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby – obecné a dopravní stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezují pozemky parc. č. 1556/23, 1556/24, 1557/50, 1557/159, 2351/2, 5551/1, 1557/323, 1557/325, 1557/326, 1557/401.
2. Záměr bude proveden v souladu s dokumentací pro povolení stavby uloženou v evidenci elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X014AJV3, kterou vypracoval Ing. arch. David Tasler ČKA 02 865 (08/2024), jejíž součástí je dopravní část záměru vypracována Ing. Leošem Pohankou, ČKAIT 1302299.

3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a jméno stavbyvedoucího, který odborně povede provádění stavby, včetně kontaktních údajů na tyto osoby, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu minimálně 7 dnů dopředu tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - výkopy základových konstrukcí před betonáží,
 - dokončení hrubé stavby,
 - položení sítí technické infrastruktury, zejména nakládání s dešťovými vodami, před záhozem zeminou,
 - dokončení stavby (závěrečná kontrolní prohlídka).
5. Žádná část konstrukce stavby nesmí přesáhnout hranici sousedního pozemku.
6. Dešťové vody ze střechy objektu budou svedeny do podzemních retenčních prvků (o objemu 19,2 m³ a 37,2 m³) s řízeným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Při likvidaci dešťových vod budou učiněna opatření, aby nemohlo docházet ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách.
7. Veškeré splaškové vody budou svedeny do nové splaškové kanalizace.
8. Vytápění a ohřev TUV bude zajištěno plynovými kondenzačními kotli.
9. Objekt polyfunkčního domu musí být ochráněn před bleskem, vybaven přenosnými hasicími přístroji a zařízením autonomní detekce a signalizace v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které je součástí ověřené projektové dokumentace.
10. Stavební záměr a jeho provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
11. Při stavbě bude postupováno v souladu se stanoviskem Města Rosice (MR-S 2835/25-INV KOUT16), zejména:
 - Před zahájením stavebních prací prováděných na pozemcích města, musí investor uzavřít s městem předávací protokol, kde bude časový harmonogram provádění prací a postup prováděných prací.
 - Upozorňujeme, že po dobu výstavby je investor povinen zajistit, aby při realizaci nedošlo k poškození přilehlých veřejných komunikací a v případě znečištění, zajistit pravidelnou údržbu, případně opravu příjezdové cesty na vlastní náklady.
12. Stavba bude provedena v souladu s koordinovaným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (HSBM- 608-5/2025).
13. Při stavbě bude dodržena podmínka závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (KHSJM 12577/2023/BO/HOK):
 - Před uvedením stavby do užívání předloží stavebník výsledky měření hluku, které budou dokladovat, že za maximálního provozního výkonu všech zdrojů hluku navržené stavby (parkování, VZT, garážová sekční vrata apod.) je v nejzatíženějších chráněných prostorech stavby zajištěno nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb upravených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a to v denní i noční době. Výsledky měření hluku budou předloženy na KHS JmK k posouzení.

- Před uvedením stavby do trvalého provozu bude proveden laboratorní rozbor vzorku vody v rozsahu kráceného rozboru, jak je stanoveno v příloze č. 5 k vyhlášce MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola bude zajištěna u držitele osvědčení o akreditaci, osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo u držitele autorizace. Výsledky rozboru vody budou předloženy KHS JmK k posouzení.

14. Stavba bude prováděna v souladu se závazným stanoviskem (jednotným environmentálním stanoviskem) Městského úřadu Rosice, odboru životního prostředí (MR-C 31006/25-OZP) vydaným podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, namísto následujících správních úkonů:

- závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)
- souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (podrobněji viz tab. A) níže) ve smyslu § 9 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- povolení ke kácení dřevin podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody), včetně uložení náhradní výsadby (§ 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody)

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona za těchto podmínek:

- Vsakovací zařízení musí být realizováno v souladu s ČSN 75 9010 - Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 759011 – Hospodaření se srážkovými vodami, samozřejmě s ohledem na místní hydrogeologické podmínky. Vsakovací zařízení nesmí ohrožovat jakost podzemních vod (úroveň základové spáry vsakovacího zařízení musí být minimálně 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody), při vsakování dešťových vod nesmí být porušována práva a právem chráněné zájmy jiných (např. podmáčení sousedního pozemku).
- Při stavebních pracích budou učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanismy budou v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.
- Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
- Zhotovitel bude mít na staveništi k dispozici sanační prostředky (sorbenty) pro zachycení případného úkapu či úniku nebezpečné látky. V případě úniku látek nebezpečných vodám zabrání okamžitě jejich dalšímu šíření, provede ihned sanaci úkapu sorbentem a zajistí nezbytný následný úklid kontaminovaného místa.

Příslušný orgán v souladu s ust. § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), souhlasí s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu z pozemků uvedených v tab. A) níže pro stavbu „Novostavba polyfunkčního domu Panorama III včetně prodloužení komunikace a IS.“ (zábor odnětí je patrný z příloženého výkresu Situační výkres vynětí ze ZPF C02-ZPF, zpracovaný Ing. arch. Davidem Taslerem, Česká 130, 664 31 Lelekovice, v srpnu 2024, viz bod B) níže) a to za těchto podmínek:

- Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
- Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice staveniště nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
- Dle ust. § 11 odst. 4 písm. a) a b) zákona o ochraně ZPF je povinný k platbě odvodů povinen doručit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho nabytí právní moci a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením orgánu ochrany ZPF MěÚ Rosice.
- V zájmu ochrany ZPF, v souladu s ust. § 8 odst. 1 písm a) zákona o ochraně ZPF provede stavebník na vlastní náklad skrývku kulturní vrstvy půdy z plochy 2 899 m² viz zákres bod C) níže . Zúrodnění schopná vrstva půdy skrytá do hloubky cca 0,2 m (dle aktuálního stavu v místě výstavby – cca 580 m³) bude po dobu skladování na nezastavěné části pozemku p.č. 1557/127 řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Návrh využití kulturní vrstvy půdy za hospodárný, sejmutá kulturní vrstva půdy bude využita následujícím způsobem: V rámci dokončovacích prací bude část ornice o objemu cca 199 m³ rozprostřena na intenzivní a extenzivní zelené střechy a ozeleňované plochy v okolí stavby. Zbýlá část skrývky o objemu cca 381 m³ bude odvezena na zemědělsky obhospodařovaný půdní blok dle LPIS č. 4801/2 v k.ú. Rosice u Brna, v blízkosti stavby, dle souhlasu s uložením ornice GenAgro Říčany, Zemědělská 458, 664 82 Říčany u Brna, ze dne 15.05.2025.
- V souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění platných předpisů, o činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky. Kopii protokolu doručí stavebník orgánu ochrany ZPF MěÚ Rosice v termínu do 30 dnů od ukončení výše schváleného hospodárného využití skrývky kulturních vrstev půdy.

A) Tabulka 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		
Rosice u Brna	1557/50	Orná půda	2693	2693	20810	II.
	1557/127	Orná půda	7498	1311	20810	II.
	1557/1	Orná půda	690	65	20810	II.
				4069	20810	II.

C) Zákres skřívky kulturní vrstvy půdy



- V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemků p. č. 1557/50, 1557/127 a 5551/1 v k. ú. Rosice u Brna o celkové odnímané výměře 4069 m² předepsány odvody. Orientační výše odvodů činí 383.463 Kč.

Příslušný orgán povoluje stavebníkovi ve smyslu § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody kácení 400 m² souvislého porostu dřevin (zejm. *Prunus cerasifera*, *Fraxinus excelsior*, *Juglans regia*, *Pinus nigra*, *Parthenocisus quinquefolia*) na parcelách č. 1556/23, 2351/2 a 5551/1 k. ú. Rosice u Brna, za těchto podmínek:

- Kácení bude provedeno v době vegetačního klidu dřevin, tj. zpravidla od 15.10. do 15.03., v souladu s ust. § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů.
- K vykompenzování ekologické a společenské újmy bude realizována náhradní výsadba ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody, v rozsahu dle PD sadových úprav záměru „Novostavba polyfunkčního domu Panorama III ulice Na Vyhlídce, Rosice u Brna“, zodp. projektant: Ing. arch. David Tasler, Česká 130, 664 31, ČKA 02 865 (technická zpráva), která je nedílnou součástí závazného stanoviska čj. MR-C 31006/25-OZP (přílohy č. 1: Sadové úpravy (Ing. arch. David Tasler; únor 2025), příloha č. 2 Situace navrhované zeleně (Vertigia systém s.r.o.).

Výsadba bude provedena ve vhodné vegetační době, nejpozději však do kolaudace stavby. Povinná péče se stanovuje na dobu 5 let po výsadbě. V případě úhynu stromu stavebník tento nahradí novým o stejných parametrech.

15. Stavba bude prováděna v souladu s vyjádřením Městského úřadu Rosice, odboru dopravy (MR-S 23449/25-ODO BUR/4):

Našich stávajících zájmů z hlediska působnosti silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo orgán kraje v přenesené působnosti a ve věcech místních komunikací v Rosicích, se tato stavba dotýká z hlediska:

- Nové připojení ke komunikaci: Vzájemná připojení pozemních komunikací musí být zřízena 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. Dle novely zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích, ve znění účinném ke dni 01.01.2024, dle § 10 odst. 4 souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle tohoto zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona.
- Stanovení přechodné a místní úpravy provozu (dopravního značení při samotné realizaci stavby) podle ustanovení § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu. Při narušení nebo omezení silničního provozu při samotném provádění stavby na pozemních komunikacích (je nutné požádat MěÚ Rosice, Odbor dopravy o dopravní značení. Přílohou žádosti bude výkres s navrženou přechodnou úpravou provozu, která bude silničním správním úřadem zaslána na odsouhlasení příslušným orgánem Policie ČR, Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, pracoviště dopravního inženýrství, Horní 21/731, 639 00 Brno.
- Při částečném nebo úplném omezení obecného užívání uzavírkami a objízdkami, podle ustanovení § 24 zákona o pozemních komunikacích, silnice musí být povolena uzavírka

příslušným silničním správním úřadem, kterým je MěÚ Rosice, Odbor dopravy. O povolení uzavírky provozu požádá investor nebo zhotovitel stavby s dostatečným předstihem před realizací stavby. Náležitosti žádosti o povolení uzavírky provozu jsou stanoveny v ustanovení § 39 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

16. Při stavbě budou dodrženy podmínky vyjádření Policie České republiky, územního odboru Brno-venkov, dopravního inspektorátu, pracoviště dopravního inženýrství (KRPB-239603-2/ČJ-2024-0603DI-HRB):
- Parkovací stání přiléhající k opěrné zdi se zábradlím oddělující prostor nad svahem musí splňovat odpovídající zádržnou funkci pro motorová vozidla, a proto požadujeme opěrnou zeď zvýšit o 0,50 m nad plochu pojezdných ploch.
 - Pozemní komunikace a veřejné prostranství musí zohledňovat přístupnost a bezbariérové užívání dle závazné normy ČSN 73 4001.
 - plocha parkovacích a odstavných stání bude provedena z dlažby s maximální velikostí mezer 12 mm.
 - plocha vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postiženou bude provedena z dlažby bez distančních mezer.
 - V místě komunikačních připojení budou zajištěny rozhledy dle příslušných technických předpisů, bez překážek bránících rozhledu do doby případného zrušení komunikačního připojení. V rozhledovém poli nesmí být nic, co by ztěžovalo rozhled. Zejména v něm nesmí být vysazovány keře, pěstovány vysoké polní plodiny, zakládány zahrady, zřizovány elektroměrové skříně, plynoměrové skříně, ploty, zídky, reklamní plochy, protihlukové clony, sběrné nádoby komunálního / recyklovaného odpadu nebo uskladňovány zásněžky, posypové, stavební a jiné hmoty a prováděny jakékoliv zemní úpravy, pokud by, pro rozhled nepříznivě zasahovaly do výše větší než 0,75 m nad vozovku. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce $\leq 0,15$ m a ve vzdálenosti > 10 m jako například veřejné osvětlení, dopravní značka).
 - Provedení stavby musí být v souladu s platnými vyhláškami, stavebně-technickými normami a předpisy.
 - Dopravní značení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude projednáno a odsouhlaseno Policií ČR až na základě žádosti věcně a místně příslušného správního orgánu.
 - Stavební záměr musí obsahovat aspoň jedno parkovací a odstavné stání s dobíjecí stanicí vyčleněným pro elektrické vozidlo a každé páté parkovací a odstavné stání musí být vybaveno kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecích stanic pro elektrická vozidla.
17. Při stavbě budou dodrženy podmínky vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu (dále jen „OP“) zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o. (P6546-27156440), zejména:
- Před započítím uvažované stavby musí dojít k přeložení stávajícího venkovního vedení VN v majetku EG.D, s.r.o., jenž bude řešena přeložkou ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění. Přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na základě podané žádosti.
 - V místech kde nově budovaná komunikace zasáhne nad stávající kabelové distribuční vedení, musí se toto vedení vložit do dělených kabelových chrániček s minimálním krytím 1 m od povrchu komunikace.
 - Před zahájením zemních prací bude objednáno 14 dní dopředu vytýčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí

vytyčovacího zařízení, je investor povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech ruční odkrytí kabelu podle pokynů zaměstnanců EG.D.

- Provádění zemních prací v OP kabelového vedení výhradně ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
- Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení, který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení.
- 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 22kV, je nutné provádět za beznapěťového stavu vedení (vypnutí objednat min. 25 kalendářních dnů předem).

18. Stavba bude realizována v souladu se stanoviskem společnosti GasNet, s.r.o. (5003410934), zejména:

- Křížení a souběh přípojek inženýrských sítí s plynovodním zařízením musí být v souladu s ČSN 73 6005, tab. 1 a 2.
- Uzavřené objekty situovat mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodů a regulační stanice plynu.
- Budovaný objekt musí dodržet od stávajícího plynovodu vzdálenost dle ČSN EN 12007 a související TPG 702 01, TPG 702 04 minimálně 1 m.
- V ochranném pásmu (OP) STL plynárenského zařízení, které činí 1 m na každou stranu od obrysu plynovodu a přípojek, nesmí být umístovány žádné nadzemní stavby, prováděna skládka materiálu, výšková úprava terénu oplocení, opěrné zdi, dopravní značky apod., PZ musí být volně přístupné.
- Veškeré stavební práce budou prováděny v ochranném pásmu ručním způsobem a musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených plynovodních zařízení a přípojek.

19. Přeložka STL plynovodu bude realizována v souladu s podmínkami stanoviska společnosti GasNet, s.r.o. (5003240485), zejména:

- Stavba musí být realizována podle odsouhlasené projektové dokumentace při dodržení podmínek stanovených v tomto stanovisku.
- Zhotovitel stavby plynárenského zařízení (PZ) je povinen nejméně 5 dnů před zahájením prací nahlásit zahájení stavby provedením registrace.
- Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek.

20. STL přípojka plynu bude realizována v souladu s podmínkami stanoviska společnosti GasNet, s.r.o. (5003240426), zejména:

- Propojení přípojky na překládaný plynovod lze provést po jeho zprovoznění.
- Stavba musí být realizována podle odsouhlasené projektové dokumentace při dodržení podmínek stanovených v tomto stanovisku.

21. Vyskytnou-li se při provádění prací podzemní vedení v projektové dokumentaci nezakreslená, musí být provádění prací přizpůsobeno skutečnému stavu za dozoru příslušných správců těchto inženýrských sítí či vedení, aby nedošlo k jejich narušení nebo poškození. Bez vytyčení všech podzemních zařízení nesmí být zemní práce zahájeny.

22. Stavebník musí zajistit staveniště před vstupem nepovolaných osob, výkopy musí být z bezpečnostních důvodů ohrazeny a nočních hodinách osvětleny.

23. Po dobu výstavby musí být zachována možnost přístupu ke všem nemovitostem, které se nacházejí v blízkosti staveniště.
24. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí hlukem, prachem, k ohrožování provozu na pozemních komunikacích a dále ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárními zařízeními.
25. Stavebník odpovídá za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytýčení prostorové polohy stavby a ověření výsledků vytýčení fyzickou osobou, které bylo uděleno úřední oprávnění pro ověřování výsledků zeměměřických činností v souladu s oddílem čtvrtým zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.
26. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, zejména podle 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 a zákona o zeměměřictví, mohou vykonávat jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.
27. Pro provedení staveb vodních děl se dále stanovují tyto další speciální podmínky:
1. Stavby vodních děl – prodloužení splaškové kanalizace a dešťová kanalizace budou provedeny podle ověřených dokumentací zpracovaných v srpnu 2024, Ing. Miriam Panicovou ČKAIT 1004291. Dokumentace jednotlivých částí vodních děl jsou součástí dokumentace vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X014AJV3**.
 2. Stavebník, resp. zhotovitel stavby, zajistí vytyčení prostorové polohy stavby vodních děl v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby a to odborně způsobilými osobami.
 3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a jméno stavbyvedoucího, který odborně povede provádění stavby vodních děl, včetně jeho oprávnění provádět vodohospodářské stavby a kontaktních údajů na tyto osoby, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
 4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby
 - a. uložení potrubí před zásypem
 - b. celkové dokončení stavby
 5. Při stavební činnosti nesmí dojít k znečištění podzemních a povrchových vod látkami závadným vodám ve smyslu § 39 vodního zákona (např. uhlovodíky ropného původu používané jako pohonné hmoty v jednotlivých stavebních mechanismech a dopravních prostředcích) - používané mechanizační prostředky při zemních pracích musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případných úkapů a únikům ropných látek.
 6. Při stavbě budou dodrženy podmínky Svazku vodovodů a kanalizací Ivančice, Provoz Rosicko (PR-19/25), zejména:

- Z důvodu omezené kapacity koncové Čistírny odpadních vod Tetčice budou připojeny na veřejnou kanalizaci dle příslibu a vyjádření Svazku č. 550/23 ze dne 06.11.2023 splaškové vody do maximálního počtu 180 osob.
 - Projekt bude respektovat technické podmínky našeho smluvního provozovatele VAS, a.s. divize Brno-venkov.
 - V případě vedení předávané veřejné splaškové kanalizace po pozemcích nevlastněných Městem Rosice případně Svazkem (parc.č. 1557/3) budeme požadovat zřízení bezúplatného věcného břemene přístupu k zajištění provozování kanalizace zápisem do Katastru nemovitostí.
7. Stavba bude prováděna v souladu s podmínkami Vodárenské akciové společnosti, a.s. divize Brno-venkov (VASBV-9204/2025-Dou), zejména:
- Zahájení zemních prací bude stavebníkem oznámeno a vytýčení sítí v provozování VAS a.s. objednáno nejméně 14 dní předem na příslušné provozní středisko VAS. Stávající vodovodní a kanalizační potrubí bude vytyčeno, viditelně označeno a chráněno před účinky stavebních prací.
 - Stavební a montážní práce, které se přímo dotýkají stávajících vodárenských zařízení, musí být prováděny za přítomnosti nebo po dohodě se zástupci příslušného střediska VAS.
 - Při návrhu umístění všech trvalých staveb musí být dodrženo ochranné pásmo (OP) námi provozovaných IS, které je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. OP je stanoveno na 1,5 m u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru potrubí 500 mm včetně nebo na 2,5 m u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr potrubí 500 mm. V ochranném pásmu se nesmí provádět terénní úpravy, snižování nebo zvyšování terénu bez odsouhlasení na příslušném provozním středisku VAS. V případě zvýšení nivelety více než o 1 m požadujeme předložit návrh na ochranu stávajícího potrubí vodovodu a kanalizace. Při provádění zemních prací v ochranném pásmu nesmí dojít k poškození námi provozovaných IS nebo omezení jejich provozuschopnosti.
 - Požadujeme, aby byla před zásypem navrhovaného vedení provedena kontrola neporušenosti námi provozovaných IS včetně přípojek ve všech místech dotčení s navrhovaným vedením a kontrola uložení zástupcem VAS. VAS vystaví protokol o provedené kontrole. Odsouhlasený protokol ze strany VAS bude nezbytnou přílohou ke kolaudaci stavby. Kontrolu objednejte na příslušném provozním středisku VAS.
 - V případě protlaku musí být umístění startovacích a cílových jam odsouhlaseny příslušným střediskem VAS.
 - Kanalizaci je třeba umístit do takové vzdálenosti, aby nebránila snadnému provádění oprav, eventuálně rekonstrukci vodovodu a kanalizace. Při křížení respektovat umístění dle ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
 - Při návrhu všech trvalých staveb včetně oplocení musí být dodrženo ochranné pásmo námi provozovaných inženýrských sítí.
 - Požadujeme, aby byla před zásypem navrhovaného vedení provedena kontrola neporušenosti námi provozovaných inženýrských sítí včetně přípojek.
 - Před uvedením nově navrženého vedení do provozu je třeba předat na VAS geodetické zaměření v elektronické podobě.
 - Při stavbě budou dodrženy technické podmínky pro splaškovou kanalizaci uvedené v tomto vyjádření.

Podmínky pro užívání stavby:

1. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník doloží doklady definované § 232 odst. 2 stavebního zákona, popř. další doklady vyplývající z výrokové části tohoto rozhodnutí.
2. Stavebník spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží písemnou dohodu upravující vzájemná práva a povinnosti mezi ním a vlastníkem kanalizace pro veřejnou potřebu provozně související.
3. Stavebník spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží povolení k provozování kanalizace pro veřejnou potřebu vydané postupem podle ust. § 6 zákona o vodovodech a kanalizacích.
4. Stavebník předá budoucímu provozovateli dešťové a splaškové kanalizace (zřejmě město Rosice v případě kanalizace dešťové a VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST a.s. v případě kanalizace splaškové) veškeré rozhodné podklady pro zajištění řádného provozování těchto vodohospodářských sítí.
5. Do vybudované splaškové kanalizace nesmí být zaústěny žádné dešťové svody ze stávající či z nově plánované zástavby, ani uliční vpusti či jiné odvodňovací prvky z veřejné pozemní komunikace.

II. podle § 14 odst. 4 zákona o vodovodech a kanalizacích

rozhoduje**o upuštění od zpracování nového kanalizačního řádu.**

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“):

– BRAMLEY, s.r.o., IČO 26306735, Mezírka 775/1, 602 00 Brno

Odůvodnění:

Dne 16.06.2025 podal stavebník žádost o povolení výše specifikovaného stavebního záměru a to v souladu s § 172 stavebního zákona.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení záměru vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 211) stavebního zákona, v daném případě se jedná o řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 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.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace zpracovaná osobou k tomu oprávněnou a vložená do evidence elektronických dokumentací pod ID dokumentace SR00X00V0W6F a následně doložena upravená dokumentace vložená do evidence elektronických dokumentací pod ID

SR00X014AJV3 (aktualizovaná projektová dokumentace vyřešila ochranu stávajícího VTL plynovodu – přeizolováním a drobným posunem pozice parkovacích stání při zachování jejich počtu a technického řešení a došlo k posunu pozice chodníku mimo ochranné pásmo VTL plynovodu. Tyto změny byly provedeny v řešeném území a neměly vliv na prostorové, výškové ani funkční uspořádání záměru).

- Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odboru životního prostředí (MS-S 18226/25-OZP FAF)
- Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, krajského ředitelství (HSBM-608-5/2025)
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (KHSJM 11841/2025/BM/HP)
- Stanovisko Města Rosice ke stavbě – souhlas se záměrem (MR-S 2835/25-INV KOUT16)
- Souhlas Města Rosice s vynětím ze ZPF (ze dne 11.04.2025)
- Souhlas Města Rosice ke kácení keřů a náletových dřevin (11.04.2025)
- Vyjádření Městského úřadu Rosice, odboru dopravy k záměru (MR-S 23449/25-ODO BUR/4)
- Vyjádření policie České republiky, Územního odboru Brno-venkov, dopravního inspektorátu, pracoviště dopravního inženýrství (KRPB-239603-2/ČJ-2024-0603DI-HRB)
- Vyjádření archeologického ústavu AV ČR, Brno k projektové dokumentaci (ARUB/4249/2025 M)
- Vyjádření Svazku vodovodů a kanalizací Ivančice, Provozu Rosicko k záměru (souhlas s prodloužením splaškové kanalizace a připojením na vodovod a splaškovou kanalizaci (PR-19/25)
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. – v zájmovém území není umístěna síť elektronických komunikací (194052/25, 194874/25)
- Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D s.r.o. (P6546-27156440)
- Smlouva o přeložce zařízení distribuční soustavy č. 9090011898 uzavřená mezi žadatelem a společnostmi EG.D, s.r.o.
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny VN č. 9002185334
- Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o. – provozovatele distribuční soustavy a technické infrastruktury k neplynárenské části záměru (5003410934)
- Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o. k přeložce STL plynovodu (5003240485)
- Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o. k výstavbě STL plynovodní přípojky (5003240426)
- Vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. – nedojde ke kolizi s technickou infrastrukturou společnosti (E39626/25)
- Vyjádření Vodárenské akciové společnosti, a.s., divize Brno-venkov – souhlas s prodloužením splaškové kanalizace a vyjádření k přípojce vody a splaškové kanalizace (VASBV-9204/2025-Dou)
- Vyjádření k existenci sítí společnosti En-Com Connection – nedojde ke střetu

Stavební úřad vyrozuměl postupem podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu, postupem dle § 25 a § 144 správního řádu, o zahájení řízení známé účastníky řízení, hlavního projektanta, dotčené orgány a veřejnost a to opatřením ze dne 28.07.2025 pod čj. MR-C 45489/25-OSU. Vyrozumění o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce úřadu obce dotčené stavbou a v místě sídla obecního stavebního úřadu, vyrozumění o zahájení řízení bylo zveřejněno

též způsobem umožňujícím dálkový přístup po dobu 15 dnů. Současně stavební úřad podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Dále stavební úřad touto písemností účastníky poučil o jejich procesních právech vyplývajících ze správního řádu a poučil je v souladu s § 190 stavebního zákona o způsobu a rozsahu podávaných námitek. Rovněž byli účastníci řízení v této písemnosti poučeni, že v řízení s velkým počtem účastníků budou další písemnosti účastníkům řízení (vyjma žadatele a obce) doručovány již veřejnou vyhláškou a to v souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona.

V této písemnosti nebyly jako stavební pozemky identifikovány pozemky parc. č. 1557/323, 1557/325, 1557/326, 1557/401. V dotčeném území totiž došlo k rozdělení pozemků, které mimo jiné souviselo i s předáním některých pozemků a komunikací v areálu stavebníka do vlastnictví města Rosice (dělení pozemků bylo povoleno v samostatném řízení a to rozhodnutím stavebního úřadu čj. MR-C 7715/25-OSU). Výše uvedené pozemky byly do katastru nemovitostí zapsány až v průběhu stavebního řízení. Ze situačních výkresů projektové dokumentace je zřejmé, že po rozdělení pozemků je vnější hranice řešeného území a jeho plocha stále stejná, došlo pouze k rozdělení pozemků uvnitř řešeného území.

Ve stanovené lhůtě podali námitky k záměru pan [REDACTED] a společnost GasNet, s.r.o, zastoupena společností GasNet Služby s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno.

Následně stavební úřad zaslal stavebníkovi přílohou námitky k záměru a poskytl mu možnost se k námitkám ve lhůtě 10 dnů vyjádřit. Na základě námitky společnosti GasNet s.r.o. došlo k úpravě záměru – byla doplněna ochrana stávajícího VTL plynovodu a posun části chodníku a parkovacích míst mimo ochranné pásmo VTL plynovodu. Toto doplnění žádosti včetně 2. varianty dokumentace pod ID: dokumentace SR00X014AJV3 doložil stavebník dne 15.09.2025. Současně bylo doloženo souhlasné stanovisko společnosti GasNet s.r.o. k úpravě záměru. Ostatních účastníků řízení a veřejných zájmů hájených dotčenými orgány se tato úprava stavebního záměru nijak nedotýkala.

Následně stavební úřad dne 16.09.2025 sdělil účastníkům řízení postupem dle § 25 a § 144 správního řádu, že bylo ukončeno shromažďování podkladů potřebných pro vydání rozhodnutí. Účastníci řízení se mohli seznámit se spisovým materiálem a mohli se vyjádřit k podkladům rozhodnutí.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona. V souladu s § 16 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) posoudil stavební úřad také požadavky na plynulost a bezpečnost provozu na pozemní komunikaci. Jelikož sjezd a nájezd, prostřednictvím něhož je povolovaná nemovitost připojována k pozemní komunikaci, je součástí nově budované pozemní komunikace (tzn. nemovitost se nenapojuje na stávající, nýbrž na novou komunikaci), stavební úřad v dané věci připojení nemovitosti nepovoloval samostatným výrokem postupem dle § 10 odst. 1 a odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb. a v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovaný stavební záměr projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených stanovisek a závazných stanovisek

dotčených orgánů, z vyjádření vlastníků dotčené technické a dopravní infrastruktury a z vyjádření vlastníků dotčených pozemků a dalších dotčených osob.

Přezkoumáním záměru stavební úřad zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, vodním zákonem, zákonem o vodovodech a kanalizacích, zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění a předpisy vydanými k jejich provedení, zvláštními předpisy či jinými strategickými plánovacími dokumenty (Plán dílčího povodí Dyje, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje).

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Stavební pozemky se dle Územního plánu Rosice, který nabyl účinnosti dne 04.07.2020 ve znění svých účinných změn č. 1 a č. 2 nachází v zastavitelné ploše BH – bydlení hromadné (bydlení v bytových a polyfunkčních domech). Část záměru – prodloužení komunikace se nachází v ploše DS – doprava silniční. Stavba polyfunkčního domu včetně navazujících objektů je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Projektová dokumentace, která byla vypracovaná oprávněnou osobou, splňuje technické požadavky na stavby uvedené v § 145 a násl. stavebního zákona.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad ověřil účinky budoucího užívání stavby a došel k závěru, že stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroci rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroci uvedených (výrokem č. I. povolil stavební záměr, výrokem č. II. rozhodl o upuštění od zpracování kanalizačního řádu).

Odůvodnění podmínek pro provedení a užívání stavby stanovených výrokem č. I.

Podmínky pro provedení staveb:

- Podmínky č. 1 a č. 2 stanoví provedení dle projednávané dokumentace na stavebních pozemcích.
- Podmínka č. 3 stanovuje termín, v kterém má stavebník splnit svou zákonnou povinnost vyplývající z § 160 odst. 2 stavebního zákona.
- Podmínka č. 4 stanovuje konkrétní fáze výstavby, které má stavebník povinnost ohlásit stavebnímu úřadu.
- Podmínky č. 5 – 6 zohledňují provádění stavby vzhledem k sousedním pozemkům.
- Podmínky č. 7 - 10 řeší technické požadavky na stavbu.
- Podmínky č. 11 řeší výstavbu v návaznosti na pozemky a stavby ve vlastnictví Města Rosice
- Podmínky 12– 15 zajišťují soulad s veřejnými zájmy chráněnými dotčenými orgány.
- Podmínka č. 16 zajišťuje dopravní řešení v souladu s vyjádřením Policie ČR, územního odboru Brno-venkov, dopravního inspektorátu, pracoviště dopravního inženýrství.
- Podmínky č. 17 - 21 zajišťují ochranu vedení inženýrských sítí v zájmovém území.
- Podmínky 22 - 24 se vztahují k zabezpečení staveniště.
- Podmínka č. 25 -26 se vztahuje ke zhotoviteli a odbornému a vedení stavby.

- Podmínkou č. 27 byly stanoveny podmínky pro provedení vodních děl, konkrétně:
 - Podmínka č. 1 – 2 byla stanovena proto, aby stavba byla provedena v takovém rozsahu a podobě, jak bylo projednáno ve stavebním řízení.
 - Podmínka č. 3 - 4 stanovuje termíny, ve kterých má stavebník splnit svou zákonnou povinnost vyplývající z § 160 odst. 2 stavebního zákona.
 - Podmínky č. 5 zajišťují soulad navrhované stavby se zájmy hájenými vodním zákonem – ochrana povrchových a podzemních vod
 - Podmínka č. 6 – 7 zajišťuje ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které správní orgán shledal za opodstatněné.

Podmínky pro užívání stavby:

- Podmínka č. 1 se vztahuje k zákonnému předpokladu vyplývajícího z § 230 stavebního zákona.
- Podmínky č. 2 až 5 zajišťují plynulé a bezpečné provozování povolovaných vodních děl, které mimo jiné vyplývají z ust. § 8 odst. 3 a § 6 odst. 14 zákona o vodovodech a kanalizacích.

Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (MR-C 31006/25-OZP):

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, stavební záměr posoudil postupem dle zákona č. 148/2023 Sb. a shledal, že je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí podmíněčně přípustný. Podmínky, které v jednotném environmentálním stanovisku stanovil, a které se staly nedílnou součástí výrokové části tohoto rozhodnutí, přitom zdůvodnil následovně:

Z hlediska zájmů hájených vodním zákonem:

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost a ostatní shromážděné podklady z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a provedl volné hodnocení důkazů. Zjistil, že při splnění určitých podmínek, kterými podmínil závazné stanovisko, nebudou uskutečněním navrhovaného záměru nebo jeho užíváním ohroženy veřejné zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními právními předpisy. Vodoprávní úřad došel k závěru, že provedení záměru nemůže vzhledem k jeho rozsahu a charakteru vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící udělení vydání souhlasného závazného stanoviska.

Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně ZPF:

Dotčené pozemky jsou součástí ZPF, druh orná půda a jsou zařazené do II. třídy ochrany dle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany. Zamýšlený stavební záměr je umístěn v zastavitelném území a je v souladu s platným územním plánem města Rosice. Na pozemcích dotčených navrhovanou stavbou nebylo zjištěno provedení zúrodňovacích opatření – meliorační zařízení, umístění technických protierozních opatření. Při schvalování návrhu bilance zúrodnění schopné vrstvy půdy vzal správní orgán v úvahu výsledek provedených půdních sond při inženýrskogeologickém a hydrogeologickém průzkumu fy Geoservis, spol. s r.o., Barvičova 45, 602 00 Brno z května 2022, na základě kterého byla doložena skutečná výška zúrodnění schopných vrstev půdy 0,2m bez zúrodnění schopného podorničí. Orniční vrstva z části (1170m²) budoucího staveniště již byla skryta a odvezena v minulém období. Správní orgán v této věci vedl přestupkové řízení. Skrývka kulturní vrstvy půdy bude tedy provedena jen ze zbývajících částí dotčených pozemků (2899m²). Skrývka bude uložena na deponii v sousedství staveniště na části pozemku p.č. 1557/127, kde bude ošetřována a chráněna před zcizením. V rámci dokončovacích prací bude část ornice o objemu cca 199 m³ ve vrstvě 10 cm rozprostřena na intenzivní a extenzivní zelené

střechy bytového domu a ozeleňované plochy v okolí stavby. Zbýlá část skrytých kulturních vrstev půdy o objemu cca 381m³ bude odvezena na zemědělsky obhospodařovaný půdní blok dle LPIS č. 4801/2 v k.ú. Rosice u Brna, v blízkosti stavby, dle souhlasu s uložením ornice GenAgro Říčany, Zemědělská 458, 664 82 Říčany u Brna, ze dne 15.05.2025, který je součástí spisu. Město Rosice, jako vlastník odnětím dotčeného pozemku p.č. 5551/1 v k.ú. Rosice u Brna, vyslovil písemný souhlas s odnětím pro uvedený účel. Souhlas je součástí spisu. Jako kompenzace újmy na životním prostředí vzniklé trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu bude investorovi předepsán odvod. Při výpočtu odvodu vycházel správní orgán ze základního hodnotového ukazatele zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) stanovených podle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany a přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky č. 434/2023 Sb., když použil základní cenu zemědělské půdy 11,78 Kč/m² dle BPEJ 20810. Pro výslednou sazbu odvodu byl použit koeficient 8 II. třídy ochrany ZPF podle části D přílohy zákona o ochraně ZPF. Daný případ nezakládá důvod pro použití ostatních faktorů životního prostředí ovlivňujících výši odvodu. Dle ust. § 11 odst. 2 zákona o výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF MěÚ Rosice podle přílohy zákona po zahájení realizace záměru. Dle ust. § 11 odst. 3 zákona se bude při rozhodování o odvodech vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon). Při posouzení dosahu předmětné výstavby a činnosti dle ustanovení § 8 zákona bylo správním orgánem konstatováno, že z realizace Novostavby polyfunkčního domu Panorama III včetně prodloužení komunikace a IS v k.ú. Rosice u Brna na pozemcích ZPF p. č. 1557/50, 1557/127 a 5551/1 v k. ú. Rosice u Brna nevyplývá zřejmý předpoklad zásadního negativního vlivu na zemědělský půdní fond.

Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně přírody:

Orgán ochrany přírody přezkoumal předloženou žádost o kácení celkem 400 m² souvislého porostu dřevin v souvislosti s uvedenou stavbou a ostatní shromážděné podklady z hlediska ustanovení zákona o ochraně přírody. Zjistil, že při splnění určitých podmínek, kterými podmínil svůj souhlas, nebudou uskutečněním navrhovaného záměru nebo jeho užíváním ohroženy veřejné zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody. Dřeviny rostou na parcelách č. 1556/23, 2351/2 a 5551/1 k. ú. Rosice u Brna, které jsou ve vlastnictví města Rosice. Vlastník pozemku udělil s kácením pozemku souhlas, který je součástí předložené žádosti o vydání tohoto JES. Jedná se o kácení 2 skupin dřevin (stromů a keřů), a to ve skupině č. 1, (prům. výška porostu je 8 m) se jedná zejména o *Prunus cerasifera*, *Fraxinus excelsior*, *Juglans regia* a *Pinus nigra*, ve skupině č. 2 (prům. výška je 4 m), se jedná zejména o *Prunus cerasifera* a *Parthenocisus quinquefolia*. Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla doplněna o všechny požadované podklady týkající se kácení dřevin v souladu s § 83a zákona o ochraně přírody, tzn. zejména stručný popis jejich umístění a situační záznam, specifikace dřevin, které mají být káceny, zdůvodnění žádosti v souladu s § 8 odst. 1 zákona, tj. závažnost důvodů pro povolení kácení a návrh náhradní výsadby dřevin odpovídající výši ekologické újmy. Důvodem ke kácení dřevin je kolize s výstavbou polyfunkčního domu Panorama III včetně prodloužení komunikace, parkovacího státní a inženýrských sítí. Předložená PD počítá s následným ozeleněním celého navrženého komplexu budov. Dřeviny plní funkci zeleně v zastavěné části města, což je zejména produkce kyslíku, tlumení hluku, zachytávání polévatelného prachu, ochlazování vzduchu, zadržování vody apod., slouží jako útočiště pro ptactvo a poskytují hnízdní příležitosti. Estetická hodnota je poměrně nízká, dřeviny tvoří neudržovaný pás u okraje pole, který je silně porostlý loubincem pětistým, který porost křovin v určité míře degraduje. Správní orgán s kácením souhlasil za předpokladu splnění podmínek, z nichž podmínka provést kácení v období vegetačního klidu je podložena ustanovením § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, a zajistí zároveň ochranu volně žijících ptáků v době hnízdění a vyvážení mláďat. K vykompenzování ekologické a

společenské hodnoty dřevin, byla uložena podmínka náhradní výsadby v odpovídající výši včetně následné péče, a to v rozsahu dle přílohy tohoto JES. Realizovány budou extenzivní a intenzivní střešní zahrady i vertikální zeleň v rámci fasády. Jednotlivé terasy objektu budou osazeny truhlíky s výsadbou dřevin a trvalek. Celá stavba bude dále doplněna výsadbou 7 ks vzrostlých soliterních stromů a vícekmennů.

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, rovněž zkonstatoval, že záměrem jsou dotčeny rovněž zájmy chráněné zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, záměr však nevyžaduje správní úkony, namísto nichž se JES vydává. Stavební a demoliční odpady mohou být shromažďovány pouze na pozemcích vymezených jako stavební pozemky nebo zařízení staveníště, případně se souhlasem obce na přilehlém pozemku tvořícím veřejné prostranství. Podle ust. § 15 odst. 2 písm. c) zák. 541/2020 Sb., o odpadech musí mít původce předání stavebních a demoličních odpadů do odpadového zařízení v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem. Stavebník je povinen prokázat zdejšímu orgánu odpadového hospodářství způsob likvidace odpadů vzniklých stavbou vystavené provozovatelem zařízení určeného k nakládání s těmito odpady, a to pro množství těchto druhů odpadů, jak bylo uvedeno v předložené projektové dokumentaci. Bez předložení ověření není možné provést poslední úkon stavebního úřadu ve věci kolaudace stavby. Doklady musí obsahovat náležitosti odpovídající průběžné evidenci dle § 94 odst. 2 zákona o odpadech (doklady o odstranění odpadů podle § 26 vyhl. 273/2021 Sb., a to v rozsahu její příl. č. 12 - v dokladu bude uvedeno místo vzniku, původce odpadu, provozovatel zařízení, katalogové číslo, množství odpadu, datum vzniku, IČP, IČZ).

Předloženým záměrem mohou být dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Při výkopových a stavebních pracích, úpravě zemní pláně a při manipulaci se suchými sypkými materiály je třeba zamezit úniku tuhých znečišťujících látek (prachu) do okolního ovzduší.

Zájmy chráněné zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, daným záměrem dotčeny nejsou.

Odůvodnění výroku č. II.

Protože rozšíření kanalizační sítě (prodloužení oddílné splaškové kanalizační stoky ve městě Rosice), která je součástí kanalizace pro veřejnou potřebu ukončenou čistírnou odpadních vod v Tetčicích nevyvolá žádnou jinou změnu ustanovení platného kanalizačního řádu této kanalizace než změnu v údajích o délce kanalizační sítě, stavební úřad současně s vydáním stavebního povolení rozhodl o upuštění od zpracování nového kanalizačního řádu.

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

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona): společnost BRAMLEY, s.r.o.,
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Město Rosice
- Vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ti, kdo mají jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. c) stavebního zákona):

Město Rosice, paní [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]
paní [REDAKCE] [REDAKCE] pan [REDAKCE] [REDAKCE] paní [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] paní
[REDAKCE] [REDAKCE] pan [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] paní [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Ve stanovené lhůtě podali námitky pan [REDACTED] a společnost GasNet, s.r.o.

Ve svých námitkách ze dne 11.08.2025 (doručeno osobně dne 22.08.2025) pan [REDACTED] uvedl:

„Projekt nezohledňuje zvýšenou dopravní zátěž, kterou přinese jak samotná výstavba, tak následný provoz, a to v situaci, kdy se ve vedlejším objektu nachází 1. stupeň ZŠ, 3 třídy mateřské školy a 2 třídy dětské skupiny, přičemž chodník je vybudován pouze po vchod do ZŠ a MŠ.“

Přístup stavební techniky je popsán v dokumentaci v odstavci B.10 Zásady organizace výstavby. Stavba je přístupná po stávajících komunikacích v ulici Říčanská a v ulici Na Vyhlídce. Při vjezdu do areálu bude při vjezdu do areálu vedena v trase navržené komunikace, po provizorní cestě tak, aby byl minimálně omezen provoz v samotném areálu. Provizorní cesta bude sloužit výhradně pro potřeby stavby, kromě období, kdy budou realizována prodloužení sítí a přípojky – v té době bude cesta sloužit pro některé obyvatele areálu. Konkrétní změna organizace výstavby bude zpracována až dle harmonogramu stavby. V dokumentaci je uvedeno, že provoz těžké techniky bude podřízen celkovému fungování areálu a že je třeba brát zřetel na provoz ZŠ a MŠ.

„V průběhu výstavby dojde ke zvýšenému pohybu těžké stavební techniky. Navrhovatel neuved, jak bude zajištěna ochrana nebo případná oprava poškozené infrastruktury.“

Infrastruktura je z části v majetku stavebníka, z části v majetku Svazku vodovodů a kanalizací Ivančice – je v zájmu obou vlastníků, aby případná poškození byla bezodkladně opravena, neboť by bránila řádnému provozu. Plánované rozšíření infrastruktury bude po dokončení předáno správcům sítí a z jejich strany budou prováděny v průběhu stavby kontroly (viz podmínky rozhodnutí č. 17, 18, 19, 20, 21 a některé z podmínek pro provedení stavby vodního díla uvedených pod bodem 27).

„Stavba má být situována v bezprostřední blízkosti obytných domů. Hluková zátěž bude mít negativní dopad na užívání sousedních nemovitostí a právo obyvatel na nerušené bydlení, viz. § 1011 občanského zákoníku.“

V rámci projektových prací byl vypracován odbornou firmou akustický posudek a následně doloženo souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně.

„Navrhovaná výstavba zřejmě předpokládá odstranění po dobu výstavby nebo úplné zrušení stávající horní závory, která odděluje vyhrazená parkovací stání majitelů bytového domu č.p. 1700. Tato závora byla instalována za účelem ochrany soukromého majetku, regulace neoprávněného vjezdu a zajištění neoprávněného parkování na vyhrazených místech.“

Závora i komunikace jsou ve vlastnictví stavebníka. Závora bude odstraněna pouze na nezbytně dlouhou dobu. Je velmi pravděpodobné, že po určitou dobu výstavby budou některým majitelům parkovacích míst poskytnuty jiné plochy pro parkování. Tato otázka bude předmětem jednání až se znalostí přesného harmonogramu výstavby.

Společnost GasNet s.r.o. prostřednictvím zástupce, kterou je společnost GasNet Služby, s.r.o. podala námitku dne 01.09.2025. V námitce je uvedeno:

„Ke stavbě evidujeme nesouhlasné stanovisko k neplynárenským stavbám. Požadujeme, aby stavebník požádal naši společnost o souhlasné stanovisko k NEplynárenské části stavby“

Dokumentace byla doplněna o ochranu stávajícího VTL plynovodu, o drobný posun části chodníku a parkovacích míst mimo ochranné pásmo VTL plynovodu. Toto doplnění žádosti včetně 2. varianty dokumentace pod ID: dokumentace SR00X014AJV3 doložil stavebník dne 15.09.2025. Současně bylo doloženo souhlasné stanovisko společnosti GasNet s.r.o. k úpravě záměru.

Stavební úřad dne 16.09.2025 sdělil účastníkům řízení, že bylo ukončeno shromažďování podkladů potřebných pro vydání rozhodnutí. Účastníci řízení se mohli seznámit se spisovým materiálem a mohli se vyjádřit ve lhůtě 5 dnů k podkladům rozhodnutí.

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

Upozornění

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

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

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

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

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

- před zahájením stavby zajistit **vypracování dokumentace pro provádění stavby**
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět
- před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku
- zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby, dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

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

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.

V řízení s velkým počtem účastníků není odvolatel povinen podávat odvolání s potřebným počtem stejnopisů podle § 82 odst. 2 správního řádu.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Rozhodnutí má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Podmínky povolení platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Platnost povolení nezanikne, dokud není o žádosti pravomocně rozhodnuto.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

(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, položky 18, odst. 1, písm. c) s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích ve výši 9000 Kč.

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů.

Obsah oznámení bude Městským úřadem Rosice zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení a zveřejnění dálkovým přístupem.

Rozdělovník:

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

BRAMLEY, s.r.o., IDDS: n38spkb

sídlo: Mezírka č.p. 775, Veveří, 602 00 Brno 2

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

Město Rosice, IDDS: 6abbzec

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

účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou)

BRAMLEY, s.r.o., IDDS: n38spkb

sídlo: Mezírka č.p. 775, Veveří, 602 00 Brno 2

Město Rosice, IDDS: 6abbzec

sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna (MR-S 2835/25-INV KOUT16)

[Redacted content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

J&T BANKA, a.s., IDDS: a6fctj5

sídlo: Sokolovská č.p. 700/113a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

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

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2 (P6546-27156440)

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem (5003240485, 5003410934)

Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, IDDS: xbpmmvw
sídlo: Kounická č.p. 1598/78, 664 91 Ivančice (PR-19/25)

účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou)

[REDACTED]

Lerchenfelder s.r.o., IDDS: a25uzq6
sídlo: Poštovní č.p. 148, 691 42 Valtice

dotčené správní úřady (DS)

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Oddělení stavební prevence, IDDS: ybiaiuv
sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábřovice, 614 00 Brno 14 (HSBM-608-5/2025)

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábková č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2 (KHSJM 11841/2025/BM/HP)

Městský úřad Rosice, Odbor dopravy, IDDS: 6abbzec
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna (MR-S 23449/25-ODO BUR/4)

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, IDDS: 6abbzec
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna (MR-S 18226/25-OZP RAF)

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjaavk
sídlo: Svatoplukova č.p. 84, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15

hlavní projektant (DS)

Ing. arch. David Tasler, IDDS: swiym3w
místo podnikání: Česká č.p. 130, 664 31 Lelekovice

ostatní (DS)

Policie České republiky - Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, IDDS: jydai6g
sídlo: Horní č.p. 731/21, Brno-střed, Štýřice, 639 00 Brno 39 (KRPB-239603-2/ČJ-2024-0603DI-HRB)

VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno-venkov, IDDS: siygxrm
sídlo: Soběšická č.p. 820/156, Lesná, 638 00 Brno 38 (VASBV-9204/2025-Dou)

Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i., IDDS: xnjf5zy
sídlo: Čechyňská č.p. 363/19, 602 00 Brno 2

Městský úřad Rosice - úřední deska, IDDS: 6abbzec
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna