



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

SPIS. ZN.: STZI/37932/2025/BARD
Č.J.: MUMI 25039744
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 16.10.2025

Sdělení o poskytnutí informace č. 1883/2025

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 02.10.2025 žádost, kterou podala společnost **Hubexo Czech Republic and Slovakia s.r.o., IČ: 03441725, se sídlem Klicperova 3208/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov**, o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to cit.:

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

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

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

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

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

vydaných pro právnické osoby za období od 01.07.2025 do 30.09.2025 týkající se pouze pozemních staveb (budov) bez infrastruktury.“

Z důvodu vyhledání a anonymizace, tj. z důvodu vyhledání a sběru objemného množství oddělených informací požadovaných dle Vaší žádosti, kdy vyhledáním informací je třeba rozumět činnosti nezbytné ke zpřístupnění požadovaných informací a kdy je nutné informace s ohledem na jejich zveřejnění (zpřístupnění) anonymizovat, Vám bylo ze strany povinného subjektu zasláno oznámení o výši úhrady za poskytnutí informací, Sdělení č. 1819/2025 ze dne 08.10.2025, č.j. MUMI 25038691.

Dne 14.10.2025 obdržel povinný subjekt úhradu nákladů za poskytnutí informací, stanovených dle sdělení č. 1819/2025 ze dne 08.10.2025, č.j. MUMI 25038691, kdy výše úhrady nákladů za poskytnutí informací byla stanovena v souladu se zákonem o informacích.

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

Příloha:

kopie vydaných dokumentů

otisk razítka

■■■■■ ■■■■■

administrativní a spisový pracovník

Obdrží:

účastníci (dodejky)

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

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



456 Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí

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

SPIS. ZN.: STZI/13050/2025/RAPM
Č.J.: MUMI 25024325
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 01.07.2025

ROZHODNUTÍ č. 456/2025

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 01.04.2025 žádost o povolení stavby nazvané **„Stavební úpravy lékárny Dr. Max, ul. Piaristů, Mikulov“** (dále je „stavba“) na pozemcích parc.č. 2077/2, 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala společnost **ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., IČ: 285 11 298, Nové sady 996/25, 602 00 Brno** (dále jen „stavebník“).

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

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: Objekt pro komerční účely

Účel: provozovna lékárny

Stavba trvalá.

Název stavby: **„Stavební úpravy lékárny Dr. Max, ul. Piaristů, Mikulov“**

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

Stavba bude umístěna na pozemcích p. č. 2077/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a 2076/1 (zastavěná plocha a nádvoří), v katastrálním území Mikulov na Moravě.

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

Stavební úpravy lékárny Dr. Max budou provedeny na pozemcích parc. č. 2077/2, 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě, jak je zakresleno v situačním výkrese, který je součástí projektové dokumentace.

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

Projektová dokumentace řeší provedení stavebních úprav uvnitř stávajícího objektu spočívající v kompletní výměně stávajícího nábytku, dispozičních úprav lékárny a instalaci nové klimatizace.

Stavba obsahuje:

Projektová dokumentace řeší provedení úpravy uvnitř řešeného prostoru, které budou spočívat v kompletní výměně stávajícího nábytku v řešené lékárně, dále jsou navrženy dispoziční úpravy řešené lékárny a instalace nové klimatizace.

Úpravy uvnitř řešeného prostoru spočívají v kompletní výměně stávajícího nábytku v řešené lékárně, dále jsou navrženy dispoziční úpravy, které spočívají především ve vybourání stávající příčky mezi místností výdeje léčiv (oficínou) a chodbou. Tato vybouraná příčka bude nově nahrazena proskleným výkladcem s automatickými posuvnými dveřmi. Dále budou provedeny nové dveře pro zásobování lékárny z mezipodesty hlavního schodiště v objektu. Dalšími navrhovanými stavebními úpravami bude spojení stávající místnosti příjmu s menší částí místnosti č. 1.01, která nyní tvoří výdejnu léčiv. Díky tomuto spojení vznikne nová místnost skladu za výdejnu léčiv. Dále bude spojena stávající místnost pro přípravu léčiv se stávající umývárnou. Vznikne tak jedna velká společná místnost přípravy LP s umývárnou. Ze dvou stávajících úzkých místností WC bude vytvořena jedna prostorná místnost WC. Bude zrušena příčka mezi stávající místností kanceláře a úklidovou komorou. Tato stávající místnost kanceláře, která bude nově zvětšena, bude nově využívána jako šatna s denní místností, jejíž součástí bude rovněž kuchyňka. Stávající místnost šatny s denní místností a kuchyňkou bude nově využívána jako místnost příjmu.

V rámci stavebních úprav bude nově instalována klimatizace do místnosti výdeje léčiv, dále do místnosti skladu za výdejem léčiv, do místnosti samostatného skladu ve zvýšené části řešených prostorů a do místnosti přípravy LP s umývárnou. Pro všechny tyto nové klimatizace bude na dvorní fasádě objektu nově osazena jedna venkovní jednotka klimatizace. Pro posouzení hluku z nově navrhované venkovní jednotky klimatizace byla zpracována hluková studie. Stavebními úpravami nedochází ke změně vzhledu stávajícího objektu.

Bourané konstrukce

Bude provedeno kompletní odstranění stávajícího nábytku v řešených prostorách. Bude provedeno vybourání stávající příčky mezi místností výdeje léčiv a chodbou. Před vybourání této příčky bude ověřeno, že tato příčka nemá žádnou nosnou funkci. Poté až bude možné stávající příčku vybourat.

Bude vybourána příčka mezi stávající místností příjmu (místnost č. 1.03) a menší částí místnosti č. 1.01, která nyní tvoří druhou část výdeje léčiv. Dále bude vybourána příčka mezi chodbou (místnost č. 1.02) a místností příjmu (místnost č. 1.03).

Bude vybourána příčka mezi místností pro přípravu léčiv (místnost č. 1.05) a místností umývárny (místnost č. 1.07).

Bude vybourána příčka mezi místností chodby (místnost č. 1.06) a místností komory (místnost č. 1.14). Dále bude osazeno nový překlad a následně vybourán nový otvor pro nové dveře ve stěně mezi místností komory (místnost č. 1.14) a mezipodestou hlavního schodiště v objektu.

Bude vybourána příčka mezi místností WC (místnost č. 1.08) a místností WC (místnost č. 1.09) a příčka mezi místností kanceláře (místnost č. 1.12) a úklidovou komorou (místnost č. 1.11).

Navrhované konstrukce

Provozovatel lékárny Dr.Max zamýšlí provést úpravy uvnitř řešeného prostoru, které budou spočívat v kompletní výměně stávajícího nábytku v řešené lékárně, dále jsou navrženy dispoziční úpravy, které spočívají především ve vybourání stávající příčky mezi místností výdeje léčiv (oficínou) a chodbou. Tato vybouraná příčka bude nově nahrazena proskleným výkladcem s automatickými posuvnými dveřmi. Dále budou provedeny nové dveře pro zásobování lékárny z mezipodesty hlavního schodiště v objektu. Dalšími navrhovanými stavebními úpravami bude

spojení stávající místnosti příjmu s menší částí místnosti č. 1.01, která nyní tvoří výdejnu léčiv. Díky tomuto spojení vznikne nová místnost skladu za výdejnu léčiv. Dále bude spojena stávající místnost pro přípravu léčiv se stávající umývárnou. Vznikne tak jedna velká společná místnost přípravy LP s umývárnou. Ze dvou stávajících úzkých místností WC bude vytvořena jedna prostorná místnost WC. Bude zrušena přička mezi stávající místností kanceláře a úklidovou komorou. Tato stávající místnost kanceláře, která bude nově zvětšena, bude nově využívána jako šatna s denní místností, jejíž součástí bude rovněž kuchyňka. Stávající místnost šatny s denní místností a kuchyňkou bude nově využívána jako místnost příjmu.

V rámci stavebních úprav budou ve všech místnostech (kromě místnosti 1.12 – zásobování) provedeny nové zavěšené rastrové podhledy.

Řešený objekt a rozvody vody v objektu jsou napojeny z městského vodovodu ve správě společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Splaškové vody z řešeného objektu jsou napojeny do městské kanalizační sítě.

Větrání místnosti č. 1.07 WC je řešeno jako nucené podtlakové s odvodem vzduchu pomocí ventilátoru umístěného pod stropem a napojeného na stávající WC potrubí vyvedené nad střechu objektu. Přívod vzduchu do místnosti je řešen z okolních místností pomocí mřížek ve dveřích, případně dveří bez prahu s mezerou pod dveřmi.

Větrání místnosti č. 1.10 úklidová komora je řešeno jako nucené podtlakové s odvodem vzduchu pomocí nového ventilátoru umístěného pod stropem a napojeného na stávající WC potrubí vyvedené nad střechu objektu. Přívod vzduchu do místnosti je řešen z okolních místností pomocí mřížek ve dveřích, případně dveří bez prahu s mezerou pod dveřmi.

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

1. Stavba bude provedena podle ověřené dokumentace stavby, kterou ověřil [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] případné změny stavby nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby.
4. Stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechá jej tam až do vydání kolaudačního rozhodnutí.
5. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména ustanovení § 103 odst. 2 a 3 nového zákoníku práce (z. č. 262/2006 Sb.) ustanovení § 3 nového zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) – požadavky na pracoviště a pracovní prostředí. K jeho provedení pak bylo vydáno nové nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví na staveništích, které nabylo účinnosti 1. ledna 2007.
6. Před zahájením prací budou vytyčena veškerá dotčená podzemní vedení správci těchto vedení. V případě souběhů a křížení budou práce prováděny ručně se zvýšenou opatrností a bude dodržena ČSN 75 5411, ČSN 75 6101 a ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“. Pokud při provádění stavby dojde k obnažení stávajících podzemních vedení, budou tato místa zabezpečena tak, aby nemohlo dojít k jejich poškození.

7. Stavba bude provedena dodavatelsky oprávněnou osobou. Stavebník je povinen v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět. Změny v těchto skutečnostech je stavebník povinen tyto oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
8. Zhotovitel je povinen zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, v souladu se zněním ustanovení § 163 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.
9. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění stavby stavbyvedoucího nebo stavební dozor, v souladu se zněním ustanovení § 163 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.
10. Zhotovitel stavby je v souladu s ustanovením § 163 odst. 2 písm. a) stavebního zákona povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
11. Zhotovitel stavby zajistí dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývající z jiných právních předpisů.
12. Zhotovitel stavby je v souladu s § 163 odst. 2 písm. d) stavebního zákona povinen vést stavební deník.
13. Stavba bude dokončena dle podané žádosti do 31.12.2025.
14. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby budou dotčeny stavební pozemky p. č. 2077/2, 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

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

1. V závazném stanovisku Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno ze dne 07.04.2025 č.j. KHSJM 17036/2025/BV/EPID byl vydán souhlas s realizací stavby za následujících podmínek:
 - **Po ověření závěrů Hlukové studie (číslo zakázky A 25040, datum 14.03.2025, zpracovatel společnost Akson, s.r.o., Třebařov 3, 569 33 Třebařov, IČ: 275 48 082) bude před uvedením stavby do provozu provedeno měření hluku. Měřicími místy budou chráněné venkovní prostory stavby. Měření bude provedeno při synergickém působení všech zdrojů hluku souvisejících s celkovým provozem navrhované stavby. Výsledky měření budou orgánu ochrany veřejného zdraví předloženy nejpozději ke kolaudaci stavby.**

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Dopravní řešení je stávajícím napojením na místní komunikaci vedoucí v řešeném území. Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně.

S novým napojením na technickou infrastrukturu není uvažováno, dokumentace toto neřeší.

Budou dodrženy podmínky vlastníků technické infrastruktury

Připojení na technickou infrastrukturu není v této dokumentaci řešeno. Řešený objekt je v současné době napojen na veškeré inženýrské sítě a nebude třeba zřizovat žádné nové připojení ani ho upravovat.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- kontrola dokončení stavebních úprav

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavebník zajistí zpracování prováděcí dokumentace v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona před zahájením stavby.

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

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

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Stavební úřad zkušební provoz nestanovuje.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., IČ: 285 11 298, Nové sady 996/25, 602 00 Brno

Odůvodnění

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 01.04.2025 žádost o povolení stavby nazvané „**Stavební úpravy lékárny Dr. Max, ul. Piaristů, Mikulov**“ (dále je „stavba“) na pozemcích parc.č. 2077/2, 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala společnost **ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., IČ: 285 11 298, Nové sady 996/25, 602 00 Brno zastoupená společností PP Designe Blansko s.r.o., IČ: 118 45 899, Cihlářská 2160/5, 678 01 Blansko** (dále jen „stavebník“).

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

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a podle ustanovení § 188 až § 189 stavebního zákona zahájil řízení o povolení stavby.

Přípisem ze dne 13.05.2025, pod č.j.: MUMI 25018147 stavební úřad v souladu s ustanovením § 188 odst. 1 stavebního zákona zahájil řízení pro povolení stavby a vyrozuměl účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

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

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

a) stavebník:

- ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, 602 00 Brno – jako žadatel o povolení záměru

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

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

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

- vlastník pozemku parc. č. 2077/2, 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě – [REDACTED]
- Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, jehož právo k pozemku parc.č. 2077/2 a 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě vyplývá ze zástavního, práva smluvního
- EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno, jehož právo k pozemku parc.č. 2076/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě vyplývá z věcného břemene zřízení a provozování vedení

§ 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

- vlastník pozemků parc. č. 2077/1, 2076/4, 2077/3 v katastrálním území Mikulov na Moravě – [REDACTED] – jako vlastník sousedních pozemků v jejichž blízkosti budou stavební úpravy realizovány
- vlastník pozemku parc.č. 2069 v katastrálním území Mikulov na Moravě – [REDACTED] a [REDACTED] – jako vlastníci sousedního pozemku v jehož blízkosti budou stavební úpravy realizovány
- vlastník pozemku parc. č. 2076/2 v katastrálním území Mikulov na Moravě – [REDACTED] – vlastník sousedního pozemku v jehož blízkosti budou stavební úpravy realizovány
- vlastník pozemku 3301 a 3303 v katastrálním území Mikulov na Moravě – Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov – vlastník sousedních pozemků v jejichž blízkosti budou stavební úpravy realizovány
- EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno, jehož právo k pozemku parc.č. 3301 a 3303 v katastrálním území Mikulov na Moravě vyplývá z věcného břemene zřízení a provozování vedení
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, jehož právo k pozemku parc.č. 3301 a 3303 v katastrálním území Mikulov na Moravě vyplývá z věcného břemene zřízení a provozování vedení

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

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná společností PP Design Blansko s.r.o., Cihlářská 2160/5, 678 01 Blansko a ověřená [REDACTED]
- Požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované [REDACTED]
- Jednotné environmentální stanovisko vydané Městským úřadem Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 15.04.2025, pod č.j.: MUMI 25014532
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 07.04.2025 č.j. KHSJM 17036/2025/BV/EPID
- Vyjádření Městského úřadu Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 01.10.2024, pod č. j. MUMI 24033836/3500/HROJ
- Sdělení Hasičského záchranného sboru JmK, Územní odbor Břeclav, ze dne 02.05.2025, pod č.j. HSBM-2637-3/2025

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

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

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

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

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

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

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

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

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

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

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

Hlavní využití

- Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné

- pozemky stávajících bytových domů

- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...)
- rekreační domy a chalupy do velikosti 200 m²
- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky menších ubytovacích zařízení
- pozemky vinných sklepů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura

Nepřípustné

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

Podmíněně přípustné

- pozemky bytových domů v plochách změn Z15, P4, P5 a P6
- Pozemky stavby a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Záměr provedení stavebních úprav lékárny je v souladu s územním plánem města.

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

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

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr „**Stavební úpravy lékárny Dr. Max, ul. Piaristů, Mikulov**“ je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona - obecné požadavky, § 140 odst. 1, 2, 3 a 4 stavebního zákona- požadavky na vymezení stavebních pozemků, § 141 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na veřejná prostranství, § 142 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona - požadavky na uliční prostranství, § 143 odst. 1, 2, 3, 4 stavebního zákona - požadavky na umístění staveb, § 145 odst. 1, 2 stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1 a 2 stavebního zákona, - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona - požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 151 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výrobky pro stavby a dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 7, § 8, § 9, § 12, § 14, § 16, § 17, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 29, § 30. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením v návaznosti s požadavky § 3 odst. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a dále s

vyhláškou č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky.

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

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

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

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

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

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství. Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, které nemají vliv na vymezení veřejných prostranství, zejména uličního prostranství, které tudíž nebude narušeno a zůstane zachováno.*

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

Dle ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel. Jak již bylo v předešlém ustanovení zdůvodněno, stavba splňuje podmínky územního plánování.*

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

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

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

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

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

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

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

Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně. Odvodnění povrchu ploch zůstává stávající.

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

Dle ustanovení § 141 odst. 1 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možnosti vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, při zachování hranic pozemků vymezených pro uvedenou stavbu, s dodržением charakteru území v předmětné lokalitě, je požadavek tohoto ustanovení splněn.

Dle ustanovení § 141 odst. 2 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou.* Navrhovanou stavbou se území nezmění, a tudíž neznemožní dostupnost a obsluhu území.

Dle ustanovení § 141 odst. 3 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost.* Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezování pozemků tvořících veřejné prostranství.

Dle ustanovení § 142 odst. 1 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami.* Návrhem stavby není dotčeno uliční prostranství.

Dle ustanovení § 142 odst. 2 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území.* Návrhem stavby zůstane zachován stávající stav. Stavbou nebude dotčen charakter území.

Dle ustanovení § 142 odst. 3 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranství pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň.* Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezování pozemků tvořících uliční prostranství. Předmětem záměru není úprava veřejného, respektive uličního prostoru.

Ad b) požadavky na umístění staveb

Dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování.* Stavby

se umisťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je přípustný, tudíž v souladu s územně plánovací dokumentací, jak bylo odůvodněno výše.

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – Stavby se podle druhu a potřeby umisťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování. Napojení na dopravní infrastrukturu zůstává stávající, s novým napojením na technickou není uvažováno.

Dle ustanovení § 143 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku. V tomto konkrétním případě se jedná o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Realizaci záměru nedojde k porušení těchto hodnot.

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace. Zábory pro realizaci stavby nebudou zapotřebí. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno stávajícími napojovacími body.

Ad c) Technické požadavky na stavby

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

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

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

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

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

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*

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

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

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhují též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu.* Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – Požadavky na požární bezpečnost – Stavba nepodléhá posouzení na požární bezpečnost.

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

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

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

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

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

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

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

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,*

b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u

- 1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,*
- 2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
- 3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,*
- 4. bytu zvláštního určení,*
- 5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Realizace stavebního záměru nevyžaduje vydání výjimky ani úlevového řešení z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.

Dle ustanovení § 151 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě.* Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 151 odst. 2 stavebního zákona – *Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem. Stavba řeší úsporu energie a je jejím hlavním cílem.* Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.* Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Návrh řeší stavbu za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

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

Dle ustanovení § 7 odst. 1 vyhlášky – Parkovací stání – *Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhuje a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce.* Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně.

Dle ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky – Parkovací stání – *Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku*

stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu. Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně.

Dle ustanovení § 7 odst. 3 vyhlášky – Parkovací stání – *Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně.*

Dle ustanovení § 7 odst. 4 vyhlášky – Parkovací stání – *Na plochách pro krátkodobé parkovací stání musí být navržena a provedena vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou a vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku minimálně v počtu stanoveném v příloze č. 1 k této vyhlášce. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně.*

Dle ustanovení § 7 odst. 5 vyhlášky – Parkovací stání – *Podle druhu a účelu se u staveb občanského vybavení zřizují parkovací místa pro jízdní kola. Dopravu v klidu uvedený záměr neřeší, zůstává stávající a nedochází k jeho změně.*

Dle ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou. Jelikož se jedná o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, odtokové poměry v území se nemění. Veškeré srážkové vody jsou likvidovány stávajícím způsobem.*

Dle ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. Jelikož se jedná o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, odtokové poměry v území se nemění. Veškeré srážkové vody jsou likvidovány stávajícím způsobem.*

Dle ustanovení § 8 odst. 3 vyhlášky – Hospodaření se srážkovými vodami – *Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné. Jelikož se jedná o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, odtokové poměry v území se nemění. Veškeré srážkové vody jsou likvidovány stávajícím způsobem.*

Dle ustanovení § 9 odst. 2 vyhlášky – Veřejné prostranství – *Záměr ve veřejném prostranství musí být navržen a proveden tak, aby respektoval přirozený a bezpečný pohyb chodců a nezasahoval do průchozího prostoru podél vodící linie. Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Objekt navazuje na okolní zpevněné plochy.*

Dle ustanovení § 9 odst. 3 vyhlášky – Veřejné prostranství – *Je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m. Projektová dokumentace neřeší výsadbový pás.*

Dle ustanovení § 9 odst. 4 vyhlášky – Veřejné prostranství – *Prostorové parametry sítě technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítě technické infrastruktury. Projektovaný záměr neřeší návrh nových sítí technické infrastruktury.*

Dle ustanovení § 12 odst. 1 vyhlášky – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury se v zastavitelné ploše a v zastavěném území umísťují pod terénem. V rámci realizace záměru nebudou umísťovány nové sítě technické infrastruktury.*

Dle ustanovení § 12 odst. 3 vyhlášky – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury pro potřeby dočasných staveb zařízení stavenišť, náhradní energetické a veřejné komunikační*

sítě lze umístit nad terén jako stavby dočasné. Takovéto umístění sítí (stavby dočasné umístěné nad terén) není předmětem projektové dokumentace.

Dle ustanovení § 12 odst. 4 vyhlášky – Technická infrastruktura – *Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí být navrženo a provedeno tak, aby splňovalo vodorovné vzdálenosti při souběhu, svislé vzdálenosti při křížení a úroveň krytí tak, aby nedošlo ke vzniku bezpečnostních nebo jiných rizik. V rámci realizace záměru nebudou umísťovány nové sítě technické infrastruktury. Připojení na technickou infrastrukturu zůstává stávající.*

Dle ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky – Technická infrastruktura – *Trubní a kabelová vedení se v místě křížení s neupravenými koryty bystřin ukládají do chráničky a umísťují minimálně 1,4 m pod povrch dna koryta bystřiny; to neplatí v případě stanoviska správce vodního toku umožňujícího jiné technické řešení. Pokud je v místě křížení s neupraveným korytem bystřiny navržena a provedena pro trubní nebo kabelové vedení rýha, musí být vyplněna zásypem a po jeho zhutnění opatřena na dně i ve svazích koryta bystřiny opevněním. Navrhovaná stavba nekříží vodní tok.*

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

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

Jelikož se jedná o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, neřeší projekt zařízení staveniště.

Dle ustanovení § 14 odst. 2 vyhlášky – Staveniště – *Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem. Pro toto ustanovení platí, jak bylo uvedeno v předchozím odstavci.*

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16 vyhlášky – Mechanická odolnost a stabilita – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům. Stavební konstrukce musí být navrženy a provedeny v souladu s normou. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 17 vyhlášky – Zakládání stavby – *Založení stavby musí být navrženo a provedeno způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným průzkumem základových poměrů v místě stavby. Stavba se zakládá tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky a stavby. Podzemní stavební konstrukce oddělující vnitřní prostory stavby od okolního prostředí nebo od základů, včetně prostupů, musí být chráněna před nežádoucími účinky podzemní vody, vlhkosti nebo dalších nežádoucích vlivů, s ohledem na návrhové parametry vnitřního prostředí. Splnění těchto ustanovení je zřejmé z projektové dokumentace stavby.*

Dle ustanovení § 19 vyhlášky – Větrání – *Stavba musí mít podle jejího účelu užívání zajištěno dostatečné přirozené, nucené nebo kombinované větrání, nestanoví-li příloha č. 2 k této vyhlášce jinak. Stavba musí mít podle jejího účelu užívání zajištěnu kvalitu vnitřního vzduchu s možností regulace, nestanoví-li příloha č.2 k této vyhlášce jinak. Pobytová místnost stavby pro výchovu a vzdělávání musí být větratelná. Další požadavky na větrání stanoví jiný právní předpis. Centrální šatna dětí a žáků bez přirozeného větrání musí být větrána nuceně podtlakově s výměnou vzduchu. Množství větracího vzduchu pomocí měrných návrhových hodnot se stanoví*

podle příloha č.2 k této vyhlášce. Jedná o stavební úpravy stávajícího vnitřního prostoru lékárny. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 20 vyhlášky – Osvětlení, proslunění a stínění – *Vnitřní prostor stavby musí být navržen a proveden tak, aby bylo zajištěno jeho denní osvětlení podle účelu užívání stavby. Požadavky na denní osvětlení pobytových místností staveb pro výchovu a vzdělávání stanoví jiný právní předpis.* Jedná se o stavební úpravy stávajícího vnitřního prostoru lékárny, které nebudou mít vliv na toto ustanovení.

Dle ustanovení § 21 vyhlášky – Ochrana proti hluku a vibracím – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy. Zabudované technické zařízení a jeho rozvody působící hluk a vibrace musí být v budově s obytnými místnostmi a ve stavbě pro sociální služby navrženo a provedeno tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby. Obytná místnost se navrhuje a provádí tak, aby byla zajištěna její ochrana před hlukem. Vnitřní konstrukce budov a obvodový plášť včetně výplní otvorů se navrhuje a provádí tak, aby splnily požadavky na parametry zvukové izolace chránící vnitřní prostory budov před hlukem a vibracemi.* Vzhledem k charakteru, funkci a situování stavby není řešena zvláštní ochrana proti hluku. Jedná se o stavební úpravy stávajícího vnitřního prostoru lékárny, která sama o sobě hluk ani vibrace nevytváří, toto ustanovení je tedy splněno.

Dle ustanovení § 22 odst. 1 vyhlášky – Tepelná ochrana budov – *Budova musí být navržena a provedena tak, aby byla zajištěna*

- a) její tepelná ochrana,*
- b) nejnižší vnitřní povrchová teplota,*
- c) celková průvzdušnost obálky budovy,*
- d) tepelná stabilita místností v letním období,*
- e) ochrana proti*

- 1. pronikání vody do stavby a jejích konstrukcí,*
- 2. šíření vlhkosti v konstrukcích a ve vnitřním prostředí stavby.*

Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, které nemají vliv na podmínky tohoto ustanovení.

Dle ustanovení § 22 odst. 1 vyhlášky – Tepelná ochrana budov – *Budova musí být dále navržena a provedena tak, aby bylo zamezeno zvyšování objemové aktivity radonu.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, které nebudou mít vliv na zvyšování objemové aktivity radonu.

Dle ustanovení § 25 vyhlášky – Komunální odpad – *(1) Stavba podle druhu a účelu musí být vybavena místností nebo místem pro soustřeďování komunálního odpadu situovaným na pozemku stavby. Místnost nebo místo pro soustřeďování komunálního odpadu musí z hlediska kapacity odpovídat účelu stavby. (2) V případě souboru staveb lze zřídit společné stanoviště pro soustřeďování komunálního odpadu ve vzdálenosti do 300 m. (3) Místnost nebo místo pro soustřeďování komunálního odpadu musí splňovat požadavky na přístupnost. To neplatí pro stavbu rodinného domu a pro stavbu pro rodinnou rekreaci.* Komunální odpad vzniklý při užívání bude skladován ve sběrných nádobách a pravidelně odvážen na skládku v rámci stávajícího odpadového hospodářství.

Dle ustanovení § 26 odst. 1 vyhlášky – Ochrana před bleskem – *V případech neuvedených v odstavci 1 musí být ochrana před bleskem navržena a provedena tam, kde by blesk mohl způsobit ohrožení života nebo zdraví osob nebo zvířat, zejména v případě staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení, nebo kde by mohl způsobit značné škody.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny, ochrana před bleskem zůstává stávající.

Dle ustanovení § 27 odst. 1 vyhlášky – Ochrana před spadem ledu, sněhu a stékáním vody – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby neohrožovala přilehlé komunikace a přilehlé pochozí plochy spadem ledu, sněhu a stékáním vody.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Toto ustanovení nebude realizací záměru porušeno, zůstává v platnosti stávající stav objektu.

Dle ustanovení § 29 odst. 1 vyhlášky – Přístupnost – *Stavba podle druhu a účelu musí být navržena a provedena tak, aby splnila požadavky na přístupnost podle normy.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Toto ustanovení nebude realizací záměru porušeno, zůstává v platnosti stávající stav.

Dle ustanovení § 29 odst. 3 vyhlášky – Přístupnost – *Komunikace pro pěší v zastavěném a zastavitelném území musí umožňovat samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace; to neplatí v rámci průmyslových nebo skladových areálů, s výjimkou příchodu k prostorům užívaným osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Napojení objektu lékárny zůstává stávající.

Dle ustanovení § 30 vyhlášky – Hygienické zařízení a šatna – *(1) Požadavky na hygienické zařízení a šatnu jsou stanoveny v příloze č. 3 k této vyhlášce. (2) V šatně určené pro užívání veřejností musí minimálně 5 % kapacity splňovat požadavky na přístupnost. Výsledná kapacita se zaokrouhluje na celá čísla směrem nahoru. (3) Minimálně 5 % převlékacích nebo zkoušecích kabin pro užívání veřejností musí splňovat požadavky na přístupnost. Výsledný počet převlékacích nebo zkoušecích kabin splňujících požadavky na přístupnost se zaokrouhluje na celá čísla směrem nahoru. (4) V prostoru se sprchou určeném pro užívání veřejností musí být minimálně 1 sprcha splňující požadavky na přístupnost, do které je umožněn vstup ze společného prostoru pro ženy i muže; není-li to technicky možné, musí být minimálně 1 sprcha v oddělení pro ženy a minimálně 1 sprcha v oddělení pro muže. (5) V prostoru s vanou určeném pro užívání veřejností musí být minimálně 1 vana s možností užití zvedacího zařízení, do které je umožněn vstup ze společného prostoru pro ženy i muže; není-li to technicky možné, musí být minimálně 1 vana v oddělení pro ženy a minimálně 1 vana v oddělení pro muže. (6) V prostoru se záchodem určeném pro užívání veřejností musí být minimálně 1 záchodová kabina s možností užití asistence určená pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, do které je umožněn vstup ze společného prostoru pro ženy a muže; není-li to technicky možné, musí být minimálně 1 záchod v oddělení pro ženy a minimálně 1 záchod v oddělení pro muže. (7) Stavba občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností, případně její část určená pro děti do 3 let, odbavovací prostor na terminálu veřejné dopravy a stavba pro obchod s prodejní plochou větší než 5 000 m² musí být v části určené pro užívání veřejností vybavena přebalovací kabinou, do které je umožněn vstup ze společného prostoru pro ženy a muže nebo musí být přebalovací pult v záchodové kabině určené pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace; není-li to technicky možné, musí být minimálně 1 v oddělení pro ženy a minimálně 1 v oddělení pro muže. (8) Každá šatna a každé hygienické zařízení uvedené v odstavcích 2 až 7, které jsou určeny pro užívání veřejností, musí být označeny hmatovým štítkem pro nevidomé osoby. (9) Požadavky uvedené v odstavcích 2 až 6 se použijí obdobně pro stavbu pro výkon práce více než 25 osobami, pokud charakter provozu v této stavbě umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.* Jedná se o stavební úpravy vnitřního prostoru lékárny. Stavebními úpravami vznikne místnost pro přípravu léčiv s umývárnou. Místnost se záchodem zůstává stávající, dojde pouze k úpravě prostorového uspořádání. Šatna bude stavebními úpravami přesunuta do jiné místnosti. Hygienické zařízení a šatny budou užívány pouze zaměstnanci lékárny.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb:

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 3 odst. 1 (příloha č. 1) vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné

zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

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

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

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

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

- Městský úřad Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, vydáním jednotného environmentálního stanoviska dne 15.04.2025, pod č.j.: MUMI 25014532
- Krajská hygienická stanice JmK vydáním závazného stanoviska ze dne 07.04.2025 č.j. KHSJM 17036/2025/BV/EPID
- Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, Náměstí 158/1, Mikulov, vyjádřením ze dne 01.10.2024, pod č. j. MUMI 24033836/3500/HROJ
- Hasičský záchranný sbor JmK, Územní odbor Břeclav, sdělením ze dne 02.05.2025, pod č.j. HSBM-2637-3/2025

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

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

Navrhovaný záměr řeší stavební úpravy objektu lékárny na ul. Piaristů v Mikulově. V současné době je objekt napojen na veškeré inženýrské sítě a nebude třeba zřizovat žádné nové připojení ani ho upravovat. Z tohoto důvodu se k povolovanému záměru nevyjadřovali vlastníci technické infrastruktury. Rovněž napojení na dopravní infrastrukturu zůstává stávající. Stavbou nebude technická infrastruktura dotčena.

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

Při posuzování souladu záměru s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení vycházel stavební úřad z předpokladu, že stavba je navržena v souladu s jednotlivými ustanoveními stavebního zákona vyhláškami pro provádění stavebního zákona. Jednotliví účastníci řízení, jejichž okruh stavební úřad vymezil při posuzování záměru, byli stavebním úřadem řádně obesláni a vyrozuměni o vedeném řízení. Byla jim dána možnost ve lhůtě do 5 dnů seznámit se s podklady pro rozhodnutí. V průběhu řízení nebyly vzneseny námitky účastníků řízení.

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

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na

formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

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

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyrozumí stavebníka o nabytí právní moci rozhodnutí.

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

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

- Pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
- Před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
- Před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- Oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- Před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- Zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
- Ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- Oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
- Při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.

- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

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

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

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,

- zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,

- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,

- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,

- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,

- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,

- vést stavební deník.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

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

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm,

- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,

- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

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

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

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

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

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

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

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

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

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

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

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze podle § 81 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu, a to prostřednictvím zdejšího správního orgánu. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad, se sídlem v Brně.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.



odborný zaměstnanec

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích byl zaplacen dne 22.05.2025.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Účastník řízení dle § 182 písm. a)

ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., IDDS: 8qhewf3

sídlo: Nové sady č.p. 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno 2

zastoupený na základě plné moci společností

PP Design Blansko s.r.o., IDDS: t89g5z7

sídlo: Cihlářská č.p. 2160/5, 678 01 Blansko 1

Účastník řízení dle § 182 písm. b)

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

Účastník řízení dle § 182 písm. c)

[REDACTED] [REDACTED] IDDS: indp72x

trvalý pobyt: [REDACTED]

Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u

sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

Účastník řízení dle § 182 písm. d)[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - JES, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

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

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

Městský úřad Mikulov, ORRI - památková péče, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě



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

SPIS. ZN.: STZI/18172/2025/HERP
ZÁMĚR: Z/2024/68371
Č.J.: MUMI 25024328
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 03.07.2025

Rozhodnutí č. 468/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 02.01.2025 žádost o povolení stavby nazvané „Vytvoření zpracovny cibule v zemědělské stavbě na st.p.č. 3564 v k.ú. Dolní Dunajovice“ (dále jen stavba), na pozemku parc. č. st. 3564 v katastrálním území Dolní Dunajovice, kterou podala společnost ŠEB-AGRI s.r.o., IČO 49970437, Zemědělská 694, 691 85 Dolní Dunajovice (dále jen žadatel).

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

povolení záměru

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: zemědělská stavba

Účel: zpracovna cibule

Stavba trvalá.

Název stavby: „Vytvoření zpracovny cibule v zemědělské stavbě na st.p.č. 3564 v k.ú. Dolní Dunajovice“

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

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. st. 3564 (zemědělská stavba) v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

Stavební úpravy části stavby na pozemku parc. č. st. 3564 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v místnostech označených v dokumentaci pod č. 1.06 a 1.07, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:500, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

Určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě:

Stavební úpravy části zemědělské stavby, v místnostech označených v dokumentaci pod č. 1.06 a 1.07. Budou provedeny bourací a demontážní práce. Bude posunuta příčka mezi místnostmi č. 1.06 a č. 1.07. Je navržena dělicí příčka z cihel, která je ze strany zpracovny cibule oplášťena sendvičovými panely z minerální vaty tl. 60 mm. Vnitřní povrchy místnosti č. 1.07 jsou navrženy jako omyvatelné a jsou oplášťeny sendvičovými panely s povrchovou úpravou. V místnosti č. 1.07 bude provedena finální nášlapná vrstva z epoxidové stěrky. Budou osazena nová sekční vrata s integrovanými dveřmi. Budou osazeny nové vnitřní dveře.

Současně se stavební úpravou bude provedena změna v užívání místnosti č. 1.07. V současné době je místnost č. 1.07 užívána jako „příruční sklad“. Po dispozičních úpravách bude užívání místnosti č. 1.07 změněno na nové využití „zpracovna cibule“.

Zastavěná plocha objektu nebude měněna.

V prostorech zpracovny cibule je navrženo 1x umyvadlo na ruce pro personál, ke kterému bude voda přivedena ze stávajících rozvodů uvnitř objektu.

Spláskové vody z umyvadla a liniového žlabu v podlaze budou odvedeny do stávajících vnitřních rozvodů spláskové kanalizace.

Ohřev TUV v provozu zpracovny bude řešen pomocí průtokového ohřívače na 30 l vody umístěného uvnitř místnosti č. 1.07.

Nové rozvody elektroinstalací uvnitř zpracovny budou napojeny na stávající rozvody uvnitř objektu.

Vnitřní instalace vytápění nejsou v této PD řešeny. Provoz zpracovny cibule bude temperován v případě potřeby pomocí přímotopů. Vytápění zbytku objektu zůstává stávající.

Vnitřní pracovní prostředí zpracovny cibule je větráno nuceně pomocí ventilátoru s odtahem do exteriéru.

Objekt je situován ve stávajícím areálu, který je napojen na komunikaci stávajícím sjezdem.

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

1. Stavba bude provedena podle ověřené dokumentace stavby, kterou ověřil [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude obsahovat: 1.NP – 1.01 chodba, 1.02 schodišťový prostor, 1.03 umývárna + WC muži, 1.04 sklad úklidových potřeb, 1.05 umývárna + WC ženy, 1.06 kotelna, 1.07 zpracovna cibule, 1.08 technická místnost, 1.09 denní místnost, 1.10 kancelář 1, 1.11 kancelář 2 a 1.12 obsluha váhy.
3. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
4. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob, nebo zvířat, ochrana životního prostředí i šetrnost k sousedství.
5. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby budou dotčeny pozemky parc. č. st. 3564 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Vlivem umístění stavby bude dotčen sousední pozemek parc. č. 3566 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

1. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ze dne 15.11.2024 č. j. HSBM-7916-3/2024 vydal koordinované závazné stanovisko bez stanovení podmínek.
2. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, ze dne 12.12.2024 č. j. R/2024/79748/2, spis. zn. Z/2024/68671 vydala souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek.
3. Městský úřad Mikulov – jednotné enviromentální stanovisko, ze dne 26.11.2024, pod č. j. MUMI 24038721 nebyly podmínky stanoveny.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno stávajícím sjezdem.
- Stavba bude napojena na stávající rozvody vodovodu, splaškovou kanalizaci a elektrickou energii.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- převzetí staveniště zhotovitelem
- vybourání vnitřních příček, nových otvorů a vybourání stávajících výplní otvorů, vybourání podlahové konstrukce pro provedení nového potrubí splaškové kanalizace
- osazení nových výplní otvorů
- realizace nových vnitřních rozvodů elektřiny, vody a odpadů
- osazení liniového žlabu a obnova podlahové konstrukce
- montáž nových příček a předstěn a osazení odtahového ventilátoru
- dokončovací práce
- osazení vnitřního vybavení
- kontrolní prohlídka stavby

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba nevyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby.

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

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

Účastníci zrychleného řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 správního řádu) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

ŠEB-AGRI s.r.o., Zemědělská 694, 691 85 Dolní Dunajovice

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 02.01.2025 žádost o povolení stavby nazvané „Vytvoření zpracovny cibule v zemědělské stavbě na st.p.č. 3564 v k.ú. Dolní Dunajovice“ (dále jen stavba), na pozemku parc. č. st. 3564 v katastrálním území Dolní Dunajovice, kterou podala společnost

ŠEB-AGRI s.r.o., IČO 49970437, Zemědělská 694, 691 85 Dolní Dunajovice, kterou zastupuje [REDACTED] (dále jen žadatel).

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

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

Přípisem ze dne 14.05.2025 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

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

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

a) stavebník:

ŠEB-AGRI s.r.o., Zemědělská 694, 691 85 Dolní Dunajovice – jako žadatel o povolení záměru

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

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

c) vlastník pozemku nebo stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 150 00 Praha – zástavní právo k pozemku parc. č. st. 3564 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

ŠEB-AGRI s.r.o., Zemědělská 694, 691 85 Dolní Dunajovice – vlastník sousedního pozemku parc. č. 3566 v katastrálním území Dolní Dunajovice, jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

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

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem [REDACTED]

- Plná moc k zastupování

- Plán kontrolních prohlídek stavby

- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územního odboru Břeclav, ze dne 15.11.2024, pod č. j. HSBM-7916-3/2024
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, ze dne 12.12.2024, pod č. j. R/2024/79748/2
- Jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Mikulov, OSŽP, ze dne 26.11.2024, pod č. j.: MUMI 24038721

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

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

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

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

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

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

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále PÚR ČR) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 vyplývá, že obec Dolní Dunajovice neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec Dolní Dunajovice je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále ZÚR JMK) jenž byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024 (aktuální znění). ZÚR JMK změnily podmínky v území jehož součástí je řešené území, které ve správním území obce vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu, a územního systému ekologické stability:

- Územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC 31 (Dunajovické vrchy) a nadregionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: s Územním plánem Dolní Dunajovice ze dne 29.06.2011, v účinnosti dne 05.08.2011, Změnou č. 1 Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 13.12.2017, v účinnosti dne 05.01.2018 a Změnou č. 2a Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 01.12.2021, v účinnosti dne 24.12.2021 a Změnou č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 20.12.2023, v úplném znění po Změně č. 2b v účinnosti dne 23.01.2024. Záměr je navrhován v současně zastavěném území obce Dolní Dunajovice, v ploše „SV“ – plochy smíšené výrobní. Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití:

- Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby, vinařské výroby včetně zpracování a skladování produktů, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- vinařství - výroba, prezentace a degustace produktů
- pozemky související veřejné infrastruktury
- parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a strojů, včetně služeb
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- ubytování a stravování spojené s prezentací a degustací výrobků (vinařský dům)
- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport za podmínky že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem ovlivňovat nad přípustnou míru
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

výšková regulace zástavby:

- maximálně 2 nadzemní podlaží
- v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 8 m

Záměr vytvoření zpracovny cibule v zemědělské stavbě je v území přípustná, neboť svým provozem nemá negativní dopad na plochy smíšené výrobní.

Stavba svým architektonickým návrhem, který představuje zachování kvality daného prostředí a svým ztvárněním, objemem, vzhledem, použitými materiály a taktéž budoucím provozem neznehodnocuje hodnoty území a estetické působení v prostoru dané části sídla. Stavba svým tvarem zapadá do stávající struktury a charakteru stávající výstavby, výškově nepřesahuje stávající zástavbu a její budoucí užívání, spočívající ve vytvoření zpracovny cibule v zemědělské stavbě, je v souladu taktéž s okolním užíváním staveb. Veřejné prostranství je dle návrhu a požadavku územního plánu taktéž respektováno, jelikož nová zástavba je navržena ve stopě uličního prostoru stávající zástavby a nepřekročuje ji. Výška stavby taktéž dotváří ucelenou uliční zástavbu a nepřekračuje její parametry, včetně materiálového a barevného provedení. Zeleň a dopravní infrastruktura nebudou novým návrhem dotčeny, jelikož záměr neklade nové nároky na dopravu a stávající zeleně se nedotýká.

Vzhledem k tomu že návrh záměru spadá do území doprovodného významu pro ochranu hodnot, zkoumal stavení úřad i požadavky a podmínky, vyplývající z této části územního plánu. Konkrétně jsou splněny podmínky využití objektů, tedy stavba je plně v souladu s přípustným využitím, svým charakterem převažující zemědělská výroba, kapacitně odpovídá předmětnému území užíváním běžného počtu osob k rozsahu zastavěnosti a podlažnosti stavby.

Co se týče terénních úprav, technické infrastruktury v rámci nového záměru, tak stavební úřad sděluje, že tyto požadavky jsou plně respektovány, jelikož nový záměr vznikne uvnitř stávajícího zemědělského objektu a stavba bude napojena na inženýrské sítě již dříve zbudovanými přípojkami. Vzhledem k tomu, že se vnější vzhled stavební úpravou nemění, bude charakter stavby včetně prostorového uspořádání i se zachováním měřítka stávající zástavby je splněno.

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

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

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

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší vytvoření zpracovny cibule ve stávající zemědělské stavbě ve stávající zástavbě. Záměr svým účelem řeší v rámci cílů územního plánování komplexně funkční využití území, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území), zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídel a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel, svým umístěním pod zemí nebrání ochraně o rozvíjení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Záměr v souladu s úkoly územního plánování stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, svým charakterem a plošné umístěním na povrchu země nenarušuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

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

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním úřadem je deklarován soulad s těmito požadavky dále v textu odůvodnění v odkazu na ustanovení 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

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

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

- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územního odboru Břeclav, ze dne 15.11.2024, pod č. j. HSBM-7916-3/2024
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 12.12.2024, pod č. j. R/2024/79748/2
- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Mikulov, ze dne 26.11.2024, pod č. j.: MUMI 24038721

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

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

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad ze skutečnosti, že se jedná o stávající zemědělskou stavbu, která již je napojena na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

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

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

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

a) požadavky na vymezení pozemků

b) požadavky na umístování staveb

c) technické požadavky na stavby

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

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

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

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

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

V rámci povolení stavby není řešeno umístění odstavných a parkovacích stání, splaškové ani srážkové vody, neboť se jedná o stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě.

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

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

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

Ad b) požadavky na umístění staveb

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

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

požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování. Stávající zemědělská stavba je dopravně napojena stávajícím sjezdem na místní komunikaci. Stávající zemědělská stavba je napojena na vodovod, na splaškovou kanalizaci a distribuční síť NN.

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

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. Vzhledem k tomu, že se jedná o jednoduchou stavbu, bude zařízení staveniště umístěno v rámci pozemku parc. č. 3566 v katastrálním území Dolní Dunajovice.*

Dle ustanovení § 144 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě. Umístěním stavby je zajištěna údržba stavby z vlastního pozemku.*

Ad c) Technické požadavky na stavby

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

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

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

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

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

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,*

- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,
 - d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,
 - e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,
 - f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vztlakem při zaplavení,
 - g) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.
- Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci stavby předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhují též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu.* Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u

1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,
2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,
3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,
4. bytu zvláštního určení,
5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.

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

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie – *Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnížší s ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná.* Stavba a její realizace je hlavním záměrem za účelem úspory energie. Jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 151 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě. Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem.* Stavba řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby. Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Parkovací stání – *Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhuje a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce. Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu. Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena. Na plochách pro krátkodobé parkovací stání musí být navržena a provedena vyhrazená stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou a vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku minimálně v počtu stanoveném v příloze č. 1 k této vyhlášce. Vyhrazená stání musí splňovat požadavky na přístupnost. Podle druhu a účelu se u staveb občanského vybavení zřizují*

parkovací místa pro jízdní kola. V rámci stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě není řešeno umístění nového parkovacího stání.

Dle ustanovení § 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Hospodaření se srážkovými vodami – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou. Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě a nedotýká se hospodaření se srážkovými vodami.

Dle ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Veřejné prostranství – Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m. Záměr ve veřejném prostranství musí být navržen a proveden tak, aby respektoval přirozený a bezpečný pohyb chodců a nezasahoval do průchozího prostoru podél vodící linie. Je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m. Prostorové parametry sítě technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítě technické infrastruktury. Účel užívání povolované stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících veřejné prostranství.

Dle ustanovení § 10 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Pozemek stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci – Na pozemku stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci umístit také stavbu a zařízení související nebo podmiňující funkci bydlení a rodinné rekreace a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb a zařízení na nich. Na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 40 m² zastavěné plochy a 5 m výšky s nejvýše 1 nadzemním podlažím a s 1 podzemním podlažím; odstavec 1 tímto není dotčen. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě.

Dle ustanovení § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství. Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. Odstavec 2 se nepoužije,

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

Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Stavební čáru mohou v souladu s charakterem zástavby překročit předsazené části stavby tak, aby byl respektován charakter území a kvalita vystavěného prostředí. Předsazené části stavby nesmí ohrožovat užívání veřejného prostranství. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad navazující částí chodníku v šířce 0,5 m musí být minimálně 4,95 m.

Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě, kterou není narušena stavební čára a neobsahuje předsazené části.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Sítě technické infrastruktury se v zastavitelné ploše a v zastavěném území umísťují pod terénem.* Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě. Takovéto umístění sítí (stavby dočasné umístěné nad terén) není předmětem projektové dokumentace.

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

Dle ustanovení § 12 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí být navrženo a provedeno tak, aby splňovalo vodorovné vzdálenosti při souběhu, svislé vzdálenosti při křížení a úroveň krytí tak, aby nedošlo ke vzniku bezpečnostních nebo jiných rizik.* Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě. Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury není předmětem projektové dokumentace.

Dle ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Trubní a kabelová vedení se v místě křížení s neupravenými koryty bystřin ukládají do chráničky a umísťují minimálně 1,4 m pod povrch dna koryta bystřiny; to neplatí v případě stanoviště správce vodního toku umožňujícího jiné technické řešení. Pokud je v místě křížení s neupraveným korytem bystřiny navržena a provedena pro trubní nebo kabelové vedení rýha, musí být vyplněna zásypem a po jeho zhutnění opatřena na dně i ve svazích koryta bystřiny opevněním.* Navrhovaná stavba nekříží vodní tok.

Dle ustanovení § 12 odst. 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Technická infrastruktura – *Stožáry elektrických silových nadzemních vedení a nadzemních vedení sítí elektronických komunikací se navrhují a provádí ve vzdálenosti minimálně 6 m od břehové čáry bystřiny.* Předmětem navrhované stavby nejsou stožáry elektrických silových nadzemních vedení a nadzemních vedení sítí elektronických komunikací.

Dle ustanovení § 13 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *Oplocení nebo jiné ohrazení vyžaduje pozemek se stavbou,*

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

(2) Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat v záplavových územích nesmí typ oplocení nebo ohrazení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, části oplocení pozemku musí být snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků. Pozemek stavby je oplocen. Nové oplocení není předloženou dokumentací řešeno. Jelikož se jedná o území mimo záplavové území, je toto ustanovení návrhem stavby splněno.

Dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Staveniště – *Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz*

- a) neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat,*

b) neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy 3),
c) neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích,
d) neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a
e) umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením.

(2) Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem. (3) Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost. Vzhledem k tomu, že se jedná o jednoduchou stavbu, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku parc. č. 3566 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Mechanická odolnost a stabilita – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům. Stavební konstrukce musí být navrženy a provedeny v souladu s normou.* Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 17 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Zakládání stavby – *Založení stavby musí být navrženo a provedeno způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným průzkumem základových poměrů v místě stavby. Stavba se zakládá tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky a stavby. Podzemní stavební konstrukce oddělující vnitřní prostory stavby od okolního prostředí nebo od základů, včetně prostupů, musí být chráněna před nežádoucími účinky podzemní vody, vlhkosti nebo dalších nežádoucích vlivů, s ohledem na návrhové parametry vnitřního prostředí. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě. Založení stavby není předmětem projektové dokumentace.*

Dle ustanovení § 18 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Zakládání stavby – *Úroveň podlahy obytné místnosti musí být minimálně 0,15 m nad nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m od obvodové stěny stavby s osvětlovacím otvorem a 1 m od obvodové stěny stavby bez osvětlovacího otvoru a minimálně 0,5 m nad hladinou podzemní vody, pokud není místnost chráněna před nežádoucím působením vody jiným způsobem. Navrhovaná stavba neobsahuje obytné místnosti. Požadavek vyhlášky je splněn.*

Dle ustanovení § 19 odst. 1, 2, 3 a 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Větrání – *Stavba musí mít podle jejího účelu užívání zajištěno dostatečné přirozené, nucené nebo kombinované větrání, nestanoví-li příloha č. 2 k této vyhlášce jinak. Stavba musí mít podle jejího účelu užívání zajištěnu kvalitu vnitřního vzduchu s možností regulace, nestanoví-li příloha č. 2 k této vyhlášce jinak. Pobytová místnost stavby pro výchovu a vzdělávání musí být větratelná. Další požadavky na větrání stanoví jiný právní předpis. Centrální šatna dětí a žáků bez přirozeného větrání musí být větrána nuceně podtlakově s výměnou vzduchu. Množství větracího vzduchu pomocí měrných návrhových hodnot se stanoví podle příloha č. 2 k této vyhlášce. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 20 odst. 1, 4, 5, 6, vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Osvětlení, proslunění, stínění - *Vnitřní prostor stavby musí být navržen a proveden tak, aby bylo zajištěno jeho denní osvětlení podle účelu užívání stavby. Požadavky na denní osvětlení pobytových místností staveb pro výchovu a vzdělávání stanoví jiný právní předpis. Stavba se*

navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží. U stavby ve stavební proluce se požadavek podle odstavce 4 nepoužije. Ve stavbě ve stavební proluce se navržené stínění porovnává se stíněním, které by vyvolala stavba, jejíž parametry by odpovídaly úplné souvislé zástavbě stejné výškové úrovně jako okolní zástavba a případně dalším kritériím s ohledem na stavební čáru. Při výpočtu denního a sdruženého osvětlení, proslunění a stínění se posuzuje stínění podle současného stavu okolí a podle změn v území, zejména podle podmínek rozhodnutí nebo jiných opatření vydaných podle stavebního zákona nebo jiných právních předpisů nebo podle regulačního plánu nebo územního plánu s prvky regulačního plánu, jsou-li pro dané území vydány. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 21 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Ochrana proti hluku a vibracím - Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy. Zabudované technické zařízení a jeho rozvody působící hluk a vibrace musí být v budově s obytnými místnostmi a ve stavbě pro sociální služby navrženo a provedeno tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby. Obytná místnost se navrhuje a provádí tak, aby byla zajištěna její ochrana před hlukem. Vnitřní konstrukce budov a obvodový plášť včetně výplní otvorů se navrhuje a provádí tak, aby splnily požadavky na parametry zvukové izolace chránící vnitřní prostory budov před hlukem a vibracemi. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 27 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby neohrožovala přilehlé komunikace a přilehlé pochozí plochy spadem ledu, sněhu a stékáním vody. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě. Spad ledu, sněhu a stékáním vody není předmětem projektové dokumentace.

Dle ustanovení § 38 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Světlá výška obytné místnosti nebo pobytové místnosti stavby pro bydlení musí být minimálně 2,5 m. Světlá výška může být snížena až na 2,2 m, nejvýše nad polovinou podlahové plochy obytné místnosti. V podkroví musí být světlá výška obytné místnosti minimálně 2,2 m. V obytné místnosti se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena minimálně nad polovinou podlahové plochy prostoru, u prostorů se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě, ve které se nenachází obytné místnosti.

Dle ustanovení § 40 odst. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Vodovodní přípojka a vnitřní vodovod – Vodovodní přípojka z vodovodu pro veřejnou potřebu a vnitřní vodovod nesmí být propojena s jiným zdrojem vody. Vodovodní přípojka, popřípadě část vnitřního vodovodu, musí být uložena do nezámrazné hloubky nebo musí být chráněna proti zamrznutí. Vodovodní přípojka musí být vybavena zařízením proti možnému zpětnému průtoku znečištěné vody z vnitřního vodovodu. Hlavní uzávěr vnitřního vodovodu se osazuje za vodoměr, musí být dostupný a jeho umístění musí být viditelné a trvale označeno. Vodoměrná šachta musí být zabezpečena proti vniknutí nečistot, podzemní a povrchové vody a musí být přístupná. Vodovodní přípojka, popřípadě část vnitřního vodovodu musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na ochranu proti znečištění pitné vody. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě se stávající vodovodní přípojkou.

Dle ustanovení § 41 odst. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Kanalizační přípojka a vnitřní kanalizace – Je-li stavba připojena k oddílné kanalizaci, musí být i vnitřní kanalizace oddílná. Potrubí kanalizační přípojky musí být uloženo do nezámrazné hloubky

nebo musí být chráněno proti zamrznutí. Čistící tvarovka se nesmí osadit v místnosti, ve které by únik odpadní vody mohl ohrozit požadavky na bezpečné užívání stavby. Větrací potrubí vnitřní kanalizace nesmí být zaústěno do komínů, větracích průduchů, světlíků, instalačních, shozových a výtahových šachet a půdních prostorů a musí být vyvedeno minimálně 0,5 m nad úroveň střešního pláště. Nad pochozí plochy musí být větrací potrubí vnitřní kanalizace umístěno tak, aby nedošlo k obtěžování a ohrožování okolí, a větrací potrubí musí být ukončeno 0,5 m nad rovinou střechy. Nejmenší vodorovná vzdálenost vyústění větracího potrubí od teras, oken nebo jiných otvorů obytných nebo pobytových místností musí být 3 m nebo musí větrací potrubí vyústit minimálně 1 m nad úroveň nejvyšší části tohoto otvoru. Prostor s mokřým čištěním podlah, s mokřým provozem, s technickým a technologickým zařízením využívajícím vodu, pokud nejsou napojeny na kanalizaci, musí být vybaveny systémem zachycování a odvádění vody z provozu stavby i zařízení, případně akumulací jímkou dostatečné kapacity opatřenou zařízením k odvedení zachycené vody. Kanalizační přípojka, popřípadě vnitřní kanalizace musí být navržena a provedena tak, aby byly splněny technické parametry těchto staveb s ohledem na požadavky na bezpečné odvádění splaškových odpadních vod a srážkových vod. Záměr řeší stavební úpravy ve stávající zemědělské stavbě se stávající kanalizační přípojkou.

Dle ustanovení § 48 odst. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Spalinová cesta - *Spalinová cesta musí být navržena a provedena tak, aby za všech provozních podmínek připojených spotřebičů paliv byl zajištěn bezpečný odvod a rozptyl spalin do vnějšího ovzduší a aby nenastalo jejich hromadění ve vnitřních prostorách budov, nebyly překročeny přípustné koncentrace škodlivin ve spalínách vztažené k předmětným spotřebičům paliv a okolní zástavbě a aby nedošlo k ohrožení života a zdraví osob a zvířat nebo majetku. Spaliny od spotřebičů paliv se odvádí spalinovou cestou nad střechu budovy. Pro spotřebiče na plynná paliva o maximálním jmenovitém výkonu 24 kW je možné, při zajištění podmínek bezpečného rozptylu spalin, zachování rozměrů ochranného pásma a bezpečné vzdálenosti ve vztahu k ostatním budovám a stavebním otvorům, použít vyústění vývodu spalin obvodovou stěnou do vnějšího ovzduší. Spalinová cesta musí být navržena a provedena z materiálů zajišťujících ochranu života a zdraví osob a zvířat, ochranu majetku a ochranu životního prostředí. Spalinová cesta musí být navržena a provedena tak, aby byl zajištěn přívod dostatečného množství spalovacího vzduchu ke spotřebičům paliv a do místností, kterými prochází spalinová cesta, ve které je umístěn podtlakový regulátor nebo omezovač tahu. Vyústění spalinové cesty nad střechou musí být navrženo a provedeno s ohledem na výšku jejího ústí od střešní krytiny a od sousedních objektů tak, aby byl zajištěn bezpečný odvod a rozptyl spalin do volného ovzduší a vyloučen rušivý vliv okolních objektů na funkci spalinové cesty. Nad střechou, jejíž součástí jsou okna vikýřů nebo střešní okna, musí být vyústění spalinové cesty navrženo a provedeno tak, aby výška ústí spalinové cesty nad nejvyšším bodem vikýře nebo střešního okna zajistila, že spaliny nebudou pronikat do vnitřních prostor objektu. Jako součást spalinové cesty musí být pro zajištění jejího bezpečného provozu navrženy a provedeny kontrolní, vybírací, vymetací a čistící otvory pro kontrolu a čištění spalinové cesty. Ke spalinové cestě, která se kontroluje a čistí jejím ústím, musí být zabezpečen trvalý přístup budovou, otvorem ve střeše, komínovou lávkou, popřípadě střešními stupni nebo vnější přístupovou cestou. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad neposuzoval, jelikož záměr se nachází mimo ochranného pásma památkové zóny.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posoudil jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy. Z tohoto zkoumání vyplynulo, že nejsou dotčeny žádné zájmy, chránící zvláštní právní předpisy.

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

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

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

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

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

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu. - před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.

- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
 - oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
 - při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
 - Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
 - U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.
 - Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.
- Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].
- Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)
- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
 - zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
 - ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
 - provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
 - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
 - zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
 - vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,00 Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,00 Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,00 Kč, resp. 4 000 000,00 Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

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

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm, - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

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

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

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

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

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

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

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

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

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

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

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

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

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.

otisk
úředního
razítka


odborný zaměstnanec

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

ŠEB-AGRI s.r.o., Zemědělská 694, 691 85 Dolní Dunajovice

– v zastoupení: [REDACTED] [REDACTED] IDDS: hkanwbz

místo podnikání: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Československá obchodní banka, a. s., IDDS: 8qvd3s

sídlo: Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno

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

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

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



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

SPIS. ZN.: STZI/22913/2024/CIZM
Č.J.: MUMI 25024743
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 03.07.2025
Vypraveno: 03.07.2025

ROZHODNUTÍ č. 469/2025

Městský úřad v Mikulově, Odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) a § 6 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 26.06.2024 žádost, kterou podali Památky Pálavy, z.s., IČ: 064 29 696, Kovařovicova 3204/56, 616 00 Brno, o vydání společného územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení pro níže uvedenou stavbu.

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

stavební záměr

pro stavbu nazvanou: **„Sanace hradu Děvičky, stavební a sanační práce v severovýchodní části hradu - sklepa“**
na pozemcích: **parc. č. 668 (zastavěná plocha)**
v katastrálním území: **Pavlov u Dolních Věstonic**

Druh a účel umístěvané stavby:

Změna dokončené stavby – stavební úpravy hradu Děvičky - sklepa
Hrad Děvičky.
Stavba trvalá.

Katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umístuje a povoluje:

na pozemku parc.č.: **parc. 668 (zastavěná plocha)**
v katastrálním území: **Pavlov u Dolních Věstonic.**

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

Stavební úpravy sklepa – stavba je umístěná na pozemku parc.č. 668 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, na hranici pozemku parc.č. 667 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:100, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

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

Stavební úpravy sklepa – jedná se o sanaci hradu Děvičky, konkrétně v severozápadní části hradu – sklepa. Linie hradu bude částečně upravena, ale nedojde k zásadní změně tvaru, která by se uplatnila v dálkových pohledech. Domodelování části stěny v zazdění otvoru v SV stěně nepřevyší stávající linie horních hran zdiva zříceniny, nadezdívka bude respektovat fragmenty stávajícího ostění původních oken v SV stěně. Stavební úpravy se týkají zazdění otvoru v severovýchodní stěně (otvor ze sklepa), dozdění stěny nad úroveň klenby – podpora SV pilíře, sanace zdiva klenby, doplnění klenby v místě dozdívané SV stěny, zapravení spár ve zdivu z lícni i rubové strany, realizace úprav vstupu do sklepa – nové schody, odvedení vody z prostoru před sklepem, realizace nášlapné nepevněné vrstvy podlahy sklepa, realizace nadezdívky boční severozápadní strany sklepa, přitížení paty stropní klenby sklepa, obezdění stávajícího vstupu do sklepa, nová skladba podlahy nad klenbou sklepa.

Materiál původních stěn se nemění, jedná se o původní gotické zdivo z vápence a klenby z pálených cihel. Dozdívky kamenného zdiva a cihelné klenby budou opět provedeny z původního zdiva a vápenné malty. Podlaha ve sklepě bude provedena z jemného násypu (prach, písek šterk, který bude hutněn a srovnán do jedné roviny). Bude nutné provést průzkum původní podlahy. Nové schodiště na vstupu do sklepa bude provedeno z kamene.

Stavba není napojena na inženýrské sítě. Vzhledem k umístění stavby je stavba přístupná pouze pro pěší.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na nichž bude stavba realizována parc. č. 668 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky a stavby parc.č. 667 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Pro umístění a provedení stavby se v souladu s ustanovením § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení, která je přílohou tohoto rozhodnutí, autorizovanou [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
3. Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
4. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

5. Na stavbě bude veden stavební deník.
6. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby. Štítek bude zabezpečen proti poškození povětrnostními vlivy a ponechán na místě až do dokončení stavby (stavebník jej obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí).
7. Stavba bude dokončena do 24 měsíců od zahájení stavby.
8. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

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

Bude dodržena podmínka závazného stanoviska MÚ Mikulov, OSŽP, orgán státní správy lesů, ze dne 29.08.2024 pod č.j. MUMI 24030848:

- V souladu s předloženou žádostí, bude činnost realizována podle zákresu v kopii katastrální mapy, která je součástí předložené žádosti.
- Podmínkou udělení tohoto souhlasu je, že nedojde realizací tohoto záměru k omezení využití, ani dotčení pozemků PUPFL.

Bude dodržena podmínka koordinovaného závazného stanoviska MÚ Mikulov, ORaŽP, orgánu státní památkové péče, ze dne 29.08.2024 pod č.j. MUMI 24030848:

Podmínky způsobu provedení:

1. V průběhu prací bude odborné organizaci památkové péče umožněno provedení operativního průzkumu a jeho dokumentace.
2. Veškeré plánované zemní zásahy budou prováděny předstihovým plošným záchranným archeologickým výzkumem.
3. Zástupcům státní památkové péče budou předloženy výsledky zjišťovacího archeologického výzkumu do podlahových souvrství v podobě řádně zpracované nálezové zprávy.
4. Dále bude předložena skladba zasypu klenby, úprava povrchů a zamýšlený způsob sanace rubu klenby, tyto práce budou projednány se zástupci památkové péče zákonným způsobem.
5. Obdobně bude s orgány památkové péče projednán detailní návrh řešení vstupu do sklepa.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Stavebník oznámí stavebnímu úřadu dokončení stavby.

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

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Pro předmětnou stavbu nebyly stanoveny podmínky správců veřejné dopravní a technické infrastruktury.

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

1. 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).
2. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

3. Pro provedení stavby budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 251/2003 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády vydaná k provedení zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek:

1. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na ustanovení § 94k písm. a) stavebního zákona:

- Památky Pálavy, z.s., Kovařovicova 3204/56, 616 00 Brno

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na ustanovení § 94k písm. d) stavebního zákona:

- Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové

Odůvodnění

Městský úřad v Mikulově, Odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm.c) a § 6 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 26.06.2024 žádost, kterou podali Památky Pálavy, z.s., IČ: 064 29 696, Kovařovicova 3204/56, 616 00 Brno v zastoupení [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] o vydání společného územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení pro stavbu nazvanou „Sanace hradu Děvičky, stavební a sanační práce v severovýchodní části hradu - sklepa“ na pozemku parc.č. 668 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

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

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 94l až § 94o stavebního zákona a podle § 94m odst. 1 stavebního zákona zahájil společné řízení.

Přípisem ze dne 05.11.2024 oznámil stavební úřad v souladu s ustanovením § 94m odst. 1 stavebního zákona zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům pro výše uvedenou stavbu.

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

předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí a současně stanovil lhůtu.

Stavební úřad zjistil, že výše uvedené oznámení trpí vadami, které lze opravit, jelikož bylo nesprávně uvedeno parcelní číslo předmětné stavby. Stavební úřad vydal dne 06.01.2024 usnesení č. 639/2024 pod č.j. MUMI 24037155, kterým opravil vadné oznámení o zahájení společného řízení předmětné stavby.

Dne 06.01.2025 obdržel stavební úřad podání [REDAKCE] [REDAKCE] místostarosty obce Pavlov, který upozornil na stavbu (stavební činnost) na zřícenině hradu Děvičky. Následně stavební úřad opatřením ze dne 23.01.2025 oznámil zahájení kontroly dle zákona č. 255/2012 Sb. o kontrole. Při kontrole bylo dne 18.02.2025 zjištěno mimo jiné, cituji: „*Na pozemku parc.č. 667 se nachází torzo hradu, kde ve sklepení je provedeno dřevěné zajištění klenby a je zde vybudován skladovací prostor, který není ukotven do původního zdiva.*“ Pro upřesnění stavební úřad uvádí, že se jedná o parc.č. 668 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, kde se nachází předmětné sklepení. Na místě samém stavební úřad zjistil, že ve sklepení je provedeno dřevěné zajištění klenby a je zde vy budován skladovací prostor. Stavební úpravy nebyly na stavě sklepa provedeny. Na místě samém byla pořízena fotodokumentace.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 94k stavebního zákona. Přitom zjistil, že podle § 94k písm. a) stavebního zákona se v tomto konkrétním případě jedná o stavebníka – Památky Pálavy, z.s., IČ: 064 29 696, Kovařovicova 3204/56, 616 00 Brno. Stavební úřad dále přiznal postavení účastníka řízení dle § 94k písm. d) stavebního zákona, vlastníkům pozemků, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, parc.č. 668 – Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové - z důvodu realizace záměru. Stavební úřad dále přiznal postavení účastníka řízení dle § 94k písm. e) stavebního zákona, osobám, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, parc.č. 667 – Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové - tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje. Postavení účastníka řízení také splňuje Obec Pavlov, Na Návsí 88, 692 01 Pavlov v souladu s ustanovením § 94k písm. b) stavebního zákona.

Další vlastnická ani jiná práva k nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Podklady pro vydání rozhodnutí:

-
- projektová dokumentace 3x
 - kopie katastrální mapy
 - LV č. 110
 - plán kontrolních prohlídek stavby
 - Městský úřad Mikulov, OSŽP, koordinované stanovisko ze dne 29.08.2024 pod č.j. MUMI 24030848
 - Městský úřad Mikulov, OSŽP, vyjádření orgánu odpadového hospodářství, ze dne 16.09.2024 pod č.j. MUMI 24032573
 - Městský úřad Mikulov, ORaŽP, závazné stanovisko orgán státní památkové péče ze dne 28.08.2024 pod č.j. MUMI 24030487/3500/HROJ
 - AOPK Správa CHKO společné rozhodnutí ze dne 02.10.2024 pod č.j. SR/0277/JM/2024-2

- AOPK Správa CHKO stanovisko ze dne 21.08.2024 pod č.j. SR/0277/JM/2024-2
- Archeologický ústav AV ČR Brno vyjádření ze dne 01.08.2024
- Situační výkres se souhlasem obce Pavlov
- Situační výkres se souhlasem vlastníka pozemku Lesy ČR, s.p.
- Vyjádření vlastníka stavby Lesy ČR, s.p. ze dne 11.09.2024
- Dodatek ke smlouvě o výpůjčce č. 2/2018 ze dne 7.8.2018
- Plná moc k zastupování

Stavební úřad zkoumal, zda je předložený návrh na umístění předmětné stavby v souladu se schváleným územním plánem Obce Pavlov. Územní plán obce Pavlov ze dne 19.12.2013, v účinnosti dne 15.1.2014 a Změny č. 1 územního plánu ze dne 20.12.2023, v úplném znění po změně č. 1 v účinnosti ze dne 23.01.2024. Záměr je navrhován v nezastavitelném území obce, v plochách „E“ – Plochy přírodní.

Hlavní využití

Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V řešeném území se jedná o plochy biocenter a plochy nacházející se v I. zóně CHKO.

Přípustné využití

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněně přípustné využití

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
- stávající vinice za podmínky, že nedojde ke snížení ekologické stability biocentra

Nepřípustné využití

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístění staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

Záměr řeší sanaci hradu Děvičky a její stavební úpravy jeho sklepa, konkrétně v severozápadní části hradu – sklepa. Linie hradu bude částečně upravena, ale nedojde k zásadní změně tvaru, která by se uplatnila v dálkových pohledech. Materiál původních stěn se nemění, jedná se o původní gotické zdivo z vápence a klenby z pálených cihel. Dozdívky kamenného zdiva a cihelné klenby budou opět provedeny z původního kamenného zdiva a vápenné malty. Podlaha ve sklepě bude provedena z jemného násypu. Vzhledem k umístění stavby je stavba přístupná pouze pro pěší. Kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení se nemění, zůstává zachován stávající půdorys stavby sklepa.

Jedná se o objekt hradní zříceniny, který je kulturní nemovitou památkou zapsanou v ÚSKP pod ev. č. rejstříku 14892/7-1612. Podle § 14 odst. 1 zákona o památkové péči. Stavbu tvoří typickou a nezaměnitelnou siluetu obcí při jižním břehu střední a dolní novomlýnské nádrže. Objekt je v území s archeologickými nálezy a významnou archeologickou lokalitou. Stavba se také nachází na území ptačí oblasti Pálavy a evropsky významné lokality Děvín.

Jedná o nadregionální biocentrum 2013 Pálava (NRBC 10), I. Zóna CHKO Pálava. Její součástí jsou NPR Děvín-Kotel-Soutěska, jejichž hranice tvoří západní hranici řešeného území.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že předložený návrh, představující sanaci hradu Děvičky a její stavební úpravy jeho sklepa, naplňuje záměr stavebního zákona, a to především z hlediska zajištění souladu stavby s územním plánem a zejména soulad s cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území. V rámci stavebních úprav nedojde ke změně využití a nedojde k narušení ani omezení přírodní funkce

současných ploch ÚSES, jelikož se jedná stavební úpravy přímo ve vnitřním prostoru objektu hradu Děvičky.

Vzhledem k výše uvedenému a skutečnosti, že se jedná o sanaci hradu Děvičky a její stavební úpravy jeho sklepa, při dodržení výškové hladiny stavby a tvaru, stavební úpravou se stavba podstatně nezmění, lze konstatovat, že je v souladu s územním plánem, stejně tak jako soulad s ustanovením § 90 stavebního zákona, ve kterém stavební úřad tyto hodnoty posuzuje, v tomto případě dodržen.

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

Dále stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 94o odst. 1 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky:

a) zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek: Stavební úřad k danému dodává, že níže popsal požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a nezjistil rozpor, který by bránil umístění stavby.

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

V tomto případě se jedná o sanaci hradu Děvičky a její stavební úpravy jeho sklepa. Stavba není napojena na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

c) zda je stavební záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Konkrétně se jednalo o stanoviska odboru stavebního a životního prostředí Městského úřadu Mikulov z hlediska:

Zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Dále byla dodána stanoviska dotčených orgánů:

Agentury ochrany přírody a krajiny z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

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

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

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 8 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších

předpisů, na ustanovení § 20, § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Dle ustanovení § 23 odst. 1 - „Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky“ – V tomto případě se jedná o sanaci hradu Děvičky a její stavební úpravy jeho sklepa, kde není a nebude zavedena technická infrastruktura a to z hlediska jejího umístění. Vzhledem k umístění stavby je stavba přístupná pouze pro pěší. Stavba svým umístěním neklade nové požadavky na ochranná a bezpečnostní pásma sítí energetických vedení. Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – Stavba je umístěna v nezastavěném území obce a stavba je navržena tak, aby její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebude znemožněna zástavba sousedního pozemku.

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

Stavební úřad ve správním řízení konkrétně posuzoval dotčené ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

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

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

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

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

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

Dle ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., § 9, § 10, § 15, § 22 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu sanace hradu Děvičky a její stavební úpravy jeho sklepa, je odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

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

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

K žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání společného povolení podle přílohy č. 6 k této vyhlášce a podle druhu stavby dokumentaci podle příloh č. 8 až 11 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

K žádosti o vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí, která se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce, žadatel připojí také přílohy uvedené v části C formuláře a podle druhu stavby dokumentaci podle příloh č. 8 až 11 k vyhlášce o dokumentaci staveb a dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí podle § 10 odst. 3 a přílohy č. 4 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí.

Dokumentace se přikládá ve dvou vyhotoveních. Není-li obecní úřad obce, jehož území se stavební záměr dotýká, stavebním úřadem, dokumentace se přikládá ve třech vyhotoveních, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu; pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení. Další vyhotovení průvodní zprávy, souhrnné technické zprávy, situačních výkresů a dokumentace objektů, k jejichž povolení jsou příslušné spolupůsobící úřady, se v potřebném počtu připojuje v případě souboru staveb, pokud k umístění nebo povolení vedlejší stavby není příslušný stavební úřad, který rozhodnutí vydává.“ – všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy. Nejedná se o stavbu s posouzením vlivu na životní prostředí.

Dále se stavební úřad v územním řízení zabýval splněním požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – splnění požadavků v tomto případě stavební úřad neposuzoval, jelikož se jedná o stavbu, která není určena pro užívání osobami se sníženou schopností pohybu a orientace.

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

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

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,

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

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

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

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

Stavební úřad je povinen řídit se předloženým plánem kontrolních prohlídek. Stavební úřad rovněž upozorňuje stavebníka na povinnost pořízení si geometrického zaměření předmětné stavby po realizaci povoleného záměru, který umožní zápis stavby do katastru nemovitostí.

Po dokončení stavby popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání stavebník požádá stavební úřad o přidělení čísla popisného.

Stavebník zajistí, aby před započítím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.

Poučení

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

otisk
úředního
razítka



odborný zaměstnanec



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí

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

SPIS. ZN.: STZI/21531/2024/ALEL

Č.J.: MUMI 25020847

VYŘIZUJE:

TEL.:

E-MAIL:

DATUM: 08.07.2025

ROZHODNUTÍ č. 481/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 17.06.2024 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „**VINAŘSTVÍ 1, PEKÁRNA, SÝRÁRNA, UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“ (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. **2240, 2134/1, 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, 2342, 2351** v katastrálním území Perná, kterou podala společnost **PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČ: 11876778, Roháčova 145/14, 130 00 Praha** (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájil územní řízení a v tomto řízení posoudil podanou žádost podle § 84 až § 90 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení v souladu s ustanovením § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) a dle ustanovení § 79 odst. 1 a § 92 odst. 2 stavebního zákona v územním rozhodnutí o umístění stavby schvaluje

navržený záměr

pro stavbu nazvanou „**VINAŘSTVÍ 1, PEKÁRNA, SÝRÁRNA, UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“ (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. **2240, 2134/1, 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, 2342, 2351** v katastrálním území Perná

Druh a účel umísťované stavby:

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: stavba pro výrobu

Doba trvání: stavba trvalá

Název stavby: „**VINAŘSTVÍ 1, PEKÁRNA, SÝRÁRNA, UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“

Katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje:

Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 2240 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2134/1 (ostatní plocha), parc. č. 2147 (vodní plocha), parc. č. 2158 (ostatní plocha), parc. č. 2167

(ostatní plocha), parc. č. 2235 (ostatní plocha), parc. č. 2237 (ostatní plocha), parc. č. 2238 (ostatní plocha), parc. č. 2241 (ostatní plocha), parc. č. 2242 (ostatní plocha), parc. č. 2252 (ostatní plocha), parc. č. 2298 (ostatní plocha), parc. č. 2299 (ostatní plocha), parc. č. 2342 (trvalý travní porost), parc. č. 2351 (ostatní plocha) v katastrálním území Perná,

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

Stavba Vinařství I. je členěna na stavební objekty:

SO 01 Ubytování a wellness – bude umístěn na pozemku parc. č. 2238 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti 1,00 m od hranice s pozemkem parc. č. 2147 v katastrálním území Perná a ve vzdálenosti 6,30 m od hranice s pozemkem parc. č. 2243 v katastrálním území Perná.

SO 02 Vinařský dům, vinařství 1, pekárna, sýrárna – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2238, 2240, 2241, 2242 v katastrálním území Perná, na hranici s pozemkem parc. č. 2243 v katastrálním území Perná, dále ve vzdálenosti 8,68 m od hranice a stavby na pozemku parc. č. 2251 v katastrálním území Perná, dále ve vzdálenosti 20,18 m od hranice s pozemkem parc. č. 2159 v katastrálním území Perná a ve vzdálenosti 13,35 m od hranice s pozemkem parc. č. 2252 v katastrálním území Perná.

SO 03 Komunikace a zpevněné plochy včetně opravy a prodloužení propustku – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2238, 2158, 2147, 2167, 2235, 2252 v katastrálním území Perná, v areálu ve vzdálenosti 1,01 m od hranice s pozemkem parc. č. 2159 v katastrálním území Perná, a na hranici s pozemky parc. č. 2252 a 2147 v katastrálním území Perná. Mimo areál bude zpevnění řešeno v rámci stávajících účelových komunikací.

SO 04 STL plynovod PE100 d63-RC dl. 310,0m – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2342, 2351, 2134/1, 2299, 2298, 2252 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti minimálně 1,00 m od hranice sousedních pozemků.

SO 05 STL plynovodní přípojka d32 dl. 6,0m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2241 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti minimálně 1,00 m od hranice sousedních pozemků.

SO 06 Vodovodní přípojka HDPE d63 dl. 2,0m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2299 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 07 Areálový vodovod HDPE d63 dl. 260,0m – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2299, 2298, 2252, 2241 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 08 Přípojka splaškové kanalizace DN 200 dl. 5,0m a výtlak splaškových vod HDPE d90 dl. 57,0m – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2237, 2235, 2147, 2238 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 09 Areálová splašková kanalizace KG SN 8 DN 150 dl. 39,0m a KG SN 8 DN 200 dl. 55,0m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2238 v katastrálním území Mikulov na Moravě, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 10 Dešťová kanalizace DN 300 dl. 10,0m a výústní objekt – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2147 a 2238 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 11 Areálová dešťová kanalizace DN 1000 dl. 68,0 m – retence, DN 200 dl. 3,0m, DN 150 dl. 30,0m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2238 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 12 Parková plocha s vodním prvkem – bude umístěn na pozemku parc. č. 2238 v katastrálním území Perná v rámci nezastavěných ploch areálu.

SO 13 Nové vedení NN (stavebník EG.D, a.s.) – bude řešeno samostatným povolením.

Součástí záměru budou dále opěrné betonové zídky se zábradlím pro zajištění terénu pro vjezd do podzemní garáže a vodní prvek – okrasný venkovní prvek bude ledvinovitého tvaru. Největší rozměr 18,55 x 8,00 m, hloubka vody 0-0,6m. Objem vody ve vodním prvku bude 39 m³. Po celém obvodu vodního prvku bude skrytý přelivný žlábek. Vodní prvek bude navržen z nerezové oceli a umístěn venku na úrovni 1.NP. Technologie vodního prvku bude umístěna v 1.PP. Technologie vodního prvku bude obsahovat vyrovnávací akumulární nádrž, pískovou filtraci a

automatiku dávkování chemie. Aby vodní prvek nebyl osídlen nežádoucími organismy, bude voda chemicky ošetřena chlornanem sodným (dezinfekce vody) a kyselinou sírovou (úprava pH). Vodní prvek bude osazen dekorativními vodními tryskami.

Oplocení bude umístěno po obvodu celého areálu. V západní a jižní části bude realizováno vzdušné oplocení z pletiva do výšky 1,80m od upraveného terénu. V přední části u vjezdu do areálu bude realizováno oplocení plné z betonové pohledové konstrukce, výšky 2,15 m. Vstupní oplocení bude obloukové z betonové konstrukce, obložené kamenným obkladem, s osazením dřevěných vrat. V severní části areálu bude oplocení ocelové se svislou výplní s posuvnou bránou šířky 8,00 m a výškou oplocení 2,15 m od okolního upraveného terénu.

Zdrojem tepla budou dva plynové kondenzační kotle THISION L PLUS 70.

Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:250, který je součástí tohoto rozhodnutí.

Zastavěná plocha 3 200,00 m²

Obestavěný prostor 6 920,40 m³

Ubytovací jednotky 5x ubytovací jednotka

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

Cílem záměru je vybudovat areál spojující výrobu a volnočasové prostory, propojit tvorbu produktů a jejich prezentaci s prostory pro veřejnost. Předmětem podnikání stavebníka je výroba vína, sýrů a pečiva. Tyto stěžejní obory budou doplněny o možnost veřejnosti ocitnout se v centru výroby, ochutnat produkty a pobýt v nadstandardně pojatém prostředí.

Celý areál je navržen v jednotném stylu, je však bohatě členěn dle funkčního využití. Vznikne tak osobité místo připomínající historickou vesnici – klasická elegance francouzského střihu se snoubí s českou malebností za vydatné podpory moderních architektonických prvků. Každá funkční jednotka celku si drží charakteristické prvky, její účel je snadno rozpoznatelný na první pohled. Ať už jsou to prostorné terasy apartmánů, zvonice vinařského domu či průmyslový nádech výrobních objektů. Jednotlivé zóny budou propojeny stavebními i architektonickými prvky do harmonického celku. I přes různorodost použitých motivů lze pozorovat materiálově vyvážený celek. Celou stavbou prostupuje kámen, dřevo v moderním i tradičním pojetí a tam, kde již nebylo místo či důvod pro výrazné materiály, nachází se bílá omítka. Všechny objekty areálu dále spojují a doslova uzavírají sedlové střechy mírného sklonu a stejného materiálového pojetí. I přes velice rozsáhlý objem náplně celého areálu bude zde dostatek místa pro volné plochy, které budou věnovány nezbytným komunikacím, plochám zeleně i vodním prvkům.

Na jižním okraji areálu jsou navrženy apartmány pro ubytování hostů. Dům s ubytovacími jednotkami bude dvoupodlažní, navržen bude v plochách kamenného a dřevěného obkladu s plechovou střechou v tlumeném zeleném odstínu. Výraznými prvky budou terasa západním směrem a pavlač východním. Důraz je kladen na detaily v rozmístění a velikosti oken, provedení zábradlí (nerezové sítě) či prvcích zahradní architektury (dřevěná pergola venkovního posezení, geometrické členění soukromé zahrady apartmánů).

V centrální části nové výstavby se nachází shluk nízkých nepravidelně umístěných, ale navzájem propojených staveb. Vytváří klidný, až posvátný střed celého areálu, samotný vinařský dům, tvořený tankovou halou s prezentačním prostorem. Opět tu lze nalézt soulad kamenných zdí s dřevěnými prvky, též s plechovou střechou v tlumeném zeleném odstínu.

Samotné výrobě je věnována severní část pozemku, tady se nachází výrobní a manipulační plocha a stavby. Architektura zde navazuje na technické potřeby výroby. Jednoduché řešení základních hmot oživují prvky zázemí pro návštěvníky i detaily jednotlivých prvků fasády, zastřešení je navrženo sedlovými plechovými střechami v tlumeném červeném odstínu.

V celém areálu je kladen důraz na vzájemné propojení jednotlivých funkcí a kvalitní architektonické ztvárnění všech prvků. Ať už se jedná o budovy samotné nebo drobnější stavby jakou jsou reprezentativní vstupní portál, elegantní vjezd do podzemních garáží či vhodné zakomponování vodní nádrže.

Provoz areálu bude rozdělen podle dvou základních účelů: výroba a veřejnost. Výroba se nachází v severní části, má vlastní příjezd. Prostory pro veřejnost jsou pak navrženy v jižní části s vlastním příjezdem, propojení obou funkcí pak tvoří centrální část.

V ubytovacím objektu se nachází celkem dva apartmány rozdělené do dvou podlaží. Ubytovací jednotky mají přístup do společné zahrady s bazénem. Přízemní apartmány mají pak své soukromé zahrady na druhé straně.

Centrální část stavby bude tvořit vinařský dům s tankovou halou včetně prezentačního prostoru. Dispozičně se jedná o vzájemně propojené místnosti víceúčelového prostoru. Kromě výrobního a prezentačního účelu se zde nachází nezbytné technické či hygienické zázemí. Hala pak plynule přechází do výrobního objektu, který je doplněn o další funkce.

Jednotlivé funkční jednotky výroby budou napojeny na centrální manipulační prostor. Vinařská výroba probíhá v prostorách přízemí, jedná se o prostory pro kvašení, sklady různých fází výroby, expedici, skladovací tankovou halu. V jihovýchodní části výrobní budovy se nachází prostory sýrárny a pekárny včetně nezbytného technického a hygienického zázemí.

V horním podlaží výrobního objektu je navržena restaurace přístupná z prezentační haly. Podstatnou část restaurace tvoří kuchyň s nezbytným zázemím. Na zbývající ploše horního podlaží nachází své místo zázemí pracovníků výroby vína a další tři apartmány.

Suterén objektů tvoří podzemní garáže a technické zázemí.

Venkovní prostor před výrobními objekty vinařství a objekty pro ubytování bude tvořit západní část stavebního pozemku, kde je navržen jako veřejné prostranství. Toto prostranství bude napojeno z jihu na místní komunikaci, ze severu pak na komunikaci procházející výrobním areálem. Zahrnuje příjezdové a přístupové komunikace k vinařství včetně doplňkové výroby sýra a pekárny a ubytovacího objektu a parkovou plochu se zelení s okrasným vodním prvkem včetně pěších cest.

SO 01 Ubytování a wellness – stavba je navržena jako dvojpodlažní, téměř čtvercového tvaru o půdorysných rozměrech 7,00 x 7,60 m. V každém podlaží bude umístěn samostatná ubytovací jednotka s vlastním vstupem. Do 2 NP bude vstup řešen přes pavlač. Stavba bude zastřešena sedlovou střešní konstrukcí se sklonem 25°. Jako krytina bude použita plechová krytina zeleného odstínu. Výška hřebene bude 6,25 m od ± 0,000, která je stanovena k nadmořské výšce 214,00 m.n.m. Podlaha I. NP se nachází ve výšce -1,36 m od ± 0,000, výška hřebene bude tedy 7,63 m od upraveného terénu. Stavba bude obsahovat dvě ubytovací jednotky.

Obvodový plášť stavby bude tvořen zděnou konstrukcí se zateplením. Vnitřní dělicí příčky budou rovněž zděné. Výplně otvorů jsou navrženy z hliníkových profilů s trojskly. Fasáda bude tvořena kamenným obkladem s dřevěnými prvky.

Konstrukci terasy na terénu u stavby budou tvořeny železobetonovou deskou s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby na terčích. Zastřešení teras je navrženo z ocelového rámu s výplní dřevěných trámů a lamel. Součástí stavby bude také nerezový venkovní bazén s technologií bazénu. Tvar bazénu je lichoběžníkového tvaru, o největším rozměru 5,80 x 5,80 m, s hloubkou 1,40m.

SO 02 Vinařský dům, vinařství 1, pekárna, sýrárna – jedná se o členitý objekt, a to jak půdorysně, tak i tvarově a výškově.

Vinařský dům a prezentační tanková hala je navržen jako jednopodlažní objekt. Obvodový plášť domu bude tvořen zděnou konstrukcí se zateplením. Vnitřní dělicí příčky budou rovněž zděné. Výplně otvorů jsou navrženy z hliníkových profilů s trojskly. Fasáda bude tvořena kamenným obkladem s dřevěnými prvky. Nosná konstrukce zastřešení bude tvořena sedlovou střešní konstrukcí se sklonem 25°, s plechovou střešní krytinou v tlumeném zeleném odstínu. Výška stavby do hřebene bude 4,89 m od ± 0,000, která je stanovena k nadmořské výšce 214,00 m.n.m., s umístěním k podlaze I. NP.

Objekt vinařství, sýrárny a pekárny bude dvoupodlažní a částečně bude provedeno podzemní podlaží. V podzemním podlaží je umístěna garáž pro parkování vozidel a technická místnost pro vytápění.

V nadzemní části se jedná dispozičně o vzájemně propojené místnosti víceúčelového prostoru. Kromě prezentačního účelu se zde bude nacházet recepce pro ubytované hosty a nezbytné

technické či hygienické zázemí. Hala pak plynule přejde do výrobního objektu, který bude doplněn o další funkce.

Jednotlivé funkční jednotky výroby budou napojeny na centrální manipulační prostor. Vinařská výroba bude probíhat v prostorách přízemí, jedná se o prostory pro kvašení, sklady různých fází výroby, expedici, skladovací tankovou halu. V jihovýchodní části výrobní budovy se nachází prostory sýrárny a pekárny včetně nezbytného technického a hygienického zázemí.

V horním podlaží výrobního objektu je navržena restaurace přístupná z prezentační haly. Podstatnou část restaurace tvoří kuchyň s nezbytným zázemím. Na zbývající ploše horního podlaží nachází své místo zázemí pracovníků výroby vína a další tři apartmány.

Obvodový plášť výroby bude tvořen zděnou konstrukcí se zateplením. Vnitřní dělicí příčky budou rovněž zděné. Výplně otvorů jsou navrženy z hliníkových profilů s trojskly a plnými hliníkovými dvoukřídlími vraty. Fasáda bude tvořena bílou omítkou s dřevěnými prvky. Nosná konstrukce zastřešení bude řešena sedlovým krovem se sklonem 25°, s plechovou krytinou v tlumeném červeném odstínu. Výška hřebene bude 8,22 m od ± 0,000, která je stanovena k nadmořské výšce 214,00 m.n.m., s umístěním k podlaze I. NP.

Ostatní stavební objekty budou stavbami podzemními, případně budou realizovány na terénu bez prostorového uspořádání.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby budou dotčeny pozemky, na kterých bude záměr realizován – pozemek parc. č. 2240, 2134/1, 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, 2342, 2351 v katastrálním území Perná.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední a pozemky – pozemek parc. č. 2341, 2331, 2328, 2329, 2330, 2300, 2302, 2296, 2270, 2304, 2268, 2257, 2253, 2250, 2251, 2159, 2149, 2164, 2704, 2702 v katastrálním území Perná.

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

Z předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyplývají pro stavbu následující podmínky:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jednotné environmentální stanovisko ze dne 02.01.2025, pod č. j. MUMI 25000125:

Orgán státní správy lesů:

1. V souladu s předloženou žádostí, bude činnost realizována podle zákresu v kopii katastrální mapy, která je součástí předložené žádosti.
2. Při realizaci záměru nedojde k umístění parkovacích ploch blíže k hranici PUPFL než 20,00 m.
3. Podmínkou udělení tohoto souhlasu je, že nedojde realizací tohoto záměru k omezení využití, ani k dotčení pozemků PUPFL.

Vodoprávní úřad:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro povolení stavby, zhotovenou 05/2024 – aktualizace 11/2024, zpracovanou společností [REDAKCE]
2. Stavebník zabezpečí omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.
3. Dešťová kanalizace umístěná blíž než 6,0 m od břehové hrany drobného vodního toku bezejmenný tok, IDVT 10194411, bude navržena tak, aby její únosnost odpovídala zatížení při pojezdu technikou, kterou správce vodního toku používá k jeho údržbě a zároveň aby případné objekty na dešťové kanalizaci nebránily údržbě drobného vodního toku.
4. Vypouštění odpadní vody budou splňovat limity kanalizačního řádu obce.

Další podmínky pro projektovou přípravu stavby a realizaci záměru:

Projektová dokumentace pro povolení záměru bude zpracována v souladu s přechodnými ustanoveními dle § 330 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace pro povolení záměru bude zpracována v souladu s podmínkami stavebního zákona, které řeší bezbariérové požadavky na stavby.

Podmínky napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Záměr řeší napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Nově bude vybudovaná vodovodní přípojka HDPE d63 délky 2,00 m s napojením na stávající vodovodní řad. Přípojka bude ukončena v typové plastové samonosné vodoměrné šachtě 1500/1200, vodoměrnou sestavou. Z vodoměrné šachty bude veden rozvod vody do areálu HDPE d63 PE, délky 260,00 m.

Nově bude vybudovaná přípojka tlakové splaškové kanalizace HDPE d90 délky 57,00 m s napojením na stávající veřejnou splaškovou kanalizaci. Odpadní vody z provozu kuchyně bude odváděny přes lapák tuku. Odpadní vody z technologického provozu budou svedeny do bezodtokové jímky a likvidovány odvozem odbornou firmou. Areálová splašková kanalizace KG SN 8 DN 150, bude provedena v délce 39,00 m a KG SN 8 DN 200, bude provedena v délce 55,00 m.

Dešťové vody budou řešeny novým rozvodem dešťové kanalizace DN 300 délky 10,00 m se zaústěním do místní vodoteče. Výústní objekt dešťové kanalizace bude opevněn a stabilizován kamennou rovinou (kámen o hmotnosti min. 80 kg), opřenou o patku z kamenné rovnaniny o hmotnosti jednotlivého kamene min. 200 kg zapuštěnou min. 0,5 m pod terén, opevnění bude pod výústní rourou přespárováno, opevnění bude ve sklonu stávajícího břehu a bude na něj plynule navazovat. Šířka opevnění bude min. 0,7 m na každou stranu od výústní roury, na protějším břehu bude opevnění provedeno 3 m po směru toku od výústního objektu. Výústní roura bude přesahovat líc opevnění max. o 10 cm a bude seříznuta ve sklonu stávajícího břehu. Výústní objekt bude umístěn nad hladinou běžných průtoků, aby nedocházelo k jeho zanášení. Vyústěním do VT nesmí dojít k vytvoření překážky, která by omezovala průtočný profil v korytě VT. Vzhledem k tomu, že hydrogeologické podmínky nejsou vhodné pro odvádění srážkových vod do půdního a horninového prostředí je navržen retenční objekt. Dešťová kanalizace bude do místní vodoteče napojena přes retenci.

Areálová dešťová kanalizace bude řešena z DN 1000, délky 68,00 m do retence, DN 200, délky 3,00 m a DN 150, délky 30,00 m.

Zásobování plynem bude řešeno rozšířením stávajícího plynovodu a dvě nové přípojky plynu. STL plynovod PE 100, d63-RC, bude proveden v délce 310,00 m a bude napojen na stávající STL plynovod na pozemku parc. č. 2342 v katastrálním území Perná.

STL přípojka plynu d32, bude provedena v délce 6,00 m.

STL přípojka plynu d32, bude provedena v délce 3,00 m. Plynovodní přípojky budou napojeny kolmo k ose plynovodu a budou ukončeny zemním uzávěrem DN 25. Vnitřní část plynovodu bude ukončen v HUP.

Zásobování elektřinou bude řešeno samostatně společností EGD.s.r.o. a to napojením na novou trafostanici.

Bude vybudováno nové areálové osvětlení pro nasvětlení komunikací.

Dopravní řešení: Objekt bude napojen na stávající polní cestu na pozemku parc. č. 2158, která v současné době slouží k zajištění přístupu na stávající zemědělské pozemky. Polní cesta v místě plánovaného připojení dále kříží bezejmenný vodní tok. Křížení s vodním tokem je řešenou betonovým propustkem DN 500 s kolmými betonovými čely, délka stávajícího propustku je cca 7,70 m. Krypt stávající polní cesty je z nestmelených materiálů.

Nové připojení areálu vinařství je navrženo v místě, kde dochází ke křížení polní cesty s vodním tokem a bude nutné provést kompletní výměnu propustku a provést jeho prodloužení. Technické řešení a dimenze zůstanou zachovány propustek bude proveden z betonových trub DN 500 s kolmými betonovými čely, která budou doplněna o zábradlí. V rámci úpravy propustku dojde

k jeho prodloužení na hodnotu 9,00 m. Stávající polní cesta bude v místě připojení kompletně opravena, délka úpravy bude 24,11 m a šířka úpravy bude 3,50 m. Polní cesta bude v opraveném úseku nově lemována betonovými obrubami nájezdovými osazenými shodně s niveletou polní cesty bez nášlapu. Povrch polní cesty bude proveden z mechanicky zpevněného kameniva. V rámci opravy polní cesty dojde i k opravě účelové komunikace k čistírně odpadních vod. Nová vnitroareálová komunikace bude na stávající polní cestu připojena přes obrubu s výškou nášlapu +2 cm. V místě připojení budou provedeny zakružovací oblouky o poloměrech 6,0 m a 3,0 m, šířka komunikace je navržena 3,50 m. Síť vnitroareálových komunikací se skládá ze 3 vzájemně na sebe navazujících úseků. Dále v zadní části je provedena zpevněná manipulační plocha sloužící k obsluze skladu. Komunikace jsou navrženy v jednotné šířce 3,50 m vyjma sjezdu do hromadné garáže kde je šířka komunikace 3,0 m. Příčný sklon bude jednostranný 2,00%. Kryt komunikací je navržen s dlážděným krytem lemovaným betonovou obrubou s nulovým nášlapem vyjma sjezdu do hromadných garáží, kde bude lemování provedeno silniční obrubou s výškou nášlapu +12 cm, důvodem je zajištění fyzického bezpečnostního odstupu od opěrných stěn, které sjezd do garáží lemují. Výškové vedení je navrženo s ohledem na stávající konfiguraci terénu. Podélné sklony jsou navrženy v rozmezí 0,52 % - 5,97 %. Sjezd do podzemní garáže je navržen se sklonem 14,28 %.

Počet parkovacích míst v hromadné garáži v I. PP bude 16 stání.

Budou dodrženy podmínky společnosti EGD, s.r.o., ze dne 18.10.2024, pod zn. E456-26340301: „V ochranném pásmu kabelového vedení budou zemní práce prováděny výhradně ručním náradím bez použití jakýchkoliv mechanismů. Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy.“

Budou dodrženy podmínky společnosti EGD, s.r.o., ze dne 18.11.2024, pod zn. M49992-27138545:

„Veškeré stavební objekty musí být umístěny v min. vodorovné vzdálenosti 7,00 m od krajního vodiče nadzemního vedení VN 22kV.“

Budou dodrženy podmínky společnosti Vodovodů a kanalizací Břeclav, a.s., ze dne 20.05.2024, pod č. 010414: „Ve vzdálenosti 1,50 m od vnějšího líce potrubí vodovodu a 1,50 m od osy vodovodní přípojky nebude použita KARI síť. Zpevněné plochy v ochranném pásmu vodovodního řádu a nad potrubím přípojky budou snadno rozebíratelné.

Budou dodrženy podmínky Správy a údržby silnic JmK, ze dne 13.11.2024, pod zn. 28054/2024: „V průjezdním úseku silnice bude plynovodní přípojka řešena bezvýkopovou technologií v délce 16,00 m, mimo průjezdní úsek silnice bude plynovodní přípojka řešena příčným výkopem v délce cca 25,00 m. Při realizaci stavby bude minimální krytí chráničky 1,50 m od nivelety vozovky. Protlak bude proveden kolmo k ose vozovky.“

Budou dodrženy podmínky společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 03.07.2025, pod zn. 5003342206: „Plynoměr a HUP musí být osazen v souladu TPG 934 01. Uzávěr bude osazen před i za plynoměrem. Propojení stavby plynovodu s distribuční soustavou může být realizováno až po vydání souhlasu provozovatelem distribuční soustavy s vpuštěním plynu. Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a osazena výstražná fólie žluté barvy.“

Další podmínky pro umístění a realizaci stavby:

1. Pro uskutečnění umístěvané stavby se jako stavební pozemek vymezují pozemky parc. č. 2240, 2241, 2238 v katastrálním území Perná
2. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 2240, 2134/1, 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, 2342, 2351 v katastrálním území Perná v katastrálním území Mikulov na Moravě, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:250, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.
3. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení správního orgánu.

4. Stavba bude umístěna v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
5. Stavby SO 04, SO 05, SO 06, SO 08, SO 06, SO 08, areálové osvětlení a oplocení, dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. f) bod 6, bod 8, bod 9 a bod 13 stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení a stavebník ji tedy může po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí provést.
6. Pro provedení stavby stavebních objektů uvedených v bodě 5. budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky a nařízení vlády č. 190/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů.
7. Stavba stavebních objektů uvedených v bodě 5. bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
8. Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
9. Stavba stavebních objektů uvedených v bodě 5. bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
10. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.
11. Pro stavbu SO 04 STL plynovod bude v souladu s ustanovením § 92 odst. 1 stavebního zákona zpracována dokumentace pro provádění stavby a stavba bude prováděna odborně způsobilým subjektem.
12. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [REDAKCE] číslo autorizace – 00 387 a ověřenou stavebním úřadem v územním řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

Stanovení podmínek pro užívání stavby

Stavbu SO 04 STL plynovod lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Stavby SO 05 STL PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKA, SO 06 VODOVODNÍ PŘÍPOJKA a SO 08 PŘÍPOJKA SPLÁŠKOVÉ KANALIZACE, nepodléhají kolaudaci a stavebník je tudíž může po jejím dokončení užívat.

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

Použité materiály a technologie musí zajistit bezpečnost jak při výstavbě, tak při provozu, aby nedocházelo k ohrožení okolí. Před uvedením do provozu bude provedena zkouška těsnosti.

Při realizaci stavby budou dodrženy:

ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení

ČSN 75 6101 stokové sítě a kanalizační přípojky

Možnosti nahlédnout do spisového materiálu a projektové dokumentace vedeného pro předmětný záměr využil ve stanovené lhůtě, konkrétně dne 27.02.2025 účastníci řízení, vlastníci sousedních nemovitostí – společnost STARKIS s.r.o., prostřednictvím jednatele [REDAKCE] a dále [REDAKCE]

V průběhu územního řízení nebyla vznesena žádná další závazná stanoviska, námitky ani připomínky účastníků řízení.

Dne 26.02.2025 obdržel stavební úřad podání společností Lesy České republiky, s.p., Tyršova 1, 667 01 Židlochovice, pod č.j. LCR004/002426/2025, ve kterém vlastník lesního pozemku požaduje od žadatele uzavření Dohody o vzdání se práva náhrady škody vzniklé na pozemku stavebníka. Vzhledem k tomu, že se jedná o problematiku občansko právního charakteru a stavební úřad obdržel kladné stanovisko orgánu státní správy lesů, který tuto problematiku ošetřuje, stavební úřad se nadále tímto podáním nezabýval. Konkrétně bylo v závazném stanovisku udělena podmínka, že ve vzdálenosti do 20 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) nebudou umístěny parkovací plochy. Parkování je v návrhu řešeno v podzemních garážích.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Přitom zjistil, že účastníky územního řízení podle § 85 odst. 1 jsou:

a) žadatel:

PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., Roháčova 145/14, 130 00 Praha – jako žadatelé o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

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

Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jehož postavení vyplývá přímo ze zákona

a podle §85 odst. 2 účastníky územního řízení dále jsou:

a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

- PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., Roháčova 145/14, Žižkova, 130 00 Praha 3, jako vlastníci dotčených pozemků parc. č. 2238, 2240, 2242 v katastrálním území Perná

- Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jako vlastník pozemků parc. č. 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2241, 2252, 2299, 2351 v katastrálním území Perná, na nichž budou umístěny části navržené stavby a realizovány stavby technické infrastruktury, které nevyžadují stavební povolení.

- společnost EG.D a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, jehož právo k pozemku parc. č. 2351, 2134/1v katastrálním území Perná vyplývá z věcného břemene zřízení a provozování nadzemního vedení NN a zemního kabelového vedení NN.

- společnost CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha, jehož právo k pozemku parc. č. 2351, v katastrálním území Perná vyplývá z věcného břemene zřízení a provozování podzemního vedení veřejné komunikační sítě.

- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3, jako vlastník pozemku parc. č. 2298 v katastrálním území Perná, na němž budou umístěny části navržené stavby a realizovány stavby technické infrastruktury.

- Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno – jako vlastník pozemku parc. č. 2134/1 v katastrálním území Perná, na němž budou umístěny části navržené stavby a realizovány stavby technické infrastruktury.
- Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jehož právo k pozemku parc. č. 2134/1 v katastrálním území Perná vyplývá z věcného břemene existence sítě technické infrastruktury – vodovod a kanalizace.
- [redacted] jako vlastníci pozemku parc. č. 2342 v katastrálním území Perná, na němž budou umístěny části navržené stavby a realizovány stavby technické infrastruktury.

b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:

- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/1a1, Žižkov, 130 00 Praha 3, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2341 v katastrální území Perná, v jehož vzdálenosti cca 1,00 m bude umístěno podzemní vedení plynovodu.
- Obec Perná, Perná 294, 69186 Perná, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 2164, 2250, 2257, 2296, 2328, 2329, 2331, 2702, 2704 v katastrálním území Perná, v jejichž blízkosti minimálně 1,00 m od společné hranice bude stavba umístěna.
- [redacted] jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2330 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 2,50 m bude stavba plynovodu probíhat.
- VINAŘSTVÍ MIKROSVÍN MIKULOV, a.s., Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2300 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 6,50 m od společné hranice bude umístěna vodoměrná šachta.
- [redacted] jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2302 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 1,70 m od společné hranice bude umístěna vodoměrná šachta přípojky vody a ve vzdálenosti cca 1,00 m bude umístěn vnitřní rozvod vody.
- společnost TRANS BUS, s.r.o., Zahradní 578, 691 85 Dolní Dunajovice, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 2268, 2270, 2304 v katastrálním území Perná, v jejichž nejmenší vzdálenosti cca 1,00 m od společné hranice bude umístěn vnitřní rozvod vody.
- [redacted] jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2253 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 3,75 m od společné hranice bude umístěn plynovod.
- společnost STARKIS s.r.o., Hlavní 571, 691 81 Břeží, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2251 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 5,50 m od společné hranice bude umístěn plynovod.
- Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2159 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 1,00 m od společné hranice budou umístěny areálové komunikace.
- [redacted] jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2149 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 2,00 m od společné hranice bude umístěna zpevněná komunikace.

Dále toto postavení splňují vlastníci dopravní infrastruktury:

Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jako vlastník účelové komunikace

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Oblast Břeclav, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2 – jako vlastník silnice

Dále toto postavení splňují vlastníci technické infrastruktury:

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav 2

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

EG.D a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

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

Podklady pro vydání rozhodnutí:

- projektová dokumentace 3x
- kopie katastrální mapy
- LV č. 953, 10001, 10002, 975, 386, 136, 690, 547, 599, 600, 560, 306, 941
- Souhlasy vlastníků dotčených pozemků vyznačených na situačním výkrese
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, Územní odbor Břeclav, ze dne 15. 01.2025, pod č. j. HSBM-442-3/2025
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, Územní odbor Břeclav, ze dne 12. 06.2024, pod č. j. HSBM-4262-3/2024
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územní pracoviště Břeclav, ze dne 18.12.2024, pod č. j. KHSJM 69480/2024/BV/HOK, spis. zn. S-KHSJM 04147/2024
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územní pracoviště Břeclav, ze dne 11.06.2024, pod č. j. KHSJM 35604/2024/BV/HOK, spis. zn. S-KHSJM 04147/2024
- závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí – orgán územního plánování, ze dne 23.12.2024, pod č. j. MUMI 24041004
- závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí – vodoprávní úřad, ze dne 13.08.2024, pod č. j. MUMI 24028933
- vyjádření Správy a údržby silnic JmK, ze dne 13.11.2024, pod zn. 28054/2024
- jednotné environmentální stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 02.01.2025, pod č. j. MUMI 25000125
- koordinované závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 12.06.2024, pod č. j. MUMI 24021060
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 20.05.2024, pod č.010414
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 14.05.2024, pod č.010411
- vyjádření společnosti EG.D, a.s., ze dne 18.10.2024, pod zn. E7456-26340301
- vyjádření společnosti EG.D, a.s., ze dne 14.05.2024, pod zn. E7456-26311694
- vyjádření společnosti EG.D, a.s., ze dne 18.10.2024, pod zn. M49992-27138545
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 03.07.2025, pod zn. 5003342206
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 07.11.2024, pod zn. 5003187614
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 14.05.2024, pod zn. 5003069376
- vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 14.11.2024, pod č.j. 302655/24
- vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 14.05.2024, pod č.j. 143179/24
- závazné stanovisko Ministerstva obrany, ze dne 14.06.2024, pod č.j. 486911/2024-1322
- vyjádření Policie ČR-DI, ze dne 16.05.2024, pod č.j. KRPB-106243-2/ČJ-2024-060406
- vyjádření Policie ČR-DI, ze dne 03.12.2024, pod č.j. KRPB-106243-4/ČJ-2024-060406
- Rozhodnutí Obecního úřadu Perná, silniční správní úřad, ze dne 05.06.2024
- Vyjádření Obce Perná, k napojení na kanalizaci, ze dne 27.06.2024
- Vyjádření Obce Perná, k projektové dokumentaci, ze dne 22.05.2024
- Vyjádření Povodí Moravy, s.p., ze dne 19.07.2024, pod zn. PM-28119/2024/5203/Dě

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

stavba splňuje podmínky územního plánu a návrh umístění stavby je tedy v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Perná.

Stavební úřad posuzoval záměr žadatele i z hlediska souladu s §90 stavebního zákona konkrétně:

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

Stavební úřad k danému dodává, že níže popsal požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a nezjistil rozpor, který by bránil umístění stavby.

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

Požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu jsou popsány níže stejně tak způsob napojení nebo podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

c) zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétní stanoviska jsou popsány výše. Z kladných stanovisek dotčených orgánů vyplývá soulad stavby se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Stavební úřad zkoumal, zda je předložený návrh na umístění předmětné stavby v souladu s předpoklady pro výstavbu a s udržitelným rozvojem území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území a je v souladu s územním plánem, jak ve svém stanovisku uvedl a odůvodnil orgán územního plánování.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, je úplná, přehledná a splňuje obecné požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebudou žadatelé obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebudou ohrožovat výkon jeho práv.

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 23, § 24, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 7, § 8, § 9, § 10, § 32, § 33 a § 35 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, která se týká okruhu staveb, které nevyžadují stavební povolení a stavebník je může na základě pravomocného územního rozhodnutí realizovat.

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

Dle ustanovení § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu

prostředí a hodnotu území“ – splnění tohoto ustanovení odkazuje stavební úřad na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování, ve kterém se v odůvodnění uvádí následující:

„Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán územního plánování obdržel podání stavebníka společnosti PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČO 11876778, Roháčova č.p. 145/14, 130 00 Praha 3 – Žižkov, ze dne 23.09.2024 pod č. podacím MUMI 24033076 a doplněného podání ze dne 02.12.2024 pod č.p. MUMI 24039402.

Podklady pro vydání závazného stanoviska předložené žadatelem:

- žádost o koordinované stanovisko
- projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu „Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné“ na pozemcích parc. č. 2238, 2240, 2241, 2242 v katastrálním území Perná, z května 2024, Zodpovědný projektant [REDAKCE]
- výzva k doplnění podání ze dne 23.10.2024 pod č.j. MUMI 24035984
- doplněné podání ze dne 02.12.2024 včetně opravené, doplněné dokumentace z listopadu 2024 (dále jen “předložené podklady”).

Jako dotčený orgán dle ustanovení § 4 a § 6 odst. 1) písm. e) stavebního zákona posoudil záměr z hlediska souladu:

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Perná, jehož součástí je řešené území, leží v trase koridoru D52 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen), nově SD8. Na základě zpřesnění níže uvedenou územně plánovací dokumentací tento koridor záměrem není dotčen.

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

- DS04 D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko
- Územní systém ekologické stability: nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava)

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územně plánovací dokumentací: s Územním plánem Perná ze dne 27.1.2011, v účinnosti dne 11.2.2011, v úplném Znění po Změně č. 2 územního plánu Perná v účinnosti dne 11.10.2023. Záměr se nachází v současně zastavěném území obce, v ploše SVv – plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny. Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: vinařské provozovny

Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:

- Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5

- Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, el. energie)

- V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy

- Občanská vybavenost musí funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna).

- kapacita staveb pro ubytování je limitována řešením parkování vozidel a musí zohlednit případné riziko hlukového obtěžování sousedních ploch bydlení. *Podmínka splněna – zajištěno parkování na pozemku stavebníka.*

Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.

Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.

Prostorové regulativy:

- maximální výška staveb je 6 m po římsu – *podmínka splněna, římsy objektů max. 6 m od upraveného terénu*

- U ploch umístěných ve volné krajině respektovat ÚSES, řešit objem staveb v souladu s funkcí a obrazem krajiny (respektovat ochranné podmínky CHKO), nevytvářet krajinné a objemové dominanty, neprovádět terénní úpravy.

- V zóně se stanovuje koeficient zastavění ploch na $KZP=0,6$. Podmíněně přípustné je zvýšení koeficientu zastavění z 0,6 na 0,8, za podmínky důsledného řešení nakládání s dešťovými vodami. Podmínka splněna, zajištěna retence na pozemku stavebníka, zastavěnost 76,3 %.

Záměr řeší areál spojující výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou a wellness (venkovní bazén, masáže a sauna), návrh vinařského domu, vinařství – výroba červeného vína s prezentační tankovou halou, sýrárnou, pekárnou a restaurací, včetně komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav.

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

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 18 a § 19 stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší areál spojující výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou a wellness (venkovní bazén, masáže a sauna), návrh vinařského domu, vinařství – výroba červeného vína s prezentační tankovou halou, sýrárnou, pekárnou a restaurací, včetně komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl orgán územního plánování k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona.

Jelikož předložený záměr „Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné“ na pozemcích parc. č. 2238, 2239, 2240, 2241, 2242 v katastrálním území Perná je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, vydal úřad územního plánování souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek.

Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Proti závaznému stanovisku se lze odvolat prostřednictvím odvolání proti rozhodnutí, ke kterému bylo toto závazné stanovisko vydáno, ustanovení § 4 odst. 9) stavebního zákona.“

Dle ustanovení § 20 odst. 3 – „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ - toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož se jedná o novou výstavbu na pozemcích, které jsou k tomuto účelu určeny územním plánem, a to jak v hlavním, tak i podmíněčně přípustným využitím a jsou dostatečně velké pro navrhovaný účel a nezpůsobí nezastavěnost sousedních pozemků. Dopravní napojení na veřejnou účelovou komunikaci je navrženo napojením dvěma sjezdy na účelovou komunikaci.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ - jak již bylo popsáno v předchozím bodě vyhlášky, stavba požadované podmínky vyhlášky splňuje. Plošné a prostorové poměry v dané lokalitě zkoumal orgán územního plánování, který se k záměru vyjádřil kladným závazným stanoviskem. K podmínce zajištění dostatečně vyhovujícímu kapacitnímu napojení stavební úřad doplňuje, že k záměru se kladně vyjádřila Policie ČR – DI a příslušný silniční správní úřad.

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

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

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

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

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

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

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ - jedná se o stavbu pro podnikání, respektive novostavbu obsahující ubytovací zařízení a další stavby občanského vybavení a stavby pro výrobu. V návrhu je navržena dostatečná kapacita pro dopravu v klidu včetně parkování pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Stavba bude napojena na veřejné rozvody vody a kanalizace novými přípojkami. Taktéž zásobování elektřinou a plynem bude řešeno novými přípojkami s napojením na veřejnou infrastrukturu.

Likvidace dešťových vod bude řešena svedením do systému areálové dešťové kanalizace s vyústěním do přilehlého vodního toku přes retenční nádrž.

Nakládání s odpady bude řešeno odpadovým hospodářstvím a následně likvidováno osobou k tomu oprávněnou. S veškerými odpady bude náležitě nakládáno ve smyslu ustanovení zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, a předpisů souvisejících. Původce odpadů je povinen odpady zařazovat dle § 6 podle druhů a kategorií, zajistit přednostní využití odpadů v souladu s § 3

zákona o odpadech.

Dle ustanovení § 23 odst. 1 - „Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky“ – stavba bude napojena na síť technické vybavenosti. Konkrétně budou provedeny přípojky: elektrická energie, plynovodní přípojka, vodovodní přípojka a přípojka splaškové kanalizace s napojením na stávající distribuční rozvody sítí v území. Stavba svým umístěním neklade nové požadavky na ochranná a bezpečnostní pásma sítí energetických vedení a přístup požární techniky je možný po nových areálových komunikacích a zpevněných plochách.

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – stavba je navržena na dostatečně velkém pozemku s odstupovými vzdálenostmi od sousedních pozemků, čímž bude zajištěno, že žádná část stavby nebude přesahovat na sousední pozemky.

Dle ustanovení § 23 odst. 5 – „Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.“ – taktéž toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož mimo stavební pozemek budou umístěny toliko síť technické a dopravní infrastruktury.

Dle ustanovení § 24 odst. 2 – „U staveb pro shromažďování většího počtu osob, staveb pro obchod, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb se musí zajistit prostor pro příjezd vozidel pro zásobování a prostor pro stání těchto vozidel při nakládání a vykládání.“ – I v tomto případě je požadavek vyhlášky splněn, a to konkrétně prostorovým rozmístěním jednotlivých stavebních objektů, příjezdových ploch v areálu a kapacitně dostačujícím počtem odstavných stání v areálu.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.“ – Vzhledem k tomu, že v návrhu záměru není navržena žádná stavba zařízení staveniště, je toto ustanovení vyhlášky splněno. Jedná se o rozsáhlé území výstavby, kde stavby jednotlivých stavebních objektů jsou umísťovány s odstupy a stavebník nežádá o umístění stavby zařízení staveniště, stavební úřad nepovoloval tento objekt samostatně.

Dle ustanovení § 25 odst. 1 - „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“ - výše uvedené požadavky budou navrhovanou stavbou dle posouzení stavebního úřadu dodrženy. Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, a to konkrétně z těch důvodů, že stavba, neklade nové požadavky na využití území, vyjma vyvolaných investic, které budou řešeny v rámci smluvních vztahů. Sousední pozemky jsou v současné době užívány částečně jako stavby pro výrobu a

částečně pro obchodní činnost a návrh stavby významně objemově nemění podmínky v území. Architektonická a urbanistická stránka není návrhem porušena, jelikož umístění stavby je v souladu s přípustným a podmíněným využitím funkční plochy územního plánu. Splnění architektonických podmínek je dodrženo návrhem stavby, jelikož jsou dodrženy regulační podmínky vyplývající z územního plánu. Jedná se o stavbu, která dodržuje výškovou hladinu stávající zástavby.

Většinu dotčeného území (stavební pozemek) tvoří dle aktuálního Územního plánu obce Perná parcely, které jsou definovány jako plochy smíšené výrobní. Tyto plochy jsou definované jako plochy změn, jako zastavitelná plocha SVv (P3). Záměr respektuje hodnoty území, navržené stavby svým architektonickým ztvárněním, vzhledem i objemovými parametry nejsou v rozporu s podmínkami územního plánu. Dodržení výškového limitu a podlažnost objektů nenaruší stávající panorama obce a okolní komponované krajiny.

Záměr je navržen s důrazem na „měkký“ turismus. Resort bude kromě ubytování nabízet i další rozličné formy občanského vybavení a služeb úzce související s turistikou a rekreací.

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

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

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

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

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

K upřesnění těchto složek je nutno uvést, s odkazem na existující judikaturu, že je třeba nejprve vymezit pojem přímé dotčení pozemku nebo stavby. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět

především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise. Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být např. jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v době výstavby. Hledisko charakteru stavby a jejího účelu je přitom ve věci zásadní. Tato negativa však dopadají i na jiné obyvatele a osoby pohybující se v dané lokalitě, než toliko na majitele sousedních pozemků či staveb. Dodržení budoucích imisí, spočívajících v zajištění hladiny hluku, prachu, zápachu, světlem je navrženou stavbou dodrženo, jelikož stavba je navržena tak, že směrem k sousedním zastavěným pozemkům nejsou navrženy žádné stavební otvory, stavby jsou umístěny ve větších vzdálenostech a veškerý provoz ze staveb bude realizován v okolí jednotlivých stavebních objektů, případně do veřejného prostranství.

Stavby v záměru jsou koncipovány tak, aby se minimalizovaly případný negativní vliv na okolí. Okolí stavby je třeba chránit běžnými prostředky – dodržovat noční klid, zamezit nadměrné hlučnosti apod. Při stavebních pracích budou použita taková opatření, která v největší možné míře eliminují prašnost a zamezí znečišťování sousedních pozemků, objektů a komunikací. Ochrana proti prachu a odlétávající suti bude zajištěna oplachtováním, použitím speciálních ochranných fólií nebo bedněním. Okolní objekty, pozemky a ochranná pásma budou respektovány. Nezpevněné plochy dotčené stavební činností budou po ukončení stavebních a zemních prací upraveny, ohumusovány a zatravněny, případně osázeny vhodnými dřevinami v rámci navržených sadových úprav. Nově vzniklé zpevněné plochy budou odvodněny. Zachycená dešťová voda v retenční nádrži bude využívána k zálivce vegetačních ploch v areálu. Přebytková voda bude z retenční nádrže přes přepad odvedena do vodoteče. Realizací navrhovaného záměru nedojde ke zhoršení stávajících odtokových poměrů vůči okolním pozemkům. Z rozsahu využití stavby se nepředpokládá překročení výše uvedených imisí nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče zastínění sousedních pozemků, tak i tento požadavek bude dle příslušných norem splněn i přes to, že prováděcí předpisy neupravují limity pro zastínění zahrady přiléhající k okolním domům. Vzhledem k umístění navrhované stavby, respektive jednotlivých objektů s ohledem na jejich výšku a sousedních pozemků, je norma, týkající se zastínění pozemků vzhledem k trajektorii slunce a orientace stávajících sousedních zelených ploch a navržené stavby splněna, jelikož více než polovina plochy nejbližší zelených ploch bude vždy osluněna déle než tři hodiny denně. K problematice oslunění sousedních staveb a s tím související posouzení možného snížení kvality prostředí, stavební úřad na základě předložené projektové dokumentace vyhodnotil, že ke snížení oslunění sousedních staveb nedojde, jelikož v této lokalitě nejsou umístěny stavby pro bydlení. Nejmenší vzdálenost od staveb pro bydlení činí cca 240,00 m. K ustanovení vyhlášky, týkající se odstupů, které musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu, stavební úřad konstatuje, že stavbou nevzniknou nové požadavky na odstup od sousedních objektů a vzhledem k umístění jednotlivých staveb na pozemku, zůstává dostatek prostoru pro její realizaci a budoucí údržbu.

K dalším výše uvedeným složkám zajišťujícím ochranu kvality života stavební úřad doplňuje:

Ochrana před pronikáním radonu z podloží bude řešena v rámci řízení o povolení stavby.

Ochrana před hlukem – areál navrhovaného záměru se nachází mimo centrum obce Perná. V blízkosti se nenachází významné zdroje hluku.

Nejbližší zástavba rodinných domů mimo areál záměru se nachází cca 240,00 m.

Ochrana při výstavbě – před zahájením stavebních zemních prací budou vytýčeny veškeré známé technické sítě na a v blízkosti staveniště. Při realizaci budou respektovány okolní objekty a pozemky.

Prováděcí firma musí splnit požadavky všech platných zákonů, nařízení, vyhlášek a předpisů k

ochraně životního prostředí, především zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, č. 254/2001 Sb. o vodách, č. 541/2020 Sb., o odpadech, č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší a č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, všechny v aktuálním znění pozdějších předpisů.

Dále stavební úřad ve správním řízení konkrétně posuzoval s ohledem na stavební objekty, které nevyžadují stavební povolení a mohou být realizovány na základě pravomocného územního rozhodnutí také dotčené ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 7 odst. 1 – „Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.“ – oplocení k záměru je navrženo tak, aby splňovalo výše uvedené požadavky vyhlášky. Ke stavbě se kladně vyjádřil orgán Policie ČR – DI, který se záměrem tak, jak je navržen souhlasí.

Dle ustanovení § 7 odst. 2 – „Provedení oplocení pozemku nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.“ – stavba oplocení tak, jak je navržena, splňuje požadavky vyhlášky.

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

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

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

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

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

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

Dle ustanovení § 9, § 10, § 32, § 33, § 35 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu předmětné stavby odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

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

Dle ustanovení § 3 – Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 1 k této vyhlášce.

K žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 1 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 1 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

Grafické přílohy žádosti a dokumentace se přikládají ve dvou vyhotoveních – všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy.

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

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

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

Zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Dále byla dodána stanoviska dotčených orgánů:

Krajské hygienické stanice z hlediska zákona č. 25/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, Hasičského záchranného sboru z hlediska zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Státní energetická inspekce z hlediska zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

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

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 93 odst. 1 územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.

Územní rozhodnutí podle § 93 odst. 5 stavebního zákona pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Dobu platnosti územního rozhodnutí může dle § 93 odst. 3 stavebního zákona stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se

vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

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

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad dle §92 odst. 4 doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí jde-li o stavby podle § 15 nebo § 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

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

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

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

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

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

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

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

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,

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

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

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

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

Poučení

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

otisk
úředního
razítka



vedoucí odboru

Obdrží:

účastníci (dodejky)

PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IDDS: tvki87x

sídlo: Roháčova č.p. 145/14, 130 00 Praha 3-Žižkov

Obec Perná, IDDS: uyaa6af, sídlo: Perná č.p. 294, 691 86 Perná

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9, sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t, sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav,
IDDS: z49per3, sídlo: T.G. Masaryka č.p. 2957/9a, 690 02 Břeclav 2

Jihomoravský kraj, Odbor majetkový, IDDS: x2pbqzq

sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veverí, 602 00 Brno 2

██
██
██

VINAŘSTVÍ MIKROSVÍN MIKULOV a.s., IDDS: dbsgwrp

sídlo: Nádražní č.p. 980/29, 692 01 Mikulov

██

TRANS BUS, s.r.o., IDDS: w8p7335, sídlo: Zahradní č.p. 578, 691 85 Dolní Dunajovice

██

STAKRIS s.r.o., IDDS: fxbvubw, sídlo: Hlavní č.p. 571, 691 81 Břeží

Lesy České republiky, s.p., Lesní závod Židlochovice, IDDS: e8jcfsn

sídlo: Přemyslova č.p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

██

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6, sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza, Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Oblast Břeclav,

IDDS: k3nk8e7, Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veverí, 602 00 Brno 2

dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav - protipožární prevence,
IDDS: ybiaiuv, sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní odbor Břeclav,
IDDS: jaaai36, sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Městský úřad Mikulov, OSŽP - orgán ochrany ovzduší, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov Městský
úřad Mikulov, OSŽP - orgán státní správy lesů, Náměstí č.p. 1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP - orgán územního plánování, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov

Obecní úřad Perná, silniční správní úřad, IDDS: uyaa6af, sídlo: Perná č.p. 294, 691 86 Perná

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného
dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6



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

SPIS. ZN.: STZI/22315/2025/CIZM
Č.J.: MUMI 25027141
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 21.07.2025
Vypraveno: 22.07.2025

Rozhodnutí č. 516/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 12.05.2024 žádost o povolení stavby nazvané „Výměna střešní krytiny – kulturní dům Sedlec“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 214 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, kterou podala Obec Sedlec, IČ: 002 83 576, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec (dále jen „žadatel“).

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

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby:

Změna dokončené stavby – stavební úprava – výměna střešní krytiny obsahující azbest.

Účel: stavba občanského vybavení

Stavba trvalá.

Název stavby: „**Výměna střešní krytiny – kulturní dům Sedlec**“

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

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. 214 (zastavená plocha a nádvoří) v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

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

Výměna střešní krytiny - Stavba kulturního domu je umístěna na pozemku parc.č. 214 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, na hranici pozemku parc.č. 177/9, 215 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:200, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

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

Výměna střešní krytiny – Jedná se o valbovou střechu stávající stavby kulturního domu, na části, které je stávající střešní krytina s obsahem azbestu (eternitové šablony) bude nahrazena novou krytinou z keramických tašek. Stávající střešní krytina bude odborným způsobem odstraněna, odvezena a zlikvidována. Prkenný záklop pod krytinou bude zrevidován a případné vadné kusy prken budou vyměněny. Bude instalována nová pojistná hydroizolační fólie a pomocí kontralatí bude vytvořena provětrávaná vzduchová mezera. Jako svrchní vrstva odvádějící vodu bude položena nová krytina z keramických střešních tašek červené barvy. Stávající oplechování včetně okapů a svodů bude nahrazeno novým

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

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

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby bude dotčen pozemek parc. č. 214 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 215, 177/9 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

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

Závazná stanoviska byla vydána bez stanovených podmínek.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

V tomto případě se jedná o stavbu, která je napojena na dopravní a technickou infrastrukturu a nevyžaduje nové nároky k napojení.

Budou dodrženy podmínky vlastníků technické infrastruktury:

1. Budou dodrženy podmínky vlastníka technické infrastruktury, EG.D, a.s., ze dne 05.05.2025, pod zn. M49992-27153020: „Případná kolize s distribučním zařízením v majetku EG.D, a.s. bude řešena přeložkou ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo přeložku vyvolal). V důsledku stavebních prací nesmí dojít k poškození a znepřístupnění venkovního elektrického vedení. Provádění stavebních prací v blízkosti venkovního elektrického vedení přináší zvýšené riziko ohrožení života nebo zdraví elektrickým proudem a zvýšené riziko poškození majetku. Provádět výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení NN tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy nebo nebyl jinak ohrožen provoz zařízení a bezpečnost osob. Dodržovat platná ustanovení norem, stanovující podmínky pro práci v blízkosti elektrických vedení ČSN EN 50110-1 a PNE 33 3302 a PNE 33 0000-6, zvláště pak minimální dovolené vzdálenosti od vedení.“

2. Budou dodrženy podmínky vlastníka technické infrastruktury, GasNet Služby, s.r.o., ze dne 07.05.2025 pod zn. 5003303703: „Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ. Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí. Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ (vč. drobných vrypů do PE potrubí, poškození izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie, markeru atd.) na telefon 1239. Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. O provedené kontrole bude sepsán protokol.“
3. Budou dodrženy podmínky vlastníka technické infrastruktury, Internet4you.cz, spol.s.r.o., ze dne 30.04.2025 pod č.j. 2316: „Před zahájením zemních prací zajistí investor vytyčení všech vedení a zařízení a s vyznačenou trasou DOP-I4Y prokazatelně seznámí pracovníky, kteří budou stavební práce provádět. Při zemních pracích v blízkosti DOP-Y4I lze používat strojní mechanismy jen ve vzdálenosti větší než 1,0 m od DOP-I4Y. Zemní práce ve vzdálenosti menší než 1,0 m od DOP-I4Y požadujeme provádět ručně. V místech křížení inženýrských sítí s DOP-I4Y požadujeme položit inženýrské sítě min. 0,3 m pod DOP-I4Y, do betonového žlabu s krytem nebo odpovídající chráničky. DOP-I4Y rovněž uložte do betonového žlabu s přesahem min. 1 m na každou strany od místa křížení. Před záhozem je nutná kontrola zodp. pracovníkem firmy Internet4you.cz spol. s.r.o. Před záhozem DOP-I4Y vyžadujeme účast našeho pracovníka, který zkontroluje, zda není DOP-I4Y mechanicky poškozen a na místě odsouhlasí způsob provedení prací (kontakt - viz. bod č. 3, uveďte číslo tohoto vyjádření)“

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

Závěrečná kontrolní prohlídka

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba nevyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby.

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

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

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

- Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 12.05.2025 žádost o povolení stavby nazvané: „Výměna střešní krytiny – kulturní dům Sedlec“ (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 214 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, kterou podala Obec Sedlec, IČ: 002 83 576, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec v zastoupení [REDAKCE] (dále jen „žadatel“).

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

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

Přípisem ze dne 25.06.2025 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

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

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námítky ani připomínky.

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

- a) stavebník: - Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec – jako žadatel o povolení záměru
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: - Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92 691 21 Sedlec – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit, toto postavení vyplývá přímo ze zákona.
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

•vlastník pozemku a komunikace parc. č. 177/9 v katastrálním území Sedlec u Mikulova – Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec - jako vlastník sousedního pozemku a komunikace, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

•vlastník pozemku parc. č. 215 v katastrálním území Sedlec u Mikulova – [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] - jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

Dále postavení účastníků řízení z ustanovení § 182 odst. d) stavebního zákona splňují vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranných pásmech bude stavba realizována: EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno; CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha; GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno; Internet4you.cz. spol, s.r.o., Bratislavská 847, 691 45 Podivín.

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

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem [REDAKCE] [REDAKCE]
- Plná moc k zastupování

- Jednotné enviromentální stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, OSŽP, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 28.04.2025, pod č.j. MUMI 25016130
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, ze dne 28.04.2025, pod č.j. KHSJM 20447/2025/BV/HP
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 14.04.2025, pod č. j. 106198/25
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 14.04.2025, pod č. 014404; ze dne 15.4.2025 pod č. 014405
- Vyjádření společnosti EG.D, a. s., ze dne 14.04.2025, pod zn. E7456-26371722
- Vyjádření společnosti EG.D, a. s., ze dne 05.05.2025, pod zn. M49992-27153020
- Vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 07.05.2025, pod zn. 5003303703
- Vyjádření společnosti Internet4you.cz, spol.s.r.o., ze dne 30.04.2025, pod č.j. 2316

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

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

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

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

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

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

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

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

- Cyklistický koridor: (Brno -) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (- Kúty – Bratislava)
- Územní systém ekologické stability: nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava) a nadregionální biokoridory K 160 T, K 161 N, K 161 V.

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Územní plán Sedlec ze dne 29.06.2017, v účinnosti dne 04.08.2017. Záměr je navrhován v zastavěném území obce, v ploše OX – plochy občanské vybavenosti smíšené, ve které je způsob využití území a podmínky pro povolování staveb stanoven následovně:

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití – Stavby a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).

Přípustné - Místní a účelové komunikace; Technická infrastruktura v nezbytném rozsahu; Veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně; Dětská hřiště; Související technická infrastruktura; Parkoviště pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné - Vinařství – pokud nenarušuje nebo není narušováno ostatními činnostmi i v ploše; Bydlení - pokud není narušováno ostatními činnostmi v ploše; Čerpací stanice pohonných hmot – pouze na stávající ploše; Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.

Na plochách občanské vybavenosti lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Nepřípustné - Ostatní způsoby využití; Aktivita, které by vyvolaly nutnost likvidace stávající vzrostlé zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v grafické části.

Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami je pro vybrané plochy uvedena v grafické části. V ostatních plochách činí 70 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.

Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

Vzhledem k tomu, že se jedná o výměnu střešní krytiny obsahující azbest se stavba zásadně nemění. Návrh záměru spadá do území doprovodného významu pro ochranu hodnot, zkoumal stavení úřad i požadavky a podmínky, vyplývající z této části územního plánu. Konkrétně jsou splněny podmínky využití objektů, tedy stavba je plně v souladu s územním plánem obce Sedlec.

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

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší výměnu střešní krytiny obsahující azbest se stavba zásadně nemění. Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

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

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

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

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

- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jednotné environmentální závazné stanovisko ze dne 28.04.2025, pod č. j. MUMI 25016130 bez stanovení podmínek.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 28.04.2025 č. j. KHSJM 20447/2025/BV/HP, bez stanovení podmínek

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

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánu a organizací nebo z výsledků řešení rozporů.

K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány a organizace:

- Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o., a k podmínkách činnosti v jeho blízkosti ze dne 14.04.2025 pod zn. E7456-26371733
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností a stavbou v blízkosti zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG. D, s.r.o., ze dne 05.05.2025 pod zn. M49992-27153020
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. ze dne 14.04.2025 pod č. j. 106198/25
- Stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 07.05.2025 pod zn. 5003303703
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. ze dne 14.04.2025 pod č. vyjádření 014404 a ze dne 15.04.2025 pod č. 014405
- Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti internet4you.cz s.r.o. ze dne 30.04.2025 pod č. j. 2316

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

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

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

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

- a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,*
- b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,*
- c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,*
- d) emisí nebezpečného záření a světla,*

- e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,
- f) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo
- g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.

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

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

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

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

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.* V tomto případě se jedná o výměnu střešní krytiny na části stavby, která obsahuje azbest za pálenou tašku. Tuto skutečnost, respektive prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Návrh řeší výměnu střešní krytiny na části stavby, která obsahuje azbest, za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

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

Dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Staveniště – Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz

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

(2) *Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem.* (3) *Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost.* Vzhledem k tomu, že se jedná o výměnu stávající krytiny obsahující azbest, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku parc. č. 214 a 177/9 v katastrálním území Sedlec u Mikulova před stavbou.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb:

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

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

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

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad neposuzoval, jelikož záměr se nachází mimo ochranného pásma památkové zóny.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

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

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

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

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

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

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
 - před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
 - před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
 - oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
 - před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
 - zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
 - ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
 - oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
 - při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
 - Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
 - U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítě technické infrastruktury.
 - Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.
- Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].
- Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)
- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
 - zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

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

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

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

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

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

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

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

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

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

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

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

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

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

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

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

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




odborný zaměstnanec

Obdrží:

Stavebník:

zastoupení pro: Obec Sedlec, Sedlec 92, 691 21 Sedlec

Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

Obec Sedlec, IDDS: qsrbiuv
sídló: Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec u Mikulova

Ostatní účastníci řízení dle § 182 písm. c) – e) stavebního zákona:

Obec Sedlec, IDDS: qsrbiuv
sídlo: Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec u Mikulova

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt
sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

Internet4you.cz, spol. s r.o., IDDS: sutcim2
sídlo: Bratislavská č.p. 847/5, 691 45 Podivín

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - odpadové hospodářství, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní odbor Břeclav, IDDS:
jaaai36

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

ostatní – hlavní projektant

██████████ IDDS: y7e362m ██████████



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

SPIS. ZN.: STZI/21536/2024/ALEL
Č.J.: MUMI 25025259
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 21.07.2025

ROZHODNUTÍ č. 519/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 17.06.2024 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „**VINAŘSTVÍ 2 - UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“ (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. **2240, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299 v katastrálním území Perná**, kterou podala společnost **PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČ: 11876778, Roháčova 145/14, 130 00 Praha** (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájil územní řízení a v tomto řízení posoudil podanou žádost podle § 84 až § 90 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení v souladu s ustanovením § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) a dle ustanovení § 79 odst. 1 a § 92 odst. 2 stavebního zákona v územním rozhodnutí o umístění stavby schvaluje

navržený záměr

pro stavbu nazvanou „**VINAŘSTVÍ 2 - UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“ (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. **2240, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299 v katastrálním území Perná**

Druh a účel umísťované stavby:

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: stavba pro výrobu

Doba trvání: stavba trvalá

Název stavby: „**VINAŘSTVÍ 2 - UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“

Katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje:

Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 2240 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2238 (ostatní plocha), parc. č. 2241 (ostatní plocha), parc. č. 2242 (ostatní plocha), parc. č. 2252 (ostatní plocha), parc. č. 2298 (ostatní plocha), parc. č. 2299 (ostatní plocha), v katastrálním území Perná.

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

Stavba Vinařství 2. je členěna na stavební objekty:

SO 01 Ubytování a wellness – bude umístěn na pozemku parc. č. 2238 a 2240 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti 5,41 m od hranice s pozemkem parc. č. 2243 v katastrálním území Perná a ve vzdálenosti 8,59 m od hranice s pozemkem parc. č. 2147 v katastrálním území Perná. Bazén se zázemím bude umístěn na hranici s pozemkem parc. č. 2243 v katastrálním území Perná.

SO 02 Vinařství 2 – bude umístěn na pozemku parc. č. 2241 a 2240 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti 5,00 m od hranice s pozemkem parc. č. 2252 v katastrálním území Perná a ve vzdálenosti 10,22 m od hranice s pozemkem parc. č. 2251 v katastrálním území Perná.

SO 03 Komunikace a zpevněné plochy – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2252, 2240 a 2241 v katastrálním území Perná, v areálu na hranici s pozemkem parc. č. 2252 v katastrálním území Perná. Mimo areál bude zpevnění řešeno v rámci stávající účelové komunikaci, kde bude zpevněná část komunikace na pozemku parc. č. 2252 v katastrálním území Perná v téměř celé šířce a v délce cca 50,00 m.

SO 05 STL plynovodní přípojka d32 dl. 5,00 m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2252 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti minimálně 1,00 m od hranice sousedních pozemků.

SO 06 Vodovodní přípojka HDPE d63 dl. 2,00 m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2299 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 07 Areálový vodovod HDPE d63 dl. 245,00 m – bude umístěn na pozemcích parc. č. 2299, 2298, 2252, 2241 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

SO 11 Areálová dešťová kanalizace DN 600 dl. 95,00 m – retence, DN 200 dl. 7,00 m, DN 150 dl. 23,00 m – bude umístěn na pozemku parc. č. 2238 v katastrálním území Perná, ve vzdálenosti větší než 1,00 m od hranic sousedních pozemků.

Součástí záměru bude dále zpevněná plocha pro parkování a dopravní obsluhu v počtu 4 stání ve dvoře výroby vinařství 2.

Oplocení ve východní části areálu bude provedeno z betonové pohledové konstrukce do výšky 2,15m.

Dešťové vody z objektu a ze zpevněných ploch budou svedeny do akumulární nádrže o min. objemu 15,2 m³ a budou využívány pro splachování WC a k zálivce zeleně – splnění podmínky, za které je možné zvýšení koeficientu zastavění na 0,8.

Zdrojem tepla budou dva plynové kondenzační kotle THISION S PLUS 46.

Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:250, který je součástí tohoto rozhodnutí.

Zastavěná plocha 882,35 m²

Obestavěný prostor 3 958,2 m³

Ubytovací jednotky 4x ubytovací jednotka

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

Předmětem dokumentace je areál spojující výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou, vnitřním bazénem, krytým venkovním ohništěm a vinařstvím – výroba bílého vína, včetně komunikace, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav. Jedná se o stavbu novou a trvalou.

Celý areál je navržen v jednotném stylu, je však bohatě členěn dle funkčního využití. Vzniká tak osobité místo připomínající historickou vesnici – klasická elegance francouzského stříhu se snoubí s českou malebností za vydatné podpory moderních architektonických prvků. Každá funkční jednotka celku si drží charakteristické prvky, její účel je snadno rozpoznatelný na první pohled. Ať už jsou to prostorné terasy apartmánů či průmyslový nádech výrobních objektů.

Jednotlivé zóny jsou propojeny stavebními i architektonickými prvky do harmonického celku. I přes různorodost použitých motivů lze pozorovat materiálově vyvážený celek. Celou stavbou prostupuje kámen, dřevo v moderním i tradičním pojetí a tam, kde již nebylo místo či důvod pro výrazné materiály, nachází se bílá omítka. Všechny objekty areálu dále spojují a doslova uzavírají sedlové střechy mírného sklonu a stejného materiálového pojetí.

Na jižní okraji areálu jsou navrženy apartmány pro ubytování hostů. Dům s ubytovacími jednotkami je dvoupodlažní, navržen je v plochách kamenného a dřevěného obkladu s plechovou střechou v tlumeném zeleném odstínu. Výraznými prvky jsou terasa západním směrem a pavlač východním. Důraz je kladen na detaily v rozmístění a velikosti oken, provedení zábradlí (nerezové sítě) či prvcích zahradní architektury (dřevěná pergola venkovního posezení, geometrické členění soukromé zahrady apartmánů).

V centrální části nové výstavby se nachází shluk nízkých nepravidelně umístěných, ale navzájem propojených staveb. Vytváří klidný, až posvátný střed celého areálu, zahrnující objekt krytého ohniště a vnitřního bazénu, opět tu lze nalézt soulad kamenných zdí s dřevěnými prvky.

Samotné výrobě je věnována severní část pozemku, tady se nachází výrobní a manipulační plocha a stavby. Architektura zde navazuje na technické potřeby výroby. Jednoduché řešení základních hmot oživují prvky zázemí pro návštěvníky i detaily jednotlivých prvků fasády, zastřešení je navrženo sedlovými plechovými střechami v tlumeném červeném odstínu.

V celém areálu je kladen důraz na vzájemné propojení jednotlivých funkcí a kvalitní architektonické ztvárnění všech prvků.

Provoz areálu je rozdělen podle dvou základních účelů: výroba a veřejnost. Výroba se nachází v severní části, má vlastní příjezd navazující na komunikaci výrobního areálu.

V ubytovacím objektu se nachází celkem čtyři apartmány rozdělené do dvou podlaží. Ubytovací jednotky mají přístup do společné zahrady s venkovním posezením ve formě baru. Přízemní apartmány mají pak své soukromé venkovní prostory na druhé straně. Vstup do ubytovací části je ze západu z chodníku navazujícího na komunikaci umístěné v rámci veřejného prostranství sousedního objektu. Centrální část stavby tvoří vnitřní bazén pro ubytované hosty a kryté venkovní ohniště.

Jednotlivé funkční jednotky výroby jsou napojeny na krytý manipulační prostor umístěný v severní části objektu. V této části jsou umístěny parkovací místa pro ubytovací část a výrobu. Vinařská výroba probíhá v prostorách přízemí, jedná se o prostory pro kvašení, sklady různých fází výroby, expedici, skladovací tankovou halu, zázemí pracovníků.

Suterén objektu tvoří technické zázemí a skladové prostory.

SO 01 Ubytování a wellness – stavba je navržena jako členitý objekt spojený zpevněnými plochami. Je tvořen samostatně stojícím dvojpodlažním objektem, obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech 7,00 x 14,83 m. V každém podlaží budou umístěny dvě samostatné ubytovací jednotky s vlastním vstupem. Do 2 NP bude vstup řešen přes pavlač. Stavba bude zastřešena sedlovou střešní konstrukcí se sklonem 25°. Jako krytina bude použita plechová krytina zeleného odstínu. Výška hřebene bude 4,62 m od ± 0,000, která je stanovena k nadmořské výšce 214,00 m.n.m. Podlaha I. NP se nachází ve výšce -1,36 m od ± 0,000, výška hřebene bude tedy 7,63 m od upraveného terénu. Stavba bude obsahovat čtyři ubytovací jednotky. Na ubytovací objekt navazuje pergola s grily a venkovní kryté ohniště. Jako samostatně stojící je navržen objekt vnitřního bazénu se strojovnou umístěnou v suterénu. Bazén bude tvořen rovnou střešní konstrukcí, v části sedlovou se sklonem 25°, s výškou do hřebene 4,29 m od ± 0,000, která je stanovena k nadmořské výšce 214,00 m.n.m., 0,000 se nachází na podlaze I. NP bazénu. Na bazén navazuje pergola jako relaxační zóna.

Obvodový plášť apartmánu je tvořen zděnou konstrukcí se zateplením. Vnitřní dělicí příčky jsou rovněž zděné. Výplně otvorů jsou navrženy z hliníkových profilů s trojskly. Fasáda je tvořena kamenným obkladem s dřevěnými prvky.

Nosná konstrukce zastřešení bungalovů je tvořena krovem s plechovou střechou v tlumeném zeleném odstínu.

Terasy na terénu u apartmánů mají konstrukci tvořenou železobetonovou deskou s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby na terčích. Zastřešení teras je navrženo z ocelového rámu s výplní dřevěných trámů a lamel.

SO 02 Vinařství 2 - jedná se o samostatně stojící jednopodlažní stavbu, tvaru písmene „L“, o půdorysných rozměrech cca 23,38 x 25,14 m, v části i s podzemním podlažím technického zázemí. Stavba bude zastřešena sedlovými střešními konstrukcemi se sklonem 20°, s výškou do hřebene 6,73 m od ± 0,000, která je stanovena k nadmořské výšce 214,00 m.n.m., 0,000 se nachází na podlaze I. NP stavby vinařství.

Obvodový plášť výroby bude tvořen zděnou konstrukcí se zateplením. Vnitřní dělicí příčky budou rovněž zděné. Výplně otvorů jsou navrženy z hliníkových profilů s trojskly a plnými hliníkovými dvojkřídlími vraty. Fasáda bude tvořena bílou omítkou s dřevěnými prvky. Nosná konstrukce zastřešení je tvořena krovem s plechovou střechou v tlumeném červeném odstínu.

Ostatní stavební objekty budou stavbami podzemními, případně budou realizovány na terénu bez prostorového uspořádání.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby budou dotčeny pozemky pro realizaci stavby parc. č. **2240, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299 v katastrálním území Perná.**

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky a stavby na pozemcích parc. č. 2134/1, 2147, 2158, 2250, 2257, 2296, 2159, 2243, 2244, 2251, 2253, 2269, 2300, v katastrálním území Perná.

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

Z předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyplývají pro stavbu následující podmínky:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jednotné environmentální stanovisko ze dne 02.01.2025, pod č. j. MUMI 25000143:

Orgán státní správy lesů:

1. V souladu s předloženou žádostí, bude činnost realizována podle zákresu v kopii katastrální mapy, která je součástí předložené žádosti.
2. Při realizaci záměru nedojde k umístění parkovacích ploch blíže k hranici PUPFL než 20,00 m.
3. Podmínkou udělení tohoto souhlasu je, že nedojde realizací tohoto záměru k omezení využití, ani k dotčení pozemků PUPFL.

Vodoprávní úřad:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro povolení stavby, zhotovenou 05/2024 – aktualizace 11/2024, zpracovanou společností [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] zodpovědný projektant [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]
2. Stavebník zabezpečí omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.
3. Vypouštění odpadní vody budou splňovat limity kanalizačního řádu obce.

Další podmínky pro projektovou přípravu stavby a realizaci záměru:

Projektová dokumentace pro povolení záměru bude zpracována v souladu s přechodnými ustanoveními dle § 330 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace pro povolení záměru bude zpracována v souladu s podmínkami stavebního zákona, které řeší bezbariérové požadavky na stavby.

Podmínky napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Záměr řeší napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Nově bude vybudovaná vodovodní přípojka HDPE d63 délky 2,00 m s napojením na stávající vodovodní řad. Přípojka bude ukončena v typové plastové samonosné vodoměrné šachtě 1500/1200, vodoměrnou sestavou. Z vodoměrné šachty bude veden rozvod vody do areálu HDPE d63 PE, délky 245,00 m.

Areálová splašková kanalizace DN 150 bude umístěna v délce 29,00 m a DN 200 bude umístěna v délce 90,00 m.

Dešťové vody budou řešeny novým rozvodem dešťové kanalizace DN 600 délky 95,00 m, DN 200 bude v délce 7,00 m a DN 150 v délce 23,00 m. Napojení dešťové kanalizace bude řešena přes retenční nádrž do místní vodoteče.

Zásobování plynem bude řešeno novou přípojkou plynu d32, bude provedena v délce 5,00 m.

Zásobování elektřinou bude řešeno samostatně společností EGD.s.r.o. a to napojením na novou trafostanici.

Bude vybudováno nové areálové osvětlení pro nasvětlení komunikací.

Dopravní řešení: Objekt bude napojen na stávající komunikaci na pozemku parc. č. 2252 v katastrálním území Perná.

Budou dodrženy podmínky společnosti EGD, s.r.o., ze dne 18.10.2024, pod zn. E456-26340301: „V ochranném pásmu kabelového vedení budou zemní práce prováděny výhradně ručním náradím bez použití jakýchkoliv mechanismů. Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy.“

Budou dodrženy podmínky společnosti EGD, s.r.o., ze dne 18.11.2024, pod zn. M49992-27138547:

„Veškeré stavební objekty musí být umístěny v min. vodorovné vzdálenosti 7,00 m od krajního vodiče nadzemního vedení VN 22kV.“

Budou dodrženy podmínky společnosti Vodovodů a kanalizací Břeclav, a.s., ze dne 21.05.2024, pod č. 010415: „Ve vzdálenosti 1,50 m od vnějšího líce potrubí vodovodu a 1,50 m od osy vodovodní přípojky nebude použita KARI síť. Zpevněné plochy v ochranném pásmu vodovodního řadu a nad potrubím přípojky budou snadno rozebíratelné.“

Další podmínky pro umístění a realizaci stavby:

1. Pro uskutečnění umísťované stavby se jako stavební pozemek vymezují pozemky parc. č. 2240, 2241, 2238 v katastrálním území Perná
2. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 2240, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, v katastrálním území Perná v katastrálním území Mikulov na Moravě, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:250, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.
3. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení správního orgánu.
4. Stavba bude umístěna v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
5. Stavby SO 05, SO 06, areálové osvětlení a oplocení, dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. f) bod 8 a bod 9 stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení a stavebník ji tedy může po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí provést.
6. Pro provedení stavby stavebních objektů uvedených v bodě 5. budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky a nařízení vlády č.190/2002 Sb., kterým

- se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů.
7. Stavba stavebních objektů uvedených v bodě 5. bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
 8. Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
 9. Stavba stavebních objektů uvedených v bodě 5. bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
 10. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.
 11. Pro stavbu veřejného osvětlení bude v souladu s ustanovením § 92 odst. 1 stavebního zákona zpracována dokumentace pro provádění stavby.
 12. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [REDAKCE] číslo autorizace – 00 387 a ověřenou stavebním úřadem v územním řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

Stanovení podmínek pro užívání stavby

Stavba veřejného osvětlení smí být užívána jen na základě kolaudačního souhlasu.

Stavby SO 05 STL PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKA, SO 06 VODOVODNÍ PŘÍPOJKA nepodléhají kolaudaci a stavebník je tudíž může po jejím dokončení užívat.

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

Použité materiály a technologie musí zajistit bezpečnost jak při výstavbě, tak při provozu, aby nedocházelo k ohrožení okolí. Před uvedením do provozu bude provedena zkouška těsnosti.

Při realizaci stavby budou dodrženy:

ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení

ČSN 75 6101 stokové sítě a kanalizační přípojky

ČSN 75 6101, ČSN EN 752, EN 1610 – provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na ustanovení § 85 odst. 1 písm.

a) a § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

Odst. 1 písm. a) stavebního zákona:

PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., Roháčova 145/14, Žižkov, 130 00 Praha 3

odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná

Státní pozemkový úřad, Husineckán1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 17.06.2024 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „**VINAŘSTVÍ 2 - UBYTOVÁNÍ V PERNÉ**“ (dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. **2240, 2238, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299 v katastrálním území Perná**, kterou podala společnost **PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČ: 11876778, Roháčova 145/14, 130 00 Praha** (dále jen „žadatel“).

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

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, stavební úřad žadatele opatřením č. 851/2024, ze dne 17.10.2024, pod č. j. MUMI 24035495 vyzval k doplnění žádosti a řízení usnesením č. 599/2024, pod č. j. MUMI 24035496 ze dne 17.10.2024 přerušil s termínem do 31.12.2024. Na základě podané žádosti ze dne 09.12.2024 byla lhůta o přerušení řízení stavebním úřadem prodloužena usnesením č. 727/2024, ze dne 11.12.2024, pod č. j. MUMI 24040184 do 28.02.2025.

Žádost byla doplněna dne 17.02.2025.

Přípisem ze dne 25.02.2025 oznámil stavební úřad v souladu s ustanovením 87 odst. 1 stavebního zákona účastníkům řízení a dotčeným orgánům dle § 85 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení o umístění stavby pro výše uvedenou stavbu. Jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a dle § 89 odst. 1 stavebního zákona stanovil dotčeným orgánům a účastníkům řízení lhůtu, dokdy mohou uplatnit závazná stanoviska námitky, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Dne 25.02.2025 vyzval taktéž stavební úřad žadatele přípisem č. 324/2025, pod č. j. MUMI 25005701 k zaplacení správního poplatku.

Možnosti nahlédnout do spisového materiálu a projektové dokumentace vedeného pro předmětný záměr využil ve stanovené lhůtě, konkrétně dne 27.02.2025 účastníci řízení, vlastníci sousedních nemovitostí – společnost STARKIS s.r.o., prostřednictvím jednatele [REDAKCE] a dále [REDAKCE]

V průběhu územního řízení nebyla vznesena žádná další závazná stanoviska, námitky ani připomínky účastníků řízení.

Dne 26.02.2025 obdržel stavební úřad podání společností Lesy České republiky, s.p., Tyršova 1, 667 01 Židlochovice, pod č.j. LCR004/002426/2025, ve kterém vlastník lesního pozemku požaduje od žadatele uzavření Dohody o vzdání se práva náhrady škody vzniklé na pozemku stavebníka. Vzhledem k tomu, že se jedná o problematiku občansko právního charakteru a stavební úřad obdržel kladné stanovisko orgánu státní správy lesů, který tuto problematiku ošetřuje, stavební úřad se nadále tímto podáním nezabýval. Konkrétně bylo v závazném stanovisku udělena podmínka, že ve vzdálenosti do 20 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) nebudou umístěny parkovací plochy. Parkování je v návrhu řešeno v podzemních garážích.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím o umístění stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Přitom zjistil, že účastníky územního řízení podle § 85 odst. 1 jsou:

a) žadatel:

PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., Roháčova 145/14, 130 00 Praha – jako žadatelé o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

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

Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jehož postavení vyplývá přímo ze zákona

a podle §85 odst. 2 účastníky územního řízení dále jsou:

a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

- PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., Roháčova 145/14, Žižkova, 130 00 Praha 3, jako vlastníci dotčených pozemků parc. č. 2238, 2240, 2242 v katastrálním území Perná
- Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jako vlastník pozemků parc. č. 2241, 2252, 2299, v katastrálním území Perná, na nichž budou umístěny části navržené stavby a realizovány stavby technické infrastruktury, které nevyžadují stavební povolení.
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3, jako vlastník pozemku parc. č. 2298 v katastrálním území Perná, na němž budou umístěny části navržené stavby a realizovány stavby technické infrastruktury.

b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:

- ■■■■■ a ■■■■■ oba bytem ■■■■■ ■■■■■ jako vlastníci sousedních pozemků parc. č. 2243, 2244 v katastrálním území Perná, na jejichž společné hranici a dále ve vzdálenosti cca 18,75 m bude navrhovaná stavba bazénu umístěna.
- Obec Perná, Perná 294, 69186 Perná, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 2147, 2158, 2250, 2257, 2296, 2297 v katastrálním území Perná, v jejichž blízkosti minimálně 4,50 m od společné hranice bude stavba umístěna.
- VINAŘSTVÍ MIKROSVÍN MIKULOV, a.s., Nádražní 980/29, 692 01 Mikulov, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2300 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 6,50 m od společné hranice bude umístěna vodoměrná šachta.
- společnost TRANS BUS, s.r.o., Zahradní 578, 691 85 Dolní Dunajovice, jako vlastník sousedních pozemků parc. č. 2269 a 2304 v katastrálním území Perná, v jejichž nejmenší vzdálenosti cca 1,50 m od společné hranice bude umístěn vnitřní rozvod vody.
- ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2253 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 3,75 m od společné hranice bude umístěn rozvod vody.
- společnost STARKIS s.r.o., Hlavní 571, 691 81 Břeží, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2251 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 10,22 m od společné hranice bude stavba vinařství umístěna.
- Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 2159 v katastrálním území Perná, v jehož vzdálenosti cca 13,75 m od společné hranice bude umístěna část stavby.
- Jihomoravský kraj, ve správě Správy a údržby silnic Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverčí, 602 00 Brno – jako vlastník pozemků parc. č. 2134/1 v katastrálním území

Perná, v jehož vzdálenosti 2,25 m bude umístěna a realizována vodovodní přípojka a rozvod vody.

- společnost EG.D s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, jehož právo k pozemku parc. č. 2134/1 v katastrálním území Perná vyplývá z věcného břemene zřizování a provozování nadzemního vedení NN a zemního kabelového vedení NN.
- společnost CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha, jehož právo k pozemku parc. č. 2134/1, v katastrálním území Perná vyplývá z věcného břemene zřizování a provozování podzemního vedení veřejné komunikační sítě.
- Obec Perná, Perná 294, Perná, jehož právo k pozemku parc. č. 2134/1 v katastrálním území Perná vyplývá z věcného břemene zřizování a provozování vedení inženýrské sítě – vodovod a kanalizace.

Dále toto postavení splňují vlastníci dopravní infrastruktury:

Obec Perná, Perná 294, 691 86 Perná, jako vlastník účelové komunikace

Dále toto postavení splňují vlastníci technické infrastruktury:

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav 2

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

EG.D a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

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

Podklady pro vydání rozhodnutí:

- projektová dokumentace 3x
- kopie katastrální mapy
- LV č. 953, 10001, 10002, 867, 306, 441, 560, 600, 599, 690
- Souhlasy vlastníků dotčených pozemků vyznačených na situačním výkrese
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, Územní odbor Břeclav, ze dne 15. 01.2025, pod č. j. HSBM-441-3/2025
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, Územní odbor Břeclav, ze dne 12. 06.2024, pod č. j. HSBM-4261-3/2024
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územní pracoviště Břeclav, ze dne 18.12.2024, pod č. j. KHSJM 69582/2024/BV/HOK, spis. zn. S-KHSJM 04147/2024
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územní pracoviště Břeclav, ze dne 12.06.2024, pod č. j. KHSJM 36021/2024/BV/HOK, spis. zn. S-KHSJM 04147/2024
- závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí – orgán územního plánování, ze dne 23.12.2024, pod č. j. MUMI 24041022
- závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí – vodoprávní úřad, ze dne 13.08.2024, pod č. j. MUMI 24028939
- jednotné environmentální stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 02.01.2025, pod č. j. MUMI 25000143
- koordinované závazné stanovisko MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 12.06.2024, pod č. j. MUMI 24021037
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 21.05.2024, pod č.010415
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 14.05.2024, pod č.010413
- vyjádření společnosti EG.D, a.s., ze dne 18.10.2024, pod zn. E7456-26340301
- vyjádření společnosti EG.D, a.s., ze dne 14.05.2024, pod zn. E7456-26311696
- vyjádření společnosti EG.D, a.s., ze dne 18.11.2024, pod zn. M49992-27138547
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 15.11.2024, pod zn. 5003187615
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o., ze dne 14.05.2024, pod zn. 5003069382
- vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 14.11.2024, pod č.j. 302660/24
- vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 14.05.2024, pod č.j. 143192/24
- závazné stanovisko Ministerstva obrany, ze dne 14.06.2024, pod č.j. 486922/2024-1322

- vyjádření Policie ČR-DI, ze dne 16.05.2024, pod č.j. KRPB-106315-2/ČJ-2024-060406
- vyjádření Policie ČR-DI, ze dne 03.12.2024, pod č.j. KRPB-106315-4/ČJ-2024-060406
- Rozhodnutí Obecního úřadu Perná, silniční správní úřad, ze dne 05.06.2024
- Vyjádření Obce Perná, k napojení na kanalizaci, ze dne 27.06.2024
- Vyjádření Obce Perná, k projektové dokumentaci, ze dne 22.05.2024
- Vyjádření Povodí Moravy, s.p., ze dne 19.07.2024, pod zn. PM-28122/2024/5203/Dě

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán územního plánování, dotčený orgán dle ustanovení § 4 a § 6 odst. 1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů posoudil podanou žádost, a vydal souhlasné závazné stanovisko, že výše uvedená stavba splňuje podmínky územního plánu a návrh umístění stavby je tedy v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Perná.

Stavební úřad posuzoval záměr žadatele i z hlediska souladu s §90 stavebního zákona konkrétně:

- a) zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek:
Stavební úřad k danému dodává, že níže popsal požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a nezjistil rozpor, který by bránil umístění stavby.
- b) zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
Požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu jsou popsány níže stejně tak způsob napojení nebo podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.
- c) zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Konkrétní stanoviska jsou popsány výše. Z kladných stanovisek dotčených orgánů vyplývá soulad stavby se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Stavební úřad zkoumal, zda je předložený návrh na umístění předmětné stavby v souladu s předpoklady pro výstavbu a s udržitelným rozvojem území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území a je v souladu s územním plánem, jak ve svém stanovisku uvedl a odůvodnil orgán územního plánování.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, je úplná, přehledná a splňuje obecné požadavky na výstavbu ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebudou žadatelé obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebudou ohrožovat výkon jeho práv.

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 23, § 24, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na

využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 7, § 8, § 9, § 10, § 32, § 33 a § 35 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, která se týká okruhu staveb, které nevyžadují stavební povolení a stavebník je může na základě pravomocného územního rozhodnutí realizovat.

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

Dle ustanovení § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ – splnění tohoto ustanovení odkazuje stavební úřad na kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování, ve kterém se v odůvodnění uvádí následující: „Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán územního plánování obdržel společnosti PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČO 11876778, Roháčova č.p. 145/14, 130 00 Praha 3 – Žižkov, ze dne 23.09.2024 pod č. podacím MUMI 24033078, doplněného dne 02.12.2024 pod č.p. MUMI 24039403.

Podklady pro vydání závazného stanoviska předložené žadatelem:

- žádost o koordinované stanovisko
- projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu „Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné“ na pozemcích parc. č. 2238, 2240, 2241, 2242 v katastrálním území Perná, z května 2024, Zodpovědný projektant [REDAKCE]
- výzva k doplnění podání ze dne 23.10.2024 pod č.j. MUMI 24035984
- doplněné podání ze dne 02.12.2024 včetně opravené, doplněné dokumentace z listopadu 2024 (dále jen „předložené podklady“).

Jako dotčený orgán dle ustanovení § 4 a § 6 odst. 1) písm. e) stavebního zákona posoudil záměr z hlediska souladu:

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Perná, jehož součástí je řešené území, leží v trase koridoru D52 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen), nově SD8. Na základě zpřesnění níže uvedenou územně plánovací dokumentací tento koridor záměrem není dotčen.

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

- DS04 D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko
- Územní systém ekologické stability: nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava)

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územně plánovací dokumentací: s Územním plánem Perná ze dne 27.1.2011, v účinnosti dne 11.2.2011, v úplném Znění po Změně č. 2 územního plánu Perná v účinnosti dne

11.10.2023. Záměr se nachází v současně zastavěném území obce, v ploše SVv – plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny. Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití: vinařské provozovny

Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:

- Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)

- V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5

- Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, el. energie)

- V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy

- Občanská vybavenost musí funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna).

- kapacita staveb pro ubytování je limitována řešením parkování vozidel a musí zohlednit případné riziko hlukového obtěžování sousedních ploch bydlení. *Podmínka splněna – zajištěno parkování na pozemku stavebníka.*

Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.

Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.

Prostorové regulativy:

- maximální výška staveb je 6 m po římsu – *podmínka splněna, římsy objektů max. 6 m od upraveného terénu*

- U ploch umístěných ve volné krajině respektovat ÚSES, řešit objem staveb v souladu s funkcí a obrazem krajiny (respektovat ochranné podmínky CHKO), nevytvářet krajinné a objemové dominanty, neprovádět terénní úpravy.

- V zóně se stanovuje koeficient zastavění ploch na KZP=0,6. Podmíněně přípustné je zvýšení koeficientu zastavění z 0,6 na 0,8, za podmínky důsledného řešení nakládání s dešťovými vodami. *Podmínka splněna, zajištěna retence na pozemku stavebníka, zastavěnost 73,6 %.*

Záměr řeší areál spojující výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou a wellness (venkovní bazén, masáže a sauna), návrh vinařského domu, vinařství – výroba červeného vína s prezentační tankovou halou, sýrárnou, pekárnou a restaurací, včetně komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav. Převažuje výroba, ubytování je spojeno s prezentací výrobků.

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

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 18 a § 19 stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na

využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší areál spojující výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou, vnitřním bazénem, krytým venkovním ohništěm a vinařstvím – výroba bílého vína, včetně komunikace, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl orgán územního plánování k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona.

Jelikož předložený záměr „Vinařství 2, ubytování v Perné“ na pozemcích parc. č. 2238, 2239, 2240, 2241, 2242 v katastrálním území Perná je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, vydal úřad územního plánování souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek.

Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Proti závaznému stanovisku se lze odvolat prostřednictvím odvolání proti rozhodnutí, ke kterému bylo toto závazné stanovisko vydáno, ustanovení § 4 odst. 9) stavebního zákona.“

Dle ustanovení § 20 odst. 3 – „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ - toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož se jedná o novou výstavbu na pozemcích, které jsou k tomuto účelu určeny územním plánem, a to jak v hlavním, tak i podmíněčně přípustným využitím a jsou dostatečně velké pro navrhovaný účel a nezpůsobí nezastavěnost sousedních pozemků. Dopravní napojení na veřejnou účelovou komunikaci je navrženo napojením sjezdem na účelovou komunikaci.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 – „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ - jak již bylo popsáno v předchozím bodě vyhlášky, stavba požadované podmínky vyhlášky splňuje. Plošné a prostorové poměry v dané lokalitě zkoumal orgán územního plánování, který se k záměru vyjádřil kladným závazným stanoviskem. K podmínce zajištění dostatečně vyhovujícímu kapacitnímu napojení stavební úřad doplňuje, že k záměru se kladně vyjádřila Policie ČR – DI a příslušný silniční správní úřad.

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

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

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

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

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

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

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ - jedná se o stavbu pro podnikání, respektive novostavbu obsahující ubytovací zařízení a další stavby občanského vybavení a stavby pro výrobu. V návrhu je navržena dostatečná kapacita pro dopravu v klidu včetně parkování pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Stavba bude napojena na veřejné rozvody vody a kanalizace

novými přípojkami. Taktéž zásobování elektřinou a plynem bude řešeno novými přípojkami s napojením na veřejnou infrastrukturu.

Likvidace dešťových vod bude řešena svedením do systému areálové dešťové kanalizace s vyústěním do přilehlého vodního toku přes retenční nádrž.

Nakládání s odpady bude řešeno odpadovým hospodářstvím a následně likvidováno osobou k tomu oprávněnou. S veškerými odpady bude náležitě nakládáno ve smyslu ustanovení zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, a předpisů souvisejících. Původce odpadů je povinen odpady zařazovat dle § 6 podle druhů a kategorií, zajistit přednostní využití odpadů v souladu s § 3 zákona o odpadech.

Dle ustanovení § 23 odst. 1 - „Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodů energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky“ – stavba bude napojena na síť technické vybavenosti. Konkrétně budou provedeny přípojky: elektrická energie, plynovodní přípojka, vodovodní přípojka a přípojka splaškové kanalizace s napojením na stávající distribuční rozvody sítí v území. Stavba svým umístěním neklade nové požadavky na ochranná a bezpečnostní pásma sítí energetických vedení a přístup požární techniky je možný po nových areálových komunikacích a zpevněných plochách.

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – stavba je navržena na dostatečně velkém pozemku s odstupovými vzdálenostmi od sousedních pozemků, čímž bude zajištěno, že žádná část stavby nebude přesahovat na sousední pozemky.

Dle ustanovení § 23 odst. 5 – „Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.“ – taktéž toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož mimo stavební pozemek budou umístěny toliko síť technické a dopravní infrastruktury.

Dle ustanovení § 24 odst. 2 – „U staveb pro shromažďování většího počtu osob, staveb pro obchod, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb se musí zajistit prostor pro příjezd vozidel pro zásobování a prostor pro stání těchto vozidel při nakládání a vykládání.“ – I v tomto případě je požadavek vyhlášky splněn, a to konkrétně prostorovým rozmístěním jednotlivých stavebních objektů, příjezdových ploch v areálu a kapacitně dostačujícím počtem odstavných stání v areálu.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárními zařízeními. Staveniště musí být oploceno.“ – Vzhledem k tomu, že v návrhu záměru není navržena žádná stavba zařízení staveniště, je toto ustanovení vyhlášky splněno. Jedná se o rozsáhlé území výstavby, kde stavby jednotlivých stavebních objektů jsou umísťovány s odstupy a stavebník nežadá o umístění stavby zařízení staveniště, stavební úřad nepovoloval tento objekt samostatně.

Dle ustanovení § 25 odst. 1 - „Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence

závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.“ - výše uvedené požadavky budou navrhovanou stavbou dle posouzení stavebního úřadu dodrženy. Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, a to konkrétně z těch důvodů, že stavba, neklade nové požadavky na využití území, vyjma vyvolaných investic, které budou řešeny v rámci smluvních vztahů. Sousední pozemky jsou v současné době užívány částečně jako stavby pro výrobu a částečně pro obchodní činnost a návrh stavby významně objemově nemění podmínky v území. Architektonická a urbanistická stránka není návrhem porušena, jelikož umístění stavby je v souladu s přípustným a podmíněným využitím funkční plochy územního plánu. Splnění architektonických podmínek je dodrženo návrhem stavby, jelikož jsou dodrženy regulační podmínky vyplývající z územního plánu. Jedná se o stavbu, která dodržuje výškovou hladinu stávající zástavby.

Většinu dotčeného území (stavební pozemek) tvoří dle aktuálního Územního plánu obce Perná parcely, které jsou definovány jako plochy smíšené výrobní. Tyto plochy jsou definované jako plochy změn, jako zastavitelná plocha SVv (P3). Záměr respektuje hodnoty území, navržené stavby svým architektonickým ztvárněním, vzhledem i objemovými parametry nejsou v rozporu s podmínkami územního plánu. Dodržení výškového limitu a podlažnost objektů nenaruší stávající panorama obce a okolní komponované krajiny.

Záměr je navržen s důrazem na „měkký“ turismus. Resort bude kromě ubytování nabízet i další rozličné formy občanského vybavení a služeb úzce související s turistikou a rekreací.

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

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

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

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

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

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

Stavby v záměru jsou koncipovány tak, aby se minimalizovaly případný negativní vliv na okolí. Okolí stavby je třeba chránit běžnými prostředky – dodržovat noční klid, zamezit nadměrné hlučnosti apod. Při stavebních pracích budou použita taková opatření, která v největší možné míře eliminují prašnost a zamezí znečišťování sousedních pozemků, objektů a komunikací. Ochrana proti prachu a odlétávající suti bude zajištěna oplachtováním, použitím speciálních ochranných fólií nebo bedněním. Okolní objekty, pozemky a ochranná pásma budou respektovány. Nezpevněné plochy dotčené stavební činností budou po ukončení stavebních a zemních prací upraveny, ohumusovány a zatravněny, případně osázeny vhodnými dřevinami v rámci navržených sadových úprav. Nově vzniklé zpevněné plochy budou odvodněny. Zachycená dešťová voda v retenční nádrži bude využívána k zálivce vegetačních ploch v areálu. Přebytková voda bude z retenční nádrže přes přepad odvedena do vodoteče. Realizací navrhovaného záměru nedojde ke zhoršení stávajících odtokových poměrů vůči okolním pozemkům. Z rozsahu využití stavby se nepředpokládá překročení výše uvedených imisí nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče zastínění sousedních pozemků, tak i tento požadavek bude dle příslušných norem splněn i přes to, že prováděcí předpisy neupravují limity pro zastínění zahrady přiléhající k okolním domům. Vzhledem k umístění navrhované stavby, respektive jednotlivých objektů s ohledem na jejich výšku a sousedních pozemků, je norma, týkající se zastínění pozemků vzhledem k trajektorii slunce a orientace stávajících sousedních zelených ploch a navržené stavby splněna, jelikož více než polovina plochy nejbližší zelených ploch bude vždy osluněna déle než tři hodiny denně. K problematice oslunění sousedních staveb a s tím související posouzení možného snížení kvality prostředí, stavební úřad na základě předložené projektové dokumentace vyhodnotil, že ke snížení oslunění sousedních staveb nedojde, jelikož v této lokalitě nejsou umístěny stavby pro bydlení. Nejmenší vzdálenost od staveb pro bydlení činí cca 240,00 m. K ustanovení vyhlášky, týkající se odstupů, které musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu, stavební úřad konstatuje, že stavbou nevzniknou nové požadavky na odstup od sousedních objektů a vzhledem k umístění jednotlivých staveb na pozemku, zůstává dostatek prostoru pro její realizaci a budoucí údržbu.

K dalším výše uvedeným složkám zajišťujícím ochranu kvality života stavební úřad doplňuje:

Ochrana před pronikáním radonu z podloží bude řešena v rámci řízení o povolení stavby.

Ochrana před hlukem – areál navrženého záměru se nachází mimo centrum obce Perná. V blízkosti se nenachází významné zdroje hluku.

Nejbližší zástavba rodinných domů mimo areál záměru se nachází cca 240,00 m.

Ochrana při výstavbě – před zahájením stavebních zemních prací budou vytýčeny veškeré známé technické sítě na a v blízkosti staveniště. Při realizaci budou respektovány okolní objekty a pozemky.

Prováděcí firma musí splnit požadavky všech platných zákonů, nařízení, vyhlášek a předpisů k ochraně životního prostředí, především zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, č. 254/2001 Sb. o vodách, č. 541/2020 Sb., o odpadech, č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší a č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, všechny v aktuálním znění pozdějších předpisů.

Dále stavební úřad ve správním řízení konkrétně posuzoval s ohledem na stavební objekty, které nevyžadují stavební povolení a mohou být realizovány na základě pravomocného územního rozhodnutí také dotčené ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 7 odst. 1 – „Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.“ – oplocení k záměru je navrženo tak, aby splňovalo výše uvedené požadavky vyhlášky. Ke stavbě se kladně vyjádřil orgán Policie ČR – DI, který se záměrem tak, jak je navržen souhlasí.

Dle ustanovení § 7 odst. 2 – „Provedení oplocení pozemku nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.“ – stavba oplocení tak, jak je navržena, splňuje požadavky vyhlášky.

Dle ustanovení § 8 - Základní požadavky:

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

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

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

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

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

Dle ustanovení § 9, § 10, § 32, § 33, § 35 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu předmětné stavby odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

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

Dle ustanovení § 3 – Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 1 k této vyhlášce.

K žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 1 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 1 k vyhlášce o dokumentaci staveb.

Grafické přílohy žádosti a dokumentace se přikládají ve dvou vyhotoveních – všechny podklady a doklady požadované výše uvedeným ustanovením byly stavebníkem předloženy.

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

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

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

Zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Dále byla dodána stanoviska dotčených orgánů:

Krajské hygienické stanice z hlediska zákona č. 25/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, Hasičského záchranného sboru z hlediska zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Státní energetická inspekce z hlediska zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

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

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 93 odst. 1 územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2

roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.

Územní rozhodnutí podle § 93 odst. 5 stavebního zákona pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Dobu platnosti územního rozhodnutí může dle §93 odst. 3 stavebního zákona stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námítky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad dle §92 odst. 4 doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí jde-li o stavby podle § 15 nebo § 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

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

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

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

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

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

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

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

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,

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

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

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

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

Poučení

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

otisk
úředního
razítka

vedoucí odboru

Obdrží:

účastníci (dodejky)

PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IDDS: tvki87x

sídlo: Roháčova č.p. 145/14, 130 00 Praha 3-Žižkov

STAKRIS s.r.o., IDDS: fxbvubw, sídlo: Hlavní č.p. 571, 691 81 Březi

TRANS BUS, s.r.o., IDDS: w8p7335, sídlo: Zahradní č.p. 578, 691 85 Dolní Dunajovice

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Oblast Břeclav, IDDS: k3nk8e7, sídlo: Žerotínovo náměstí, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9, sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
CETIN a.s., IDDS: qa7425t, sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
VINAŘSTVÍ MIKROSVÍN MIKULOV a.s., IDDS: dbsgwrp, Nádražní č.p. 980/29, 692 01 Mikulov

Lesy České republiky, s.p., Lesní závod Židlochovice, IDDS: e8jcfsn

sídlo: Přemyslova č.p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

Obec Perná, IDDS: uyaa6af, sídlo: Perná č.p. 294, 691 86 Perná

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav, IDDS: z49per3, sídlo: T.G. Masaryka č.p. 2957/9a, 690 02 Břeclav 2

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza, Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní odbor Břeclav, IDDS: jaaai36, sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav - protipožární prevence, IDDS: ybiaiuv, sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

Obecní úřad Perná, silniční správní úřad, IDDS: uyaa6af, sídlo: Perná č.p. 294, 691 86 Perná

Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán územního plánování, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán státní správy lesů, Náměstí č.p. 1, 692 20 Mikulov

Městský úřad Mikulov, OSŽP – orgán ochrany ovzduší, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov

Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů Brno, IDDS: hjyaavk, sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6 – Hradčany



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

SPIS. ZN.: STZI/22073/2025/SEDJ
Č.J.: MUMI 25027617
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 25.07.2025

ROZHODNUTÍ č. 531/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), obdržel dne 12.06.2025, pod č.j.: MUMI 25022073, žádost o povolení stavby nazvané „**Mikulov ČS Republikánské obrany – rekonstrukce**“, na pozemcích parc. č. 1959/1 a 1960, v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podal žadatel, společnost **Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.**, IČO: 49455168, Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav, kterého na základě plné moci zastupuje společnost AQUA PROCON s.r.o., IČO: 46964371, Palackého tř. 12, 612 00 Brno (dále jen „stavebník“).

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

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

I. p o v o l e n í z á m ě r u

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: vodní dílo (veřejná kanalizační síť)
Účel užívání stavby: odvádění odpadních vod
Trvalá nebo dočasná stavba: jedná se o stavbu trvalou
Novostavba nebo změna dokončené stavby: novostavba
Název stavby: **Mikulov ČS Republikánské obrany – rekonstrukce**

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

Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 1959/1 a 1960, v kat. území Mikulov na Moravě.

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

Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 1959/1 a 1960, v katastrálním území Mikulov na Moravě ve vzdálenosti 1,0 až 4,4 m od hranice pozemku parc. č. 1928/1, 4,4 m od hranice pozemku parc. č. 1927/1, 3,8 m od hranice pozemku parc. č. 1926/3, 7,4 m od hranice pozemku parc. č. 1926/2 a 11,5 m od hranice pozemku parc. č. 1930.

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

Předmětem projektové dokumentace je rekonstrukce čerpací stanice na stokové síti města Mikulova, spočívající ve vybourání stávající čerpací stanice a vybudování nové čerpací stanice včetně armaturní komory.

Stavba obsahuje:

Stávající čerpací stanice v ulici Republikánské obrany je stavebně i technologicky ve špatném stavu. Jedná se o celoplastovou dvouplášťovou válcovou nádrž s technologickým zařízením. Vnější průměr je 3,2 m, vnitřní průměr je 2,8 m, výška nádrže je 4,6 m. Ve stropě je montážní otvor 600 x 900 mm. Nádrž je tvořena polypropylenovou konstrukcí, která je opatřena železobetonovou obetonávkou. Stávající čerpací stanice bude odstraněna.

Na jejím místě bude vybudována nová čerpací stanice včetně armaturní komory. Nová čerpací stanice bude tvořena podzemní zastropenou železobetonovou jímkou o světlostech rozměrech 3,2 x 1,8 m a suchou armaturní komorou o světlostech rozměrech 3,2 x 1,8 m. Vstupní komíny budou zarovnané s horní hranou chodníku. Vstup do šachty čerpací stanice a do armaturní komory bude umožněn po žebříku pevně zabudovaném pod otevíravým poklopem ve stropní desce. Žebřík do šachty čerpací stanice bude vybaven přenosným systémem pro zachycení osob při pádu z výšky. V čerpací stanici budou v rámci technologické dodávky osazena čerpadla a trubní vystrojení, která budou do objektu instalována pomocí montážního otvoru ve stropní desce opatřeného otevíravým poklopem. Vedle armaturní šachty bude umístěn zděný pilíř pro rozvaděč.

Členění stavby na stavební objekty:

SO 01 Čerpací stanice a armaturní komora

Čerpací stanice (akumulační nádrž + armaturní komora) – 1 ks

Pilíř pro rozvaděč – 1 ks

SO 02 Trubní vedení

Přítokové potrubí PVC DN 300 – 2,0 m

Odtokové potrubí PVC DN 300 – 2,0 m

Výtlačné potrubí PE-HD PE 100 160x9,5 mm PN10 RC – 4,30 m

Obtokové potrubí PVC DN 300 – 8,83 m

SO 03 Příjezdová komunikace

Plocha příjezdové komunikace z AB 14,0 m²

Zámková dlažba 24,0 m²

Betonový silniční obrubník 100/25/15 10,0 m

Betonový silniční obrubník 100/15/15 6,0 m

PS 01 Strojně-technologická část

Ponorné kalové čerpadlo – 2 ks

Zpětný kulový ventil DN 150 – 2 ks

Šoupě DN 200 – 1 ks

Šoupě DN 150 – 2 ks

Šoupě DN 80 – 2 ks

Indukční průtokoměr DN 150 – 1 ks

Vřetenové šoupátko DN 600 – 1 ks

Česlicový koš – 1 ks

PS 02 Elektro-technologická část

Rozvaděč RE1 – 1 ks

Podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pro povolení stavby ověřené v řízení o povolení stavby, kterou vypracovala společnost AQUA PROCON s.r.o., Brno, 07/2024, zodpovědný projektant [REDAKCE] vedoucí projektu [REDAKCE] autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, [REDAKCE]

- Případné změny povolení stavby nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
 3. Zpevněná místní komunikace s asfaltovým povrchem a podélné parkovací stání budou po dokončení akce uvedeny do původního stavu. Rovněž tak ostatní plocha.
 4. Komunikace ze živičného povrchu budou průběžně udržovány zhotovitelem v čistotě tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému znečištění po celou dobu trvání akce.
 5. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména ustanovení § 103 odst. 2 a 3 nového zákoníku práce (z. č. 262/2006 Sb.) ustanovení § 3 nového zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) – požadavky na pracoviště a pracovní prostředí. K jeho provedení pak bylo vydáno nové nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví na staveništích, které nabylo účinnosti 1. ledna 2007.
 6. Stavební a dopravní mechanismy budou udržovány v dobrém technickém stavu tak, aby nedocházelo k případným úkapům či únikům ropných látek a tím k možné kontaminaci podzemních a povrchových vod.
 7. Před zahájením prací budou vytyčena veškerá dotčená podzemní vedení správci těchto vedení. V případě souběhů a křížení budou práce prováděny ručně se zvýšenou opatrností a bude dodržena ČSN 75 5411, ČSN 75 6101 a ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“. Pokud při provádění stavby dojde k obnažení stávajících podzemních vedení, budou tato místa zabezpečena tak, aby nemohlo dojít k jejich poškození.
 8. Stavba bude provedena dodavatelsky oprávněnou osobou. Stavebník je povinen v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
 9. Zhotovitel je povinen zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, v souladu se zněním ustanovení § 163 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.
 10. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění stavby stavbyvedoucího, v souladu se zněním ustanovení § 163 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.
 11. Zhotovitel stavby je v souladu s ustanovením § 163 odst. 2 písm. a) stavebního zákona povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
 12. Stavba bude dokončena nejpozději do 30.09.2030.
 13. Před zahájením stavby umístí stavebník na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechá jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí.
 14. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

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

1. Z vyjádření k projektové dokumentaci k povolení stavby Městského úřadu Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, ze dne 26.02.2025 pod č.j.: MUMI 25002440 vplynuly pro realizaci stavby následující podmínky:
 1. *Na vyznačené části bude snížený obrubník umožňující vjezd vozidel na p.č. 1928/1 tak, jak je zakresleno v situaci stavby, kterou zaslal žadatel dne 26.02.2025.*
2. Z vyjádření Krajského ředitelství Policie jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, dopravní inspektorát, ze dne 13.12.2024, pod č.j.: KRPB-248479-2/ČJ-2024-060406 vplynuly následující podmínky pro realizaci stavby:

1. Poklopy čerpací stanice zůstanou v úrovni stávajícího povrchu.

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

1. Budou dodrženy podmínky vyjádření provozovatele sítě elektronických komunikací (dále jen „SEK“), společnosti CETIN a.s., ze dne 03.12.2024 pod č.j.: 343652/24.
2. Budou dodrženy podmínky sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy společnosti EG.D, a.s., ze dne 03.12.2024 pod zn.: E7456-26347203:
 1. *Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním náradím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.*
 2. *Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy nebo nebyl jinak ohrožen provoz zařízení a bezpečnost osob. Zároveň požadujeme dodržovat platná ustanovení norem ČSN EN 50 110-1 a PNE 33 3302.*
3. Budou dodrženy podmínky vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o., ze dne 03.06.2025, pod zn.: M49992-27155953:
 1. *Přizvání technika EGD ke kontrole křížovatek. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodržení této podmínky budou poruchy, vzniklé na zařízení, odstraňovány na náklady investora stavby.*
 2. *Veškeré práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV a výkopové práce v OP podzemního vedení 22 kV, je nutno provádět za beznapěťového stavu vedení a vypnutí objednejte nejméně 25 kalendářních dnů předem. Práce s mechanizací v OP vedení 110 kV je nutno provádět za beznapěťového stavu vedení a vypnutí objednejte nejpozději do 10. dne předchozího měsíce.*

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

1. *Nová čerpací stanice bude napojena na stávající kanalizační síť v místě stavby.*

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

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

Před uvedením čerpací stanice do provozu budou provedeny revize technologie a potrubí a vyhotoveny příslušné protokoly o průběhu a výsledku provedených revizí.

Při realizaci stavby budou dodrženy následující technické normy:

PNE 33 0000-1 Ochrana před úrazem elektrickým proudem v distribučních soustavách a přenosové soustavě
ČSN 33 2000-6 ED.2 Elektrické instalace nízkého napětí – Část 6: Revize
PNE 33 3301 Stavba elektrických venkovních vedení s jmenovitým napětím do 52 kV
PNE 33 3302 Elektrická venkovní vedení s napětím do 1 kV AC
PNE 34 1050 Elektrotechnické předpisy ČSN. Předpisy pro kladení silových elektrických vedení
ČSN EN 50 110-1 Obsluha a práce na elektrických zařízeních
ČSN EN 50 341-1 Elektrická venkovní vedení s napětím nad AC 1 kV – Část 1: Obecné požadavky – Společné specifikace
ČSN EN 50 522 Uzemňování elektrických instalací AC nad 1 kV
ČSN EN 61 936-1 Elektrické instalace nad AC 1 kV a DC 1,5 kV – Část 2: DC
ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení
ČSN 73 6133 Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací
ČSN 72 1006 Kontrola zhutnění zemin a sypanin
ČSN 75 0748 Žebříky pevně zabudované v objektech vodovodů a kanalizací
ČSN 73 6121 Stavba vozovek – Hutněné asfaltové vrstvy – Provádění a kontrola shody
SN 73 6126-1 a 2 Stavba vozovek – Nestmelené vrstvy
ČSN 73 6127-1 až 4 Stavba vozovek – Prolévané vrstvy
ČSN EN 206+A2 Beton – Specifikace, vlastnosti, výroba a shoda
ČSN EN 13670 Provádění betonových konstrukcí
ČSN P 73 2404 Beton – Specifikace, vlastnosti, výroba a shoda – Doplnující informace
ČSN EN 1992-3 Eurokód 2: Navrhování betonových konstrukcí – Část 3: Nádrže na kapaliny a zásobníky
ČSN EN 12390-8 Zkoušení ztvrdlého betonu – Část 8: Hloubka průsaku tlakovou vodou
ČSN EN 10028-7 Ploché výrobky z ocelí pro tlakové účely – Část 7: Korozivzdorné oceli
ČSN ISO 3864-1 Grafické značky – Bezpečnostní barvy a bezpečnostní značky – Část 1: Zásady navrhování bezpečnostních značek a bezpečnostního značení
ČSN EN 1436 Vodorovné dopravní značení – Požadavky na dopravní značení a zkušební metody
ČSN EN 12899-1 Stálé svislé dopravní značení – Část 1: Stálé dopravní značky
ČSN ISO 12480-1 Jeřáby – Bezpečné používání – Část 1: Všeobecně
ČSN EN 681-1 Elastomerní těsnění – Požadavky na materiál pro těsnění spojů trubek používaných pro dodávku vody a odpady – Část 1: Pryž
SN EN 13286-2 Nestmelené směsi a směsi stmelené hydraulickými pojivy – Část 2: Zkušební metody pro stanovení laboratorní srovnávací objemové hmotnosti a vlhkosti – Proctorova zkouška
ČSN P 73 1005 Inženýrskogeologický průzkum
Technická pravidla ČBS 03 (2018) Pohledový beton

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

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- předání staveniště
- realizace stavebního objektu čerpací stanice
- realizace zbývajících stavebních úprav a provozních souborů

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

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

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

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

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Součástí projektu nejsou dočasné stavby.

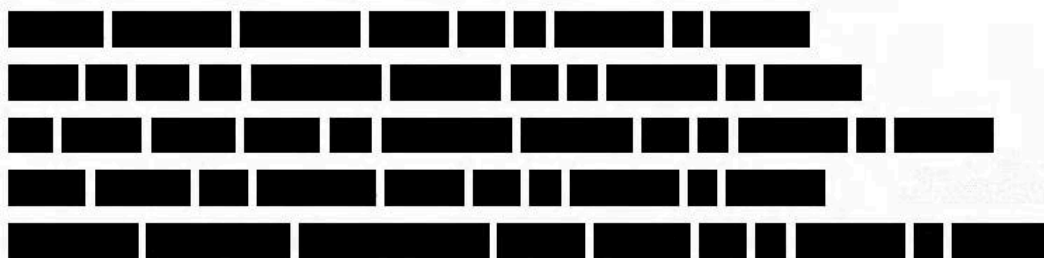
Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Stavební úřad zkušební provoz nestanovuje.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě



EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

O d ů v o d n ě n í

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, Mikulov obdržel dne obdržel 12.06.2025, pod č.j.: MUMI 25022073, žádost o povolení stavby dle ustanovení § 184 stavebního zákona, kterou podal stavebník, společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IČO: 49455168, Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav, kterého na základě plné moci zastupuje společnost AQUA PROCON s.r.o., IČO: 46964371, Palackého tř. 12, 612 00 Brno (dále jen „stavebník“), vedenou jako žádost o povolení stavby, pod sp. zn.: STZI/20681/2025/SEDJ, na stavbu s názvem: „Mikulov ČS Republikánské obrany – rekonstrukce“, na pozemcích parc. č. 1959/1 a 1960, v katastrálním území Mikulov na Moravě (dále je „stavba“).

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

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a podle ustanovení § 188 až § 189 stavebního zákona zahájil řízení o povolení stavby.

Přípisem ze dne 19.06.2025, pod č.j.: MUMI 25022946 stavební úřad v souladu s ustanovením § 188 odst. 1 stavebního zákona zahájil řízení pro povolení stavby a vyrozuměl účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení a v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona s ohledem na znalost prostředí a místních poměrů upustil stavební úřad od ústního jednání spojeného s ohledáním na místě.

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

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

a) stavebník:

- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav 2 – jako žadatel a investor stavby – veřejná kanalizační síť (vodní dílo)

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

- Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit

- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- vlastník pozemků parc. č. 1959/1 a 1960, v kat. území Mikulov na Moravě – Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě – pozemky jsou dotčeny realizací stavby „Mikulov ČS Republikánské obrany – rekonstrukce“
 - oprávněný z věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení:
 - pozemky parc. č. 1959/1 a 1960, v kat. území Mikulov na Moravě – EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno – na dotčených pozemcích se nachází zařízení distribuční soustavy elektřiny
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
- vlastník sousedních pozemků parc. č. 1926/2 1926/3, v kat. území Mikulov na Moravě – [REDAKCE] – pozemky sousedí s pozemkem dotčeným realizací stavby rekonstrukce čerpací stanice,
 - vlastník sousedního pozemku parc. č. 1927/1, v kat. území Mikulov na Moravě – [REDAKCE] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným realizací stavby rekonstrukce čerpací stanice,
 - vlastník sousedního pozemku parc. č. 1928/1, v kat. území Mikulov na Moravě – [REDAKCE] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným realizací stavby rekonstrukce čerpací stanice,
 - vlastník sousedního pozemku parc. č. 1930, v kat. území Mikulov na Moravě – [REDAKCE] – pozemek sousedí s pozemkem dotčeným realizací stavby rekonstrukce čerpací stanice,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha – vedení sítí elektronických komunikací v jejím vlastnictví bude dotčeno realizací čerpací stanice
 - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav – jako provozovatel veřejné kanalizační sítě ve městě Mikulov, která je realizací rekonstrukce čerpací stanice dotčena
 - Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverží, 602 00 Brno 2 – jako správce povodí

Dalším osobám stavební úřad postavení účastníka řízení nepřiznal.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Plná moc k zastupování – 2 ks
- Projektová dokumentace pro povolení stavby ověřené v řízení o povolení stavby, kterou vypracovala společnost AQUA PROCON s.r.o., Brno, 07/2024, zodpovědný projektant [REDAKCE] vedoucí projektu [REDAKCE] autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, [REDAKCE]
- Jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 09.01.2025, pod č.j.: MUMI 25000746
- Stanovisko k projektové dokumentaci Městského úřadu Mikulov, majetkoprávní odbor, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 07.05.2025, pod č.j.: MUMI 25017649
- Souhlas se stavbou Městského úřadu Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 26.02.2025, pod č.j.: MUMI 25002440, včetně ověřené situace stavby
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, ze dne 18.12.2024, pod č.j.: KHSJM 69569/BV/HOK
- Stanovisko správce povodí Povodí Moravy, s.p., ze dne 08.01.2025, pod zn.: PM-56789/2024/5203/Va
- Stanovisko k existenci sítí Správy a údržby silnice Jihomoravského kraje, oblast Jih, ze dne 05.12.2024, pod zn.: 29764/2024

- Vyjádření k věci Krajského ředitelství Policie jihomoravského kraje, odbor správy majetku, oddělení právy nemovitého majetku, ze dne 20.01.2025, pod č.j.: KRPB-1896-1055/ČJ-2024-0600MN
- Vyjádření Krajského ředitelství Policie jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, dopravní inspektorát, ze dne 13.12.2024, pod č.j.: KRPB-248479-2/ČJ-2024-060406
- Závazné stanovisko dotčeného orgánu Sekce majetková Ministerstva obrany, ze dne 18.12.2024, pod č.j.: MO 1061826/2024-1322
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., Praha, ze dne 03.12.2024 pod č.j.: 343652/24
- Vyjádření k projektové dokumentaci Archeologický ústav AV ČR, Brno, ze dne 13.12.2024, pod č.j.: ARUB/7794/2024
- Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy společnosti EG.D, a.s., ze dne 03.12.2024, pod zn.: E7456-26347203
- Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu EG.D, s.r.o., ze dne 03.06.2025, pod zn.: M49992-27155953
- Stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 03.12.2024, pod zn.: 5003216370
- Vyjádření k existenci podzemních sítí společnosti České Radiokomunikace a.s., ze dne 04.12.2024, pod zn.: UPTS/OS/380991/2024
- Vyjádření k existenci sítí a ke stavbě Gas Storage CZ, a.s., ze dne 03.01.2025 (email)
- Vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 03.12.2024, pod zn.: MW9910266143763491
- Vyjádření společnosti MND a.s., ze dne 20.12.2024, pod č.j.: 1070/24
- Vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 12.12.2025, pod zn.: E66857/24

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

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

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

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

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

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

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

B) se zásadami územního rozvoje: Město Mikulov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) jenž byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne

25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024 (aktuální znění). ZÚR JMK změnily podmínky v území jehož součástí je řešené území, které ve správním území města Mikulov, vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

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

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Město Mikulov na Moravě má Územní plán Mikulov ze dne 22.12.2020, v účinnosti dne 20.1.2021. Záměr je navrhován v současně zastavěném území města, z části v ploše smíšené obytné „SO“. Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití

- Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné

- pozemky stávajících bytových domů
- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...)
- rekreační domy a chalupy do velikosti 200 m²
- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky menších ubytovacích zařízení
- pozemky vinných sklepů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura

Nepřípustné

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

Podmíněně přípustné

- pozemky bytových domů v plochách změn Z15, P4, P5 a P6
- pozemky stavby a zařízení (např. pozemky staveb občanského vybavení - komerčního malého do velikosti 200 m² prodejní plochy, turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní

zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

A z části v ploše veřejného prostranství „PV“. Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití

- pozemky veřejných prostranství

Přípustné

- náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky stávajících vinných sklepů
- zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery
- pěší stezky, cyklostezky, odpočinkové plochy
- pozemky sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura

Nepřípustné

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

Podmíněně přípustné

- zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr rekonstrukce čerpací stanice na stokové síti města Mikulova, spočívající ve vybourání stávající čerpací stanice a vybudování nové čerpací stanice včetně armaturní komory je v území přípustný dle platného územního plánu města Mikulov.

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

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

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

Z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší rekonstrukci čerpací stanice na veřejné jednotné splaškové kanalizaci ve městě Mikulov na pozemku vlastníka veřejné jednotné splaškové kanalizace. Záměr svým účelem řeší v rámci cílů územního plánování komplexně funkční využití území, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území), zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídel a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní

život obyvatel, svým umístěním pod zemí nebrání ochraně o rozvíjení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Záměr v souladu s úkoly územního plánování stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, svým charakterem a umístěním pod zemí nenarušuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

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

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – je komentováno dále v textu odůvodnění v odkazu na ustanovení 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu, vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.

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

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

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

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

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

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

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

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

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

Stavba nevyžaduje umístění odstavných a parkovacích stání, nebude produkovat odpady a ni odpadní vody. Srážkové vody, které dopadnou na povrch stavby či mimo ni stečou po volně po vozovce či podélném parkovacím stání gravitačně do veřejné jednotné kanalizace.

Ad b) požadavky na umístění staveb

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

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

těž požadavky na dopravní obslužnost a parkování. Jedná se o stavbu sítě technické infrastruktury, která bude po svém vybudování napojena na stávající rozvody veřejné kanalizační sítě ve městě.

Ad c) Technické požadavky na stavby

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrh stavby je proveden tak, aby respektoval tato ustanovení vyžadovaná zákonem. Projektová dokumentace byla posouzena dotčenými orgány, které tyto zvláštní právní zájmy hájí. Konkrétně Městským úřadem Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, viz vydaná stanoviska dotčených orgánů.

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

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

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

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

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

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném*

provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby. Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků. Tuto skutečnost, respektive prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

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

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

Dle ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou.* Srážkové vody, které se přirozeně nezasáknou, po svém dopadu na komunikace či okolní plochy stečou do veřejné jednotné kanalizace.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí.* V tomto konkrétním případě srážkové vody, které se přirozeně nezasáknou, po svém dopadu na povrch přirozeně gravitačně stečou do veřejné jednotné kanalizace.

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

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

Je povinností zhotovitele stavby, aby zajistil splnění výše uvedených požadavků stanovených vyhláškou.

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

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

Technické požadavky na stavby – vodní díla

Dle ustanovení § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 70, § 73 – v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby vodního díla níže komentován.

Dle ustanovení § 63 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Základní požadavky na vodní dílo – *Technické požadavky na vodní dílo jsou určeny jeho účelem a jeho vazbou na koryto vodního toku, vodní nádrž, zdrž nebo jiný vodní útvar. Vodní dílo musí být navrženo a provedeno*

s ohledem na umístění sítí technické infrastruktury podle § 12 a možnosti převádění vody během výstavby vodního díla. Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 64 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – *Technické požadavky na vodní dílo – Požadavky na stavební konstrukce vodního díla jsou stanoveny v části 2 přílohy č. 8 k této vyhlášce.*

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Požadavky na stavební konstrukce vodního díla uvedené v příloze č. 8 části 2 (body 2.1, 2.2 a 2.3) vyhlášky jsou splněny viz projektová dokumentace.

Dle ustanovení § 68 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – *Stoková síť a čistírna odpadních vod – Odvádění odpadních vod podle vodního zákona se navrhuje a provádí podle návrhového množství odpadních vod, výpočtu množství odváděných srážkových vod a systému jednotné nebo oddílné kanalizace. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 68 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – *Stoková síť a čistírna odpadních vod – Stoková síť se navrhuje a provádí tak, aby její prostorové, kapacitní a technické parametry odpovídaly jejímu druhu a účelovému zařazení. Podrobné požadavky na stokovou síť jsou stanoveny v části 4 přílohy č. 8 k této vyhlášce. Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Požadavky na stavební konstrukce vodního díla uvedené v příloze č. 8 části 4 (4.3 a 4.6) vyhlášky jsou splněny viz projektová dokumentace.*

Dle ustanovení § 68 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – *Stoková síť a čistírna odpadních vod – Stoková síť se navrhuje a provádí s ohledem na dlouhodobou životnost stokové sítě, obtížnost sanačních prací a na výhledový stav odkanalizovaného území. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 68 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – *Stoková síť a čistírna odpadních vod – Stoková síť se navrhuje a provádí jako gravitační, tlaková, podtlaková nebo jejich kombinace. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 68 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – *Stoková síť a čistírna odpadních vod – toka a objekt pro odvádění odpadních vod a jejich spoje se navrhuji a provádějí jako vodotěsné konstrukce. Vodotěsnost není požadována pro odvádění srážkových vod. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

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

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

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

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

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

Obecné technické požadavky na výstavbu vodovodů a kanalizací a na jakost vody:

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

Dle ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb. – Kanalizace – Stoky pro odvádění odpadních vod, s výjimkou dešťových stok, jakož i kanalizační přípojky musí být při souběhu a křížení uloženy hlouběji než vodovodní potrubí pro rozvod pitné vody. Výjimku může povolit stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona za předpokladu, že bude provedeno takové technické opatření, které zamezí možnosti kontaminace pitné vody vodou odpadní, a to při běžném provozu i v případě poruchy kanalizace.

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

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

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

- Jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 09.01.2025, pod č.j.: MUMI 25000746
- Stanovisko k projektové dokumentaci Městského úřadu Mikulov, majetkoprávní odbor, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 07.05.2025, pod č.j.: MUMI 25017649
- Souhlas se stavbou Městského úřadu Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 26.02.2025, pod č.j.: MUMI 25002440, včetně ověřené situace stavby
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, ze dne 18.12.2024, pod č.j.: KHSJM 69569/BV/HOK
- Vyjádření k věci Krajského ředitelství Policie jihomoravského kraje, odbor správy majetku, oddělení právy nemovitého majetku, ze dne 20.01.2025, pod č.j.: KRPB-1896-1055/ČJ-2024-0600MN
- Vyjádření Krajského ředitelství Policie jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, dopravní inspektorát, ze dne 13.12.2024, pod č.j.: KRPB-248479-2/ČJ-2024-060406
- Závazné stanovisko dotčeného orgánu Sekce majetková Ministerstva obrany, ze dne 18.12.2024, pod č.j.: MO 1061826/2024-1322

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

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

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

- Stanovisko správce povodí Povodí Moravy, s.p., ze dne 08.01.2025, pod zn.: PM-56789/2024/5203/Va
- Stanovisko k existenci sítí Správy a údržby silnice Jihomoravského kraje, oblast Jih, ze dne 05.12.2024, pod zn.: 29764/2024
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., Praha, ze dne 03.12.2024 pod č.j.: 343652/24
- Vyjádření k projektové dokumentaci Archeologický ústav AV ČR, Brno, ze dne 13.12.2024, pod č.j.: ARUB/7794/2024
- Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy společnosti EG.D, a.s., ze dne 03.12.2024, pod zn.: E7456-26347203
- Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu EG.D, s.r.o., ze dne 03.06.2025, pod zn.: M49992-27155953
- Stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o., ze dne 03.12.2024, pod zn.: 5003216370
- Vyjádření k existenci podzemních sítí společnosti České Radiokomunikace a.s., ze dne 04.12.2024, pod zn.: UPTS/OS/380991/2024
- Vyjádření k existenci sítí a ke stavbě Gas Storage CZ, a.s., ze dne 03.01.2025 (email)
- Vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 03.12.2024, pod zn.: MW9910266143763491
- Vyjádření společnosti MND a.s., ze dne 20.12.2024, pod č.j.: 1070/24
- Vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 12.12.2025, pod zn.: E66857/24

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

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

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

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

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

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

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

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198p odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení

stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

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

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

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

- *pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.*
- *před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.*
- *před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.*
- *oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.*
- *před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.*
- *zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.*
- *ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.*
- *oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.*
- *při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.*
- *Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.*
- *U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítě technické infrastruktury.*

- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

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

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

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

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

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

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

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

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

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

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

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

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

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

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

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

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

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

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

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

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

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

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



odborný zaměstnanec

Příloha: C.3 Koordinační situační výkres

M 1:100

Obdrží:

účastníci řízení dle ustanovení § 182 stavebního zákona:

a) stavebník

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav 2, zastoupený na základě plné moci

AQUA PROCON, s.r.o., IDDS: cjjzg5z

sídlo: Palackého třída č.p. 768/12, Královo Pole, 612 00 Brno 12

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

Město Mikulov, IDDS: wp6bvkp

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

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

Město Mikulov, IDDS: wp6bvkp

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

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

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

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

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

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

[REDACTED]

dotčené správní úřady

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

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

Městský úřad Mikulov, OSŽP – odpadové hospodářství, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

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

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

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav, Obvodní oddělení policie Mik, IDDS: jydai6g

sídlo: U Lomu č.p. 561, 692 01 Mikulov

ostatní

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw

sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 602 00 Brno 2



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

SPIS. ZN.: STZI/26525/2025/LEVH
Č.J.: MUMI 25029734
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]

DATUM: 15. 08. 2025

Vypraveno: 15. 08. 2025

Rozhodnutí č. 582/2025

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 15. 07. 2025 žádost o povolení stavby nazvané „**Stavební úpravy střechy budovy č. p. 38 v Březí**“ (dále jen „stavba“), na pozemku **parc. č. st. 189** v katastrálním území Březí u Mikulova, kterou podal **Obec Březí, IČ: 002 83 070, se sídlem Hlavní č. p. 38, 691 81 Březí** (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad posoudil podle §182 až 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 stavebního zákona a dle § 195 a 197 stavebního zákona vydává

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: budova obecního úřadu.

Účel: stavba občanského vybavení.

Stavba trvalá.

Název stavby: „**Stavební úpravy střechy budovy č. p. 38 v Březí**“

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

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. st. 189 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Březí u Mikulova.

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

Jedná se o stávající objekt obecního úřadu, který je umístěn na pozemku parc. č. st. 189 v katastrálním území Březí u Mikulova na hranici s pozemky parc. č. st. 673, st. 190, 3014/15, 5646/1 a 135/1 v katastrálním území Březí u Mikulova.

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

Záměr řeší generální opravu střechy budovy obecního úřadu včetně souvisejících úprav zařízení, tj. výměna jímací soustavy hromosvodu. Objekt obecního úřadu je dvoupodlažní půdorysného

tvaru „L“ o vnějších půdorysných rozměrech 27,0 x 39,5 m, zastřešený sedlovou střechou se spádem 22° až 38° a výškou hřebene 8,4 m nad úrovní podlahy přízemí. Stávající střešní krytinu tvoří na uličním křídle vláknocementové střešní šindele a na dvorním křídle trapézové plechy. Nová krytina bude plechová drážkovaná (falcovaná) se stojatou drážkou pro možnost osadit FVE. Materiálově u ocelového pozinkovaného poplastovaného plechu. Pod plechem je navržena pokladní akustická rohož. Dále je navrženo zateplení půdy a skrytých prostor minerální vatou, krytina s latěmi bude demontována, minerální vata ponechána, některé krokve budou zesíleny kontrakrokví, na dřevěné krokve nový záklop z impregnovaných prken, difúzní folie, kontralatě, záklop OSB, antivibrační podložka s plechem. Místo skleněné střechy chodby bude proveden nový krov spojující předpokládané nebo nově doplněné pozednice. Bude většího sklonu s navázáním na novou střešní krytinu v prostoru garáží, tj. bez svislé původní části světlíku. Součástí opravy střechy dále bude montáž podkladní rohože, a montáž falcované krytiny včetně klempířského příslušenství, tj. okapů, úžlabí, závětrných lišt, lemování zdí a prostupů a nového větraného nově vybedněného hřebene jako náhrada větracích šindelů, provedení nových sněhových zachytávačů, provedení nových hromosvodů.

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

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

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby bude dotčen pozemek parc. č. st. 189 v katastrálním území Březí u Mikulova.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. st. 673, st. 190, 135/1, 5646/1 a 3014/15 v katastrálním území Březí u Mikulova.

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

Pro výše uvedenou stavbu vydal dne 07. 07. 2025 Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí Jednotné environmentální stanovisko, pod č. j. MUMI25025017, ve kterém se vyjádřil správní orgán odpadového hospodářství – bez stanovení podmínek.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Stavba bude napojena na stávající síť technického vybavení stávajícími přípojkami.

Budou dodrženy podmínky vlastníka technické infrastruktury, společnosti EG. D, s.r.o., ze dne 24. 06. 2025, pod zn. M40715-27159500:

„1. V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízení distribuční soustavy budou při realizaci stavby/činnosti dle uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, kde se konstatuje, že v OP těchto zařízení je zakázáno pod písmeny: c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost

a bezpečnost provozu těchto zařízení, nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob; d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

2. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoliv mechanismů s nejvyšší opatrností.

3. Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení,...), aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou.

4. Výkopové práce s mechanizací, jejichž části se za provozu mohou přiblížit v vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV a výkopové práce v OP podzemního vedení 22 kV, je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí.“

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- demontáž původního zastřešení
- provedení nového zastřešení
- dokončení stavby

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba vyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby dle § 157 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

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

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

Účastníci zrychleného řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

Obec Břeží, Hlavní č. p. 38, 691 81 Břeží.

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 15. 07. 2025 žádost o povolení stavby nazvané **„Stavební úpravy střechy budovy č. p. 38 v Břeží“** (dále jen „stavba“), na pozemku **parc. č. st. 189** v katastrálním území Břeží u Mikulova, kterou podal **Obec Břeží, IČ: 002 83 070, se sídlem Hlavní č. p. 38, 691 81 Břeží** v zastoupení společností SMART PROJEKT s. r. o., IČ: 053 77 269, se sídlem Lanžhotská č. p. 3448/2, 690 02 Břeclav.

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

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

Přípisem ze dne 22. 07. 2025 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem

seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

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

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

- a) stavebník: - Obec Březí, Hlavní č. p. 38, 691 81 Březí – jako žadatel o povolení záměru.
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: - Obec Březí, Hlavní č. p. 38, 691 81 Březí – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit, toto postavení vyplývá přímo ze zákona.
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

•vlastník pozemku parc. č. st. 673 a parc. č. 5646/1 v katastrálním území Březí u Mikulova – [redacted] - jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

•vlastník pozemku a komunikace parc. č. 135/1 a 3014/45 v katastrálním území Březí u Mikulova – Obec Březí, Hlavní č. p. 38, 691 81 Březí - jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

•vlastník pozemku a stavby parc. č. st. 190 v katastrálním území Březí u Mikulova – [redacted] - jako vlastník sousedního pozemku, tento pozemek sousedí s pozemkem, na kterém se záměr povoluje.

Dále společnost EG. D, a. s., č. p. Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, společnost GasNet, s. r. o., Plynárenská č. p. 499/1, 602 00 Brno a Vodovody a kanalizace a. s., se sídlem Čechova č. p. 1300/23, 690 02 Břeclav, jako vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranném pásmu bude stavba provedena.

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

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby
- Plná moc
- LV 10001, 333 a 846
- Vyjádření a souhlas EG. D. s. r.o., ze dne 24. 06. 2025, pod zn. č. M40715-27159500
- Stanovisko GasNet s. r. o., ze dne 08. 07. 2025, pod zn. č. 5003352748
- Vyjádření Vodovody a kanalizace Břeclav a. s., ze dne 20. 06. 2025, pod č. 015301
- Sdělení Krajské hygienické stanice JmK, ze dne 23. 06. 2025, č. j. KHSJM 31594/2025/BV/HP; spis zn. S-KHSJM 31368/2025
- JES Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 07. 07. 2025, pod č. j. MUMI 25025017

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

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

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

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

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

A) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 01. 03. 2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Březí, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

B) se zásadami územního rozvoje: Obec Březí je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 05. 10. 2016, s nabytím účinnosti dne 03. 11. 2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17. 9. 2020, která změnila podmínky v území, jehož součástí je řešené území obce Březí - v předmětném území nejsou žádné požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vymezeny. Výše uvedené plochy a koridory nejsou tedy navrženým záměrem dotčeny.

C) s územním plánem obce: Obec Březí má platný Územní plán Březí ze dne 15. 03. 2012, v účinnosti dne 11. 04. 2012, Změnou č. 1 ze dne 09. 08. 2018, v účinnosti dne 12. 09. 2018 a Změnou č. 2 ÚP Březí ze dne 23. 11. 2021, v účinnosti dne 17. 12. 2021, v úplném znění po Změně č. 2 ÚP Březí v účinnosti dne 17. 12. 2021. Stavba je navrhována v ploše zastavitelného území obce, v ploše dle územního plánu: "SO" smíšená obytná. Podmínky pro využití ploch: Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení místního významu. Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy rodinného charakteru (nikoliv vinařské závody). Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejvyšší přípustné výšky říms objektů jsou stanoveny do 6,0 m, v metrech, měreno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinělé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za

stabilizované. – *návrhem respektováno – jedná se o stávající objekt, na kterém bude provedena výměna zastřešení.*

- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních, delší schodiště jsou podmíněčně přípustná jen po stranách objektů. Preferováno bude zapuštění schodiště do terénu. Při umístění stavby ve svažitém terénu a nutnosti překonání většího terénního převýšení budou terénní schodiště řešena tak, aby nepůsobila v ulici rušivě. - *návrh vyhovuje, není navrženo předsunuté schodiště.*
- V případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice. - *návrh neřeší.*
- Budovy ani oplocení (pokud je oplocení v dané zóně přípustné) nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky apod.). - *návrh neřeší.*
- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřípustná plná neprůhledná oplocení. - *návrh neřeší.*

Dále jsou územním plánem stanoveny podmínky prostorového uspořádání:

Území dotvářející obraz obce

- koeficient zastavění plochy je stanoven KZP=0,7. Podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav, ale není přípustné tento stav zhoršovat. - *návrh neřeší, jedná se o stávající budovu, kde bude provedena pouze výměna střech budovy.*
- Rodinné domy na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny. U staveb pro výrobu a skladování bude pamatováno na výsadbu izolační zeleně, tj. ozelenění areálů po jejich obvodu. - *návrh neřeší, záměr se nenachází na okraji sídla.*
- Při zástavbě proluk umístění nových objektů zohlednit polohu okolních staveb (a od komunikace) - *návrh*
- Stavby pro bydlení budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu střešních rovin 25°- 40°, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová nebo plochá. - *návrh neřeší.*
- U staveb pro výrobu a skladování se připouští sklon střechy nižší (od 15°) a u staveb občanského vybavení a staveb pro výrobu a skladování, popřípadě i obloukový tvar zastřešení. - *návrh neřeší, nejedná se o stavbu pro výrobu a skladování.*
- Oplocení směřující do volné krajiny musí být průhledné, případné zneprůhlednění je přípustné vegetací. - *návrh neřeší, hranice pozemku jsou v zastavěném území nikoli do krajiny.*

Plochy změn:

Další podmínky pro plochy změn a přestaveb.

Vzhledem k tomu, že záměr řeší stavební úpravy střechy stávající budovy obecního úřadu, nemění se její hmotová ani výšková struktura je tudíž záměr zcela v souladu s územním plánem a respektuje nové požadavky na stavby dané evropskou legislativou.

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

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

D) z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší generální opravu střechy budovy obecního úřadu včetně souvisejících úprav zařízení. Záměr svým účelem řeší v rámci cílů územního plánování komplexně funkční využití území, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území), zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídel a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel, svým umístěním pod zemí nebrání ochraně o rozvíjení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Záměr v souladu s úkoly územního plánování stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, svým charakterem a plošné umístěním na povrchu země nenarušuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

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

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Stavebním úřadem je deklarován soulad s těmito požadavky dále v textu odůvodnění v odkazu na ustanovení 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

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

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

Krajská hygienická stanice JmK, sdělení ze dne 23. 06. 2025 s konstatováním, že ve výše uvedené věci není dotčeným správním úřadem ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., neboť umístěním a realizací dané stavby nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 258/2000 Sb.,

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

Předmětný záměr se dotýká práv vlastníků inženýrských sítí – ochranná pásma inženýrských sítí, kteří se vyjádřili ve svých stanoviscích a vyjádření.

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

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z předpokladu, že se k předložené dokumentaci souhlasně vyjádřili účastníci řízení, kteří se vyjádřili ve svých stanoviscích a vyjádření.

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

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

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

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

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

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

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství. *Povolovaná stavba je umístěna na stávajícím objektu obecního úřadu a nijak ji nezvyšuje ani nezvětšuje, jedná se o stavební úpravy střechy stávající budovy, která nemá vliv na vymezení veřejných prostranství, zejména uličního prostranství.*

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

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

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

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

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových. *V rámci povolení stavby není řešeno umístění odstavných a parkovacích stání. Odvod odpadních bude stávající, jelikož se jedná o změnu dokončené stavby – generální opravu střešní krytiny na stávajícím objektu obecního úřadu, nebude řešeno umístění odstavných a parkovacích stání a odvod odpadních vod. Srážkové vody budou po upraveném terénu přirozeně vsakovat tak, jako je tomu v současnosti.*

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

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

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

Ad b) požadavky na umístování staveb

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

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování. *Stavba je napojena na stávající síť technického vybavení a pozemní komunikaci*

Dle ustanovení § 143 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku. realizací záměru nedojde k porušení těchto hodnot. *Vzhledem k charakteru stavby, tedy provedení nového zastřešení stávajícího*

areálu, nebudou tyto hodnoty dotčeny a stavební úřad tedy deklaruje přípustnost záměru bez stanovení podmínek.

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. *Zařízení staveniště bude umístěno v rámci pozemku parc. č. st. 189 v katastrálním území Břeží u Mikulova.*

Dle ustanovení § 144 stavebního zákona – Odstupy staveb – Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy. Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb. *Záměr řeší provedení nového zastřešení stávajícího objektu obecního úřadu, odstupy staveb se v tomto případě neřeší.*

Ad c) technické požadavky na stavby

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

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

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

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

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

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

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

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhuje též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu. *Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.*

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

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

Předložená projektová dokumentace byla posouzena a její část – požárně bezpečnostního řešení byla zpracována odbornou osobou.

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

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

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

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

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

Provedení stavebních úprav střechy obecního úřadu je navrženo tak, aby respektovalo tato ustanovení.

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

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u

1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,

2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,
3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,
4. bytu zvláštního určení,
5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.

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

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie – Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnížší s ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná. *Stavba je navržena tak, aby splňovala požadované parametry dané tímto ustanovením zákona.*

Dle ustanovení § 151 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě. Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem. *Stavba řeší úsporu energie. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Požadavky na výrobky pro stavby:

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby. Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů. *Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Technické požadavky na stavby:

Dle ustanovení § 16 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Mechanická odolnost a stabilita – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům. Stavební konstrukce musí být navrženy a provedeny v souladu s normou. *Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Dle ustanovení § 17 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – Zakládání stavby – Založení stavby musí být navrženo a provedeno způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným průzkumem základových poměrů v místě stavby. Stavba se zakládá tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky a stavby. Podzemní stavební konstrukce oddělující vnitřní prostory stavby od okolního prostředí nebo od základů, včetně prostupů, musí být chráněna před nežádoucími účinky podzemní vody, vlhkosti nebo dalších nežádoucích vlivů, s ohledem na návrhové parametry vnitřního prostředí. *Splnění těchto ustanovení je zřejmé z dokumentace stavby. Toto ustanovení je adekvátně popsáno v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.*

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad neposuzoval – stavba se nenachází v území památkové péče.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posoudil jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy. Z tohoto zkoumání vyplynulo, že nejsou dotčeny žádné zájmy, chránící zvláštní právní předpisy.

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

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

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury. Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
 - zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
 - ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
 - oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
 - při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
 - Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
 - U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítě technické infrastruktury.
 - Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.
- Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].
- Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)
- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
 - zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
 - ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
 - zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
 - provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
 - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
 - zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
 - vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

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

do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

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

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

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

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

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

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

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

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

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

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

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

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

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

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

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.



odborný zaměstnanec

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9 000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Obec Březí, IDDS: kqmbwmd; sídlo: Hlavní č. p. 38, 691 81 Březí u Mikulova

v zastoupení: SMART PROJEKT s.r.o., IDDS: r3y2vtb; sídlo: Lanžhotská č. p. 3448/2, 690 02 Břeclav 2

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9; sídlo: Lidická č. p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6; sídlo: Plynářská č. p. 499/1, Zábřdovice, 602 00 Brno 2

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza; sídlo: Čechova č. p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2



dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - JES, Náměstí č. p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě



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

SPIS. ZN.: STZI/53327/2023/KANL
Č.J.: MUMI 25018138
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 12.09.2025

ROZHODNUTÍ č. 678/2025

k společnému územnímu a stavebnímu povolení

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 12.12.2023 žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby nazvané „**Sousedí cafe&wine – prodejna**“ (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. **6912, 6913, 3380/8 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, kterou podala společnost **Sousedí cafe&wines.r.o., IČO 07420617, Tovární 1197/42a, 779 00 Olomouc**. V průběhu řízení došlo ke změně stavebníka. Novým stavebníkem je společnost **Kleissner Investments s.r.o., IČO 05425115, Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4**.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 94j odst. 1 stavebního zákona a podle § 94m stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení (dále jen společné řízení). V tomto společném řízení posoudil podanou žádost podle § 94l až § 94o stavebního zákona a na základě tohoto posouzení **schvaluje** dle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona ve společném řízení

stavební záměr nazvaný: „Sousedí cafe&wine – prodejna“

na pozemku parc. č.: **6912, 6913, 3380/8**
katastrální území: **Mikulov na Moravě.**

Stanovení druhu a účelu stavby:

Stavba trvalá.

Změna dokončené stavby – nástavba a stavební úpravy objektu.

Účel – stavba občanského vybavení.

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

Pozemek parc. č. 6912 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 6913 (ostatní plocha) a parc. č. 3380/8 (ostatní plocha), v katastrálním území Mikulov na Moravě.

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

Jedná se o nástavbu a stavební úpravy stávajícího objektu skladu na pozemku parc. č. 6912 v k. ú. Mikulov na Moravě.

Vodovodní přípojka PE d32 délky 9,90 m od místa napojení na vodovodní řad PE d160 vedený v pozemku parc. č. 3380 po novou vodoměrnou šachtu umístěnou na pozemku parc. č. 6913 v k. ú. Mikulov na Moravě.

Kanalizační přípojka PP d150 bude napojena na již vysazenou odbočku z KAM DN 150 v celkové délce 17,30 m od místa napojení na kanalizační stoku vedenou v pozemku parc. č. 3380 po obvodovou zeď objektu. Na přípojce bude umístěna revizní šachta RŠ 1 a RŠ 2 DN 400.

Přípojka NN – objekt bude nově napojen na rozvod el. Energie z rozšířeného stávajícího přípojkového pilířku umístěného na pozemku parc. č. 3380. Stávající pilířek bude rozšířen o přípojkovou a elektroměrovou skříň. Kabel přípojky bude veden v pozemku parc. č. 3380, dále v pozemku parc. č. 6913 v k. ú. Mikulov na Moravě, kde bude vyveden pod domovním rozvaděčem.

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

Nově bude objekt dvoupodlažní, nepodsklepený, zastřešený střechou plochou s výškou atiky + 7,400 m nad podlahou I. NP, která je v úrovni $\pm 0,000$, přičemž $\pm 0,000 = 225,750$ m n.m. Bpv. Zastavěná plocha objektu je $143,50 \text{ m}^2$, obestavěný prostor $865,80 \text{ m}^3$.

Stavba obsahuje:

Stávající přízemní nepodsklepený objekt bude stavebními úpravami a nástavbou změněn na dvoupodlažní nepodsklepený objekt. Stávající nadzemní část domu bude postupně odstraněna, stávající základy zůstanou zachovány, v místech zvýšeného namáhání budou doplněny o nové základové patky a vnitřní pasy. Nová nosná konstrukce bude vyžděna z tvárnic, železobetonové stěny tl. 200 mm budou doplněny o ocelové sloupy. Nenosné příčky budou provedeny ze sádkokartonových desek a vyžděny z příčkových. Stropy budou železobetonové monolitické. Hmota objektu bude rozbita ustoupením I. NP pro vytvoření 3 parkovacích stání. Střecha objektu bude provedena jako extenzivní zelená, na střechu budou instalovány fotovoltaické panely. Objekt bude napojen na inženýrské sítě přípojkami vody, kanalizace a NN. Vytápění bude zajištěno kombinací klimatizačních jednotek a elektrických přímotopů, ohřev TUV bude pomocí lokálních elektrických zásobníkových ohřevů. Po provedení stavebního záměru bude objekt sloužit jako sídlo firmy, obsahující v I. NP maloobchodní prodejnu a ve II. NP kancelář a dva služební byty (obývací pokoj s kuchyňským koutem a soc. zařízením) a (obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice a soc. zařízení).

Vodovodní přípojka nepodléhá povolení dle stavebního zákona, neboť se jedná o drobnou stavbu dle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30 stavebního zákona.

Kanalizační přípojka nepodléhá povolení dle stavebního zákona, neboť se jedná o drobnou stavbu dle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30 stavebního zákona.

Přípojka NN nepodléhá povolení dle stavebního zákona, neboť se jedná o drobnou stavbu dle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 28 stavebního zákona.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na nichž bude stavba realizována: **parc. č. 6912, parc. č. 6913 a parc. č. 3380/8 v katastrálním území Mikulov na Moravě.**

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky a stavby: **parc. č. 6904/2, 6904/3, 6914/1, 6914/3 v katastrálním území Mikulov na Moravě.**

Pro umístění stavby se v souladu s ustanovením § 94p stavebního zákona a § 13a odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu stanoví tyto podmínky:

- Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací vyhotovenou autorizovanou osobou [] a ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob nebo zvířat, ochrana životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství.
- Dojde-li při stavebních pracích k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a krajiny a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.
- Stavba bude prováděna dodavatelsky. Před zahájením stavebních prací oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny těchto skutečností oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- Na stavbě bude veden stavební deník.
- Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby. Štítek bude zabezpečen proti poškození povětrnostními vlivy a ponechán na místě až do dokončení stavby (stavebník jej obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí).
- Stavba bude dokončena dle předložené žádosti do 30.10.2029
- Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.

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

Budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí ze dne 07.06.2023, pod č.j. MUMI 23027192:

- **Orgán odpadového hospodářství:**

Stavebník předloží doklady o způsobu nakládání s odpady a o předání odpadů oprávněné osobě ve lhůtě do 30 dnů od dokončení prací na odbor stavební a životního prostředí – orgán odpadového hospodářství.

2. Doklady dle předchozí podmínky budou předloženy v rozsahu náležitostí odpovídajícím průběžné evidenci (§ 94 odst. 2 zákona o odpadech), u dokladů vystavených provozovatelem zařízení přebírajícího odpady z provedení záměru od jejich původce budou navíc obsahovat uvedení stavby/záměru (název dle PD), ze které odpady pochází.

- **Silniční správní úřad:**

Zřízení sjezdu v uvedeném místě **se povoluje za předpokladu splnění těchto podmínek:**

1. Vlastní stavbou, stavebním provedením a účelovým užíváním nesmí být způsobena škoda na tělese, součástech a příslušenství místní komunikace a nesmí být znečišťován povrch vozovky této komunikace.

2. Provedení a umístění musí odpovídat požadavkům § 12 odstavec 1), 2) a 3) vyhlášky č.104/1997Sb. Provedení musí odpovídat platným normám, za což zodpovídá zřizovatel a v případech, kdy nelze požadavky norem dodržet, je povinen o tomto informovat příslušný úřad. Zřízením stavby nesmí dojít k ohrožení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu. Pokud zřízením napojení dojde ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti na pozemních komunikacích, je zřizovatel (investor) povinen na vlastní náklady provést odpovídající úpravy, popřípadě vjezd odstranit.

3. Požadujeme zajistit odpovídající rozhledové poměry nebo přijmout taková opatření, aby při výjezdu vozidla nedošlo k ohrožení jiných účastníků, zejména chodců.
4. Žadatel je povinen zajišťovat na vlastní náklady čištění a údržbu tohoto připojení.
5. Sjezd bude proveden podle předložené dokumentace, přičemž budou dodrženy podmínky pro připojování nemovitostí k silnicím dle § 12 vyhlášky č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
6. Vybudováním sjezdu a provedením terénních úprav nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů pro odvedení povrchových vod z místní komunikace.
7. Vjezd musí být proveden přes vjezdové silniční obrubníky v bezprašné úpravě (dlažba nebo živice) ve spádu tak, aby nedocházelo ke stékání povrchových vod na vozovku nebo přes vlastní odvodnění.
8. Při výstavbě budou respektovány požadavky správců inženýrských sítí.
9. Před samotným zahájením stavebních prací v souvislosti s připojením nemovitosti ke komunikaci si žadatel požádá dle § 25 odst. 6 písm. c) bod 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, o zvláštní užívání komunikace.
10. Po provedení prací bude přizván zástupce Města Mikulova (MěÚ Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání) k převzetí bezvadného povrchu dotčeného místa.
11. Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, si vyhrazuje právo změny nebo doplnění tohoto rozhodnutí, bude-li si to vyžadovat veřejný zájem nebo zájem dopravy.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

- Stavbu lze užívat v souladu s ustanovením § 230 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Stavba bude napojena na technickou infrastrukturu přípojkami vody, kanalizace a NN.

Stavba bude napojena na komunikaci novým sjezdem na místní komunikaci. Budou dodrženy podmínky rozhodnutí silničního správního úřadu ze dne 27.09.2023 pod čj. MUMI 23042880:

Pro zvláštní užívání komunikace dle § 25 odst. 6 písm. d stanoví tyto podmínky:

1. Inženýrské sítě budou uloženy do pozemku parc.č. 3380 v k.ú. Mikulov na Moravě, na kterém se nachází místní komunikace č. 45c – K Vápence ve vlastnictví města Mikulov, dle projektové dokumentace stavby „Sousedí cafe&wine – prodejna, přestavba objektu na sídlo firmy s prodejnou včetně technické infrastruktury“, situace – koordinační výkres č. C-3, datum vydání 01/2023, vypracované společností desk architekti s.r.o., Heřmanova 720/27, 170 00 Praha 7 - Holešovice.
2. Vlastní realizace vodovodní přípojky podléhá povolení zvláštního užívání komunikace podle § 25 odst. 6 písm. c) bod 3 zákona o pozemních komunikacích, o které si investor (zhotovitel) zažádá před zahájením prací.
3. Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, si vyhrazuje právo změny nebo doplnění tohoto rozhodnutí, bude-li to vyžadovat veřejný zájem nebo zájem dopravy. Jakékoliv změny nebo odchylky, které se vyskytnou v průběhu provádění prací je třeba projednat na Městském úřadu v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí – silniční správní úřad.
4. Požadujeme dodržení konstrukce stávajících chodníků, veřejného prostranství a komunikací.

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

- Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č.309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).

- Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro provedení stavby budou použity stavební materiály a výrobky, které odpovídají zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek:

- a. Dokončení doplnění základů
- b. Dokončení obvodových konstrukcí
- c. Dokončení vodorovných konstrukcí
- d. Dokončení stavby

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavební úřad neukládá povinnost zpracovat pro stavbu prováděcí dokumentaci.

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

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

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Navržená stavba neobsahuje dočasné stavby

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Pro stavbu není stanoven zkušební provoz

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na ustanovení § 94k písm. a), c) a d) stavebního zákona:

- Kleissner Investments s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 12.12.2023 žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby nazvané „Sousedí cafe&wine – prodejna“ na pozemku parc. č. 6912, 6913, 3380/8 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala společnost Sousedí cafe&wines.r.o., IČO 07420617, Tovární 1197/42a, 779 00 Olomouc.

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

Vzhledem k tomu, že žádost neměla předepsané náležitosti uvedené v ustanovení § 94l odst. 2 stavebního zákona, vyzval stavební úřad stavebníka opatřením č. 135/2024 čj. MUMI 24006296 ze dne 14.02.2024 v souladu s ustanovením § 94l odst. 6 stavebního zákona, podle § 45 odst. 2 správního řádu k doplnění žádosti a současně usnesením č. 98/2024 čj. MUMI 24006313 ze dne 14.02.2024 řízení přerušil do 30.04.2024.

Dne 08.04.2024 obdržel stavební úřad žádost o prodloužení lhůty k předložení požadovaných dokladů. Stavební úřad usnesením č. 213/2024, pod čj. MUMI 24012696 ze dne 10.04.2024 lhůtu k předložení požadovaných dokladů prodloužil do 30.06.2024.

Dne 18.06.2024 byla podána žádost o další prodloužení lhůty k předložení požadovaných dokladů. Stavební úřad usnesením č. 366/2024 pod čj. MUMI 24022144 ze dne 21.06.2024 lhůtu pro doplnění požadovaných dokladů prodloužil do 30.10.2024.

Dne 07.10.2024 stavebník požádal o další prodloužení lhůty do 30.06.2025, z důvodu, že souhlas vlastníka dotčeného pozemku – Města Mikulov je v procesu jednání. Stavební úřad usnesením č. 613/2024 ze dne 22.10.2024 pod čj. MUMI 24035879 lhůtu pro doložení chybějících podkladů prodloužil do 30.06.2025. Žádost byla doplněna dne 14.03.2025.

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

Přípisem ze dne 17.03.2025 oznámil stavební úřad v souladu s ustanovením § 94m odst. 2 stavebního zákona zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům pro výše uvedenou stavbu.

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

Dne 07.05.2025 bylo stavebnímu úřadu doručeno oznámení o změně stavebníka. Novým stavebníkem je společnost Kleissner Investments s.r.o., IČO 05425115, Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4.

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

a) stavebník: Kleissner Investments s.r.o., IČO 05425115, Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4.

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov

c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem: Kleissner Investments s.r.o., IČO 05425115, Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4.

d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku v katastrálním území Mikulov na Moravě: parc. č. 6912 - shodný se stavebníkem

e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno v katastrálním území Mikulov na Moravě: parc. č. 6904/2, parc. č. 6904/3 a parc. č. 6914/3 – ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

Podklady pro vydání rozhodnutí:

- projektová dokumentace
- plná moc k zastupování
- požárně bezpečnostní řešení stavby
- průkaz energetické náročnosti budovy
- kopie katastrální mapy
- LV č. 3834, 787, 4523, 10001
- Souhlas účastníků řízení na situačním výkresu
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, územní pracoviště Břeclav, ze dne 18.01.2024, pod č. j. KHSJM 03456/2024/BV/HOK, spis. zn. S-KHSJM 02427/2024
- koordinované závazné stanovisko MÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 07.06.2023, pod č. j. MUMI 23027192
- koordinované závazné stanovisko MÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, ze dne 22.09.2023, pod č. j. MUMI 23041979
- rozhodnutí MÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, silniční správní úřad, ze dne 27.09.2023, pod č. j. MUMI 23042880
- závazné stanovisko MÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán odpadového hospodářství ze dne 27.11.2023 pod č. j. MUMI 23051482
- sdělení Hasičského záchranného sboru JmK, územní odbor Břeclav, ze dne 17.05.2024 pod č. j. HSBM-3563-2/2024
- vyjádření Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. ze dne 06.06.2024 pod č. j. 010734
- vyjádření EG.D, a.s. ze dne 21.08.2024 pod zn. M49992-27132402
- vyjádření GasNet Služby, s.r.o., ze dne 27.12.2023 pod zn. 5002944507
- vyjádření CETIN a.s., ze dne 24.06.2024 pod č. j. 193121/24

Posouzení z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 18 a § 19 stavebního zákona:

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

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

- DS04 D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko
- DS17 I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace
- DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9 a EuroVelo 13, Greenways Praha – Vídeň

- TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly
- Územní systém ekologické stability: nadregionální a regionální biocentra NRBC 106 (Milovický les), RBC 1535 (Nový rybník), RBC 10 (Skalky), RBC 29 (Svatý kopeček), nadregionální a regionální biokoridory K 159 T, K 160T, K JM04T, RK 124, RK JM039, RK JM040

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

soulad s územním plánem obce: Město Mikulov má platný územní plán ze dne 22.12.2020, s účinností dne 20.01.2021. Záměr je realizován v současně zastavěném území obce Mikulov na Moravě, v ploše „OK“ občanské vybavení komerční rozsáhlá. Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

Dále jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- zachovat stávající hladinu zástavby
- respektovat hlavní pohledové prostory, ve kterých je výška zástavby regulována územním plánem
- chránit dominanty města a potlačit rušivé objekty v obrazu města
- neumisťovat žádné bodové výškové dominanty v ochranném pásmu panoramatu města
- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré plochy a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
- respektovat místa jedinečných výhledů, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit
- stavby realizovat ve výškové hladině navazující na sousední zastavěné plochy a ve vazbě na terén
- zachovat a podporovat význam přírodních dominant v území

Záměr řeší novostavba dvoupodlažní stavby občanského vybavení: v I.NP prodejna včetně skladu, v II.NP 2 bytové jednotky 1+KK a 2+KK pro správce a majitele objektu, kancelář se zázemím.

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

soulad z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování § 18 a § 19 stavebního zákona: V souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší novostavba dvoupodlažní stavby občanského vybavení: v I.NP prodejna včetně skladu, v II.NP 2 bytové jednotky 1+KK a 23+KK pro správce a majitele objektu, kancelář se

zázemím. Stavba je obdélníkového tvaru se zakulacenými rohy, zastřešena rovnou střechou výšky +7,4 m vztaženo k $\pm 0,00 = 225,75$ m.n.m. BPV. Stavba se nachází v území – v ploše, kde je již realizována atypická stavba Vinařství Volařík, a nově navrhovaná stavba svým architektonickým pojetím nenarušuje tedy zástavbu v dané ploše.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl orgán územního plánování k závěru, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 odst. 3, 4 a § 19 odst. 1 písm. c), d), e) stavebního zákona.

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

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky:

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

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

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

Zásadní pro posouzení návrhu předmětné zástavby, je posouzení vzájemných odstupů staveb a vlivu navrhované stavby na okolní nemovitosti a zajištění kontinuity výstavby. Podstatná je návaznost § 20, § 23, § 24e a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na ustanovení § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 33, § 34, § 37, § 38 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Dle ustanovení § 20 odst. 3 – „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ – Toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož se jedná o nástavbu a stavební úpravy stávajícího objektu.

Dle ustanovení § 20 odst. 4 - „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“ – jak již bylo popsáno v předchozím bodě vyhlášky, stavba požadované podmínky vyhlášky splňuje. Příjezd ke stavbě je zajištěn z přilehlé komunikace. Přístup ke stavbě je zajištěn stávajícími zpevněnými plochami navazujícími na tuto komunikaci. Se shora uvedeného je patrné, že pozemek stavby odpovídá funkční ploše stavebního pozemku, svými vlastnostmi – velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním – umožňuje umístění navrhovaného záměru.

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

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

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

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

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

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

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“ – Jedná se o nástavbu a stavební úpravy stávajícího objektu skladu za účelem změny v užívání na sídlo firmy s maloobchodní prodejnou a dvěma služebními byty. Parkování je navrženo v části I. NP objektu. Dešťová voda bude částečně akumulována na vegetační ploché střeše, ostatní dešťová voda bude svedena do retenční nádrže a regulovaným odtokem dovedena do veřejné kanalizace. Nakládání s odpady - nádoby pro kumulaci směsného odpadu budou umístěny v místě parkovacích stání v I. NP a následně likvidovány v souladu s platnými předpisy o odpadech v rámci systémového svozu odpadů. Splaškové odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace stávající přípojkou kanalizace rodinného domu.

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

Dle ustanovení § 23 odst. 2 - „Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku“ – Jedná se o nástavbu a stavební úpravy stávajícího objektu. Stavba ani její část nebude přesahovat na sousední pozemky. Návrhem tedy nedojde ke znemožnění zástavby na sousedních pozemcích.

Dle ustanovení § 23 odst. 5 – „Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.“ – Jedná se o nástavbu a stavební úpravy objektu, stavba bude umístěna pouze na stavebním pozemku. Staveniště bude umístěno na pozemku stavby. Ustanovení je splněno.

Dle ustanovení § 24e odst. 1 – „Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.“ – Vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu v území a velikostně dostatečný pozemek pro realizaci stavby, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku stavebníka, tedy na pozemku parc. č. 6912 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

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

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

Požadavky na státní památkovou péči, stavební úřad posuzoval v souladu s koordinovaným závazným stanoviskem orgánu památkové péče, který ve stanovisku uvedl, že je stavba v daném území přípustná bez stanovení podmínek.

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

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

Dle ustanovení § 5 odst. 2 – „Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření“ – navržená stavba řeší normově dostatečné množství parkovacích stání přímo na dotčeném pozemku stavby, konkrétně parkování v části I.NP navrženého objektu Ustanovení je tedy splněno.

Dle ustanovení § 6 odst. 1 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.“ – stávající objekt bude napojen na vodovodní řad nově zřízenou vodovodní přípojkou.

Dle ustanovení § 6 odst. 2 – „Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označena.“

Dle ustanovení § 6 odst. 3 – „Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.“ – Toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož stavba bude napojena na kanalizaci novou přípojkou.

Dle ustanovení § 6 odst. 4 – „Stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek (dále jen "srážkové vody"), musí mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Znečištění těchto vod závadnými látkami nebo jejich nadměrné množství se řeší vhodnými technickými opatřeními. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.“ I toto ustanovení vyhlášky je splněno, jelikož odvádění dešťových vod z objektu bude řešeno svedením do retenční nádrže a bude sloužit k zálivce zahrady.

Dle ustanovení § 7 odst. 1 – „Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.“ – oplocení není součástí stavby

Dle ustanovení § 7 odst. 3 – „V záplavových územích nesmí typ oplocení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, oplocení pozemku musí být zejména snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků. – Nejedná se o stavbu v záplavovém území.

Dle ustanovení § 8 odst. 1- Základní požadavky:

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

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

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

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

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

Dle ustanovení § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25, § 26, § 27, § 32, § 33, § 34, § 37, § 38 - stavby občanského vybavení odkázáno na

projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

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

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

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

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

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

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

Zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

Zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

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

Dále byla dodána stanoviska dotčených orgánů:

Krajské hygienické stanice z hlediska zákona č. 25/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

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

Dále stavební úřad posuzoval soulad navržené stavby s ohledem na vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a zjistil, že se jedná o stavbu, která není určena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,

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

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

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

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

Poučení

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

Příloha: situační výkres

otisk
úředního
razítka

■■■■■

odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Kleissner Investments s.r.o., IDDS: ybe3sw2

sídlo: Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle

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

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6

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

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

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

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

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

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - odpadové hospodářství, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, OSŽP silniční správní úřad, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, OSŽP - vodoprávní úřad, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a ŽP, památková péče, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Město Mikulov, OSŽP - orgán územního plánování, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

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

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

Dopravní inspektorát Břeclav Policie ČR, Krajské ředitelství policie JmK, IDDS: jyda16g

místo podnikání: Národních hrdinů č.p. 15, 690 16 Břeclav 2