



## **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](mailto:podatelna@mikulov.cz)

---

SPIS. ZN.: STZI/2599/2026/BARI  
Č.J.: MUMI 26002752  
VYŘIZUJE: Iveta Bartošová  
TEL.: 519 444 548  
E-MAIL: [bartosova@mikulov.cz](mailto:bartosova@mikulov.cz)  
DATUM: 24.02.2026

## **Rozhodnutí č. 155/2026**

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 21.01.2026 žádost o povolení stavby nazvané „Rodinný dům s ateliérem“ (dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice, kterou podal MgA. Václav Šuba, nar. 26.10.1989, Závišova 1759/16, 140 00 Praha (dále jen žadatel).

Stavební úřad posoudil záměr podle § 182 až 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 a § 212 stavebního zákona a dle § 195 a § 197 stavebního zákona vydává

### **povolení záměru.**

#### Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: rodinný dům

Účel: bydlení

Stavba trvalá.

Název stavby: „Rodinný dům s ateliérem“

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

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. 5352/13 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

Novostavba rodinného domu s ateliérem – bude umístěna na pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 1,50 m od hranice pozemku parc. č. 5352/14 v katastrálním území Dolní Dunajovice, ve vzdálenosti 12,69 m od hranice s pozemkem parc. č. 5352/12 v katastrálním území Dolní Dunajovice a ve vzdálenosti 6,16 m od hranice pozemku parc. č. 5352/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:200, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

Oplocení – se navrhuje po vnější hranici pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice, na hranici s pozemky parc. č. 5352/2 a 5352/12 v katastrálním území Dolní

Dunajovice. Nově navržené oplocení bude mít výšku maximálně 2,00 m a bude provedené do veřejného prostranství pouze na stavební čáře. Oplocení není předmětem povolení stavby.

Zpevněné plochy – na pozemku parc. č. 5352/14 v katastrálním území Dolní Dunajovice je vybudován stávající dlážděný sjezd. Zpevněné plochy budou umístěny na pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice, tak jak je zakresleno v situačním výkrese v měřítku 1:200, který je součástí projektové dokumentace předložené k řízení.

Zahradní sklad – objekt s plochou střechou a výškou atiky 2,0 m je navržen na hranici se sousedním pozemkem p. č. 5352/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

Rodinný dům s ateliérem – jednopodlažní, nepodsklepená stavba s obytným podkrovím, nepravidelného obdélníkového tvaru o maximálních vnějších rozměrech 16,4 x 7,9 m. Střecha je nad obytnou částí navržena jako sedlová se sklonem 35°, s výškou hřebene +7,000 m od ±0,000, která je umístěna k upravenému terénu, ve výšce 184,40 m n. m. Nad ateliérem je střecha navržena plochá. Stavba bude navržena na plovoucí základové desce, která bude uložena na souvrství tvořeném hydroizolací, tepelnou izolací a hutněným šterkovým podkladem. Zděné stěny jsou vyzděny z keramických tvárnic se svislým děrováním tl. 250 mm (POROTHERM). Příčky se uvažují zděné, z keramického systému vybraného výrobce tl. 115 mm. Fasáda bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem z minerální vaty tl. 200 mm. Nosné konstrukce stropů a ploché střechy nad interiérem budou provedeny z železobetonu tl. 200 mm. Krov bude jednoduchý krokrový. Střešní plášť je navržen ze plechové krytiny. Krytina bude instalována na latě a kontralatě umístěné v rovině nad tepelnou izolací. Tepelná izolace je navržena jako mezikrokevní. V konstrukci budou dvě vrstvy izolace tl. 180 mm a 120 mm z minerální vaty. Na izolaci bude realizována pojistná hydroizolace – dešťová fólie.

Zastavěná plocha 124,22 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor 516,63 m<sup>3</sup>

Podlahová plocha 122,58 m<sup>2</sup>

Bytová jednotka - 4+kk.

Zásobování vodou – bude zajištěno napojením stavby na stávající přípojku vody.

Zásobování elektrickou energií – objekt bude napojen na stávající přípojku elektrické energie.

Likvidace odpadních vod – stavba bude napojena na stávající kanalizační přípojku.

Likvidace dešťových vod – dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány do akumulární nádrže pro zpětné využití v zahradě.

Vytápění – zdrojem tepla bude nízkoteplotní tepelné čerpadlo vzduch – voda ve split provedení Viessmann Vitocal 222-S AWBT-E-AC 221.C08 s integrovaným zásobníkem teplé vody s objemem 210 l.

Větrání objektu bude přirozené.

Komunikační napojení – připojení pozemku na veřejnou komunikaci je z ulice Pálavská a je řešeno pomocí stávajícího sjezdu. Stání pro 2 osobní automobily bude umístěno pod parkovacím přístřeškem a v zahradě rodinného domu.

Zpevněné plochy – budou pojezdne a pochozí. Příjezdová plocha a stání pro vozidlo budou provedeny z betonové dlažby o zastavěné ploše 61,75 m<sup>2</sup>.

Oplocení – hranice pozemku směrem k sousedním parcelám bude oplocená transparentním drátěným oplocením výšky 2,0 m – oplocení nepodléhá povolení dle stavebního zákona.

Zahradní sklad – objekt s plochou střechou obdélníkového tvaru o rozměrech 2,0 x 7,41 m a výškou atiky 2,0 m je navržen na hranici se sousedním pozemkem p. č. 5352/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

1. Stavba bude provedena podle dokumentace stavby (ID dokumentace: SR00X01GXGTZ), doložené k povolení stavby zpracované MgA. Václavem Šubou, ČKA 04 909. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude obsahovat:  
1.NP –zádveří, obývací pokoj, kuchyně, spíž, sklad/TZB, chodba, TZB, ateliér, koupelna  
Podkroví – chodba, koupelna, ložnice, pokoj, sklad/FVE
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.
6. Stavba bude opatřena proti pronikání středního radonu z podloží, doklad bude předložen při kolaudaci stavby.
7. Stavba bude dokončena do 31.12.2030.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby budou dotčeny pozemek parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 5352/2, 5352/12 a 5352/14 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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

K záměru bylo vydáno závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK a závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, vyjádření orgánu JES, bez 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 novými přípojkami na veřejné sítě technického vybavení.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno stávajícím sjezdem na místní komunikaci.

Budou dodrženy podmínky vlastníka technické infrastruktury:

1. Budou dodrženy podmínky vlastníka technické infrastruktury, EG.D, s.r.o., ze dne 15.01.2026, pod zn. M49992-27176334: „Pro zvýšení mechanické odolnosti kabelového vedení požadujeme uložení kabelů v místně vjezdu do půlených chrániček průměru min. 110 mm s přesahem min. 0,5 m na obě strany vjezdu a s hloubkou uložení ČSN 73 6005 – Prostorového uspořádání technického vybavení.“

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- Výkopové práce a příprava základové spáry
- Hrubá stavba
- 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.

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:

MgA. Václav Šuba, nar. 26.10.1989, Závišova 1759/16, 140 00 Praha

## 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 21.01.2026 žádost o povolení stavby nazvané „Rodinný dům s ateliérem“ (dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice, kterou podal MgA. Václav Šuba, nar. 26.10.1989, Závišova 1759/16, 140 00 Praha (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.

Poněvadž stavebník požádal o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení a stavební úřad zjistil, že řešené povolení stavby splňuje podmínky uvedené v ustanovení § 212 odst. 1 stavebního zákona, je toto povolení prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

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

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:

MgA. Václav Šuba, Závišova 1759/16, 140 00 Praha – jako žadatel o povolení záměru a vlastník pozemku, na kterém má být záměr realizován.

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

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – 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

– MgA. Václav Šuba, Závišova 1759/16, 140 00 Praha – vlastník pozemku je totožný se stavebníkem

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

Lucie Pospíšilová, Glinkova č.p. 390/17, Kohoutovice, 623 00 Brno 23 – jako vlastník pozemku parc. č. 5352/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v jehož vzdálenosti 6,16 m od hranice pozemku bude stavba umístěna.

Jiří Fila, Rudé armády 23, 691 85 Dolní Dunajovice – jako vlastník pozemku parc. č. 5352/12 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v jehož vzdálenosti 12,69 m od hranice pozemku bude stavba umístěna.

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice – jako vlastník pozemku parc. č. 5352/14 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v jehož vzdálenosti 1,50 m od hranice pozemku bude stavba umístěna.

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – osobní služebnost podle energetického zákona na pozemku parc. č. 5352/14 v katastrálním území Dolní Dunajovice

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, 602 00 Brno

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

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

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

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem MgA. Václavem Šubou, ČKA 04 909
- Plán kontrolních prohlídek stavby
- Požárně bezpečnostní řešení
- Protokol stanovení radonového indexu pozemku
- Souhlasy účastníků řízení vyjádřené na koordinačním situačním výkrese
- Souhlas obce Dolní Dunajovice s napojením na kanalizaci ze dne 07.01.2026
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK, ze dne 06.01.2026, pod č. j. R/2026/1218/2
- Jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Mikulov, OSŽP, ze dne 12.01.2026, pod č. j.: MUMI 26001179
- Vyjádření obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského ze dne 05.01.2026, pod č. j. SBS 00128/2026
- Vyjádření společnosti EG.D, s.r.o., ze dne 15.01.2026, pod zn. M49992-27176334
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 08.01.2026, pod č. 017626
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 28.12.2025, pod č. j. 347548/25
- Vyjádření společnosti Palanet s.r.o., ze dne 08.01.2026, pod č. j.: 2773
- Vyjádření společnosti Gas Storage CZ, a.s., ze dne 29.12.2025, pod zn. 25/12/29/HO/133

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:*

1) 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, Aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, účinné dnem 1. března 2025, pod č. 59/2025. zveřejněné ve Sbírce zákonů, Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, účinné dnem 01.10.2025, pod č. 366/2025. zveřejněné ve Sbírce zákonů, správní území obce Dolní Dunajovice, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

2) 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 změnila 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.

3) 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 současné

zastavěném území obce Dolní Dunajovice, v ploše „SO“ – plochy smíšené obytné (konkrétně 45-SO). Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití:

- Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na kvalitu životního prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních vlivů musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby: maximálně 2 nadzemní podlaží

Dále územní plán pro tuto plochu stanovuje specifické podmínky:

|              |                                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>45-SO</b> | Dolní Dunajovice<br>jižní část obce | - | <p>plochy u sportovního areálu (část 35-SO dle zadání)</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 18-U</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</li> <li>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP</li> </ul> |
|--------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Vzhledem k tomu, že se v tomto konkrétním případě jedná o stavbu rodinného domu, je návrh plně v souladu s hlavním využitím plochy územního plánu.

Dále stavební úřad posuzoval jednotlivé regulativy stavby s požadavky územního plánu. V ploše 45-SO je stanoveno dopravní napojení z veřejného prostranství, což návrh stavby splňuje, jelikož využívá stávající vybudovaný sjezd. Dalším regulativem je limit výškové zástavby stanovený maximálně 1 nadzemním podlažím. Jelikož je stavba navržena jako jednopodlažní s využitým podkrovím, je tento požadavek územního plánu taktéž plně respektován.

Vzhledem k tomu, že se navrhovaná stavba nachází v ostatním území dotvářející obraz sídla, posuzoval stavební úřad návrh stavby taktéž s podmínkami stanovenými v regulačních zásadách území dotvářející obraz sídla v prostorech ostatních, které stanovují následující požadavky:

- *respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby* – návrh stavby respektuje požadavek územního plánu na umístění stavby rodinného domu ve vzdálenosti 1,50 m od hranice pozemku, jelikož v návrh rodinného domu respektuje vzdálenost již umístěných ostatních rodinných domů v této uliční čáře – požadavek je tedy splněn.
- *při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby, včetně jejich vzdálenosti od komunikace, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby* – v tomto konkrétním případě se nejedná o proluku a stavba rodinného domu se umísťuje na pozemku jako samostatně stojící stavba.
- *výšková hladina zástavby bude respektovat okolní zástavbu* – tento požadavek je splněn, jelikož je navrhovaná stavba rodinného domu jako jednopodlažní objekt se sedlovou střešní konstrukcí s využitím podkroví.
- *preferovat řadový způsob zástavby* – jelikož v této uliční zástavbě jsou situovány stávající rodinné domy jako samostatně stojící, dodržuje i tento návrh stavby zachování samostatně stojících rodinných domů pro dané území navrhuje umístění samostatně stojících rodinných domů.
- *stavby budou opatřeny sedlovou střechou* – navrhovaná stavba rodinného domu je řešena se sedlovou střechou, čímž respektuje charakter okolní zástavby. Přízemní stavba ateliéru je navržena s plochou střechou, která kompozici doplňuje o soudobý architektonický prvek a zároveň svým měřítkem stavbu směrem do zahrady rozvolňuje a zmírňuje její hmotové působení.
- *sklon střešních rovin bude 35-45° orientace střešních rovin okapem do ulice* – stavba rodinného domu je navržena se sedlovou střechou, přičemž střešní roviny orientované okapem do ulice budou mít sklon 35°. Toto navržené řešení je tedy považováno za souladné s požadavky územního plánu i s charakterem okolní zástavby.
- *u jednopodlažní zástavby výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy* – vzhledem k tomu, že výška po římsu střešní konstrukce v uliční části rodinného domu je 4,31 m, je tento požadavek splněn.
- *u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy* – v tomto případě se nejedná o dvoupodlažní stavbu.
- *stavby občanského vybavení mohou mít jiné řešení zastřešení a způsob zástavby, v případě rovných střech max. výška atiky 10,5 m* – v tomto případě se nejedná o stavbu občanské vybavenosti.
- *v zástavbě sklepů v ulicích U Pekárny, Vinařské a Sklepní je přípustné zastřešení štítem do ulice* – předmětná stavba v této lokalitě není navrhována.
- *koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50 %* - tento požadavek je plněn, jelikož součet zastavěných ploch staveb a zpevněných ploch je 109,71 m<sup>2</sup> a velikost stavebního pozemku je 493 m<sup>2</sup> – tedy zbývající nezastavěná část pozemku má výměru 383,29 m<sup>2</sup>, což je více než 50 % plochy pozemku.
- *koeficient zastavění navržených ploch výroby a smíšených výrobních = 60 %, v zastavěném území max. 80 %* - v tomto případě se nejedná o tento typ ploch v územním plánu.
- *intenzitu zastavění ploch ve stabilizované zástavbě respektovat a dále nezvyšovat, tento požadavek se neuplatní u staveb občanského vybavení* – v tomto případě se nejedná o stabilizované území, ale jedná se o novostavbu rodinného domu na volném pozemku.
- *koeficient zastavění ploch rekreace bude posuzován individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, zohledněn bude význam zeleně a její vazba na zeď krajinnou* – nejedná se o plochy rekreace.
- *v plochách smíšených výrobních bude realizována výsadba zeleně, především po jejich obvodu* – nejedná se o plochu smíšené výrobní.
- *parkování a odstavování vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora* – parkování je v tomto případě navrženo v počtu 2 parkovacích míst v rámci pozemku investora.



- *rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny* – nejedná se o tento druh zástavby a podmínka se tedy neuplatňuje.
- *předzahrádky nebudou oplocovány* – v návrhu stavby rodinného domu není navrženo oplocení předzahrádky – podmínka je tedy splněna.
- *oplocení na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m* – v návrhu záměru je řešeno jen oplocení podél stavební čáry k veřejnému prostranství a ve dvorní části pozemku s výškou maximálně 2,0 m. Požadavek je tedy splněn.
- *oplocení do volné krajiny bude řešeno jako propustné, bez podezdívky, max. výšky 2 m* – stavba je navržena na pozemku, který není umístěn s návazností na volnou krajinu.

Na základě výše uvedeného stavební úřad shrnuje, že je navržený záměr v souladu s výše popsány mi nástroji územního plánování. Jedná se o stavbu rodinného domu, za použití tradičních materiálů, výška stavby svou proporcionalitou zapadá do předmětné lokality, a to nejen svou zastavěnou plochou, ale i výškou, která je navržena se sedlovou střechou, aby zapadla do stavebního pozemku. Předmětná zástavba je vzhledem ke stávající velikosti dotčených pozemků a skutečnosti, že bude tvořit zástavbu s charakteristickým uspořádáním předmětné lokality vhodná do předmětného území. Navrhovaná zástavba kultivovaně doplňuje stávající zástavbu, přičemž zachovává podlažnost a ráz okolní zástavby a nepřevyšuje současnou hladinu okolní zástavby.

Z této skutečnosti lze dovozovat, že novou stavbou bude zachován celkový zástavbový rytmus a řád charakterizující uspořádání území, jako vyjádření funkčních a objemově prostorových vztahů, s odrazem na zachování urbanistické hodnoty zastavěného prostoru s dodržení m kritérií a charakteristik umístění staveb, jejich orientací v prostoru, vlastnostmi a tvaroslovným uspořádáním v kontextu vzájemném i k prostoru, který spolu vytvářejí.

Vzhledem k výše uvedenému a skutečnosti, že se jedná o stavbu za použití tradičních materiálů – zdící technologie, při dodržení výškové hladiny zástavby, včetně výšky římsy a zachování regionálních specifik a jedinečností, celkově se proporcionalita zástavby navrhovanou stavbou podstatně nezmění, lze konstatovat, že jak urbanisticky, tak architektonicky je soulad s územním plánem, a cíli a úkoly územního plánování splněn.

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.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1, 2 a 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, 4, stavebního zákona - požadavky na umístění staveb, § 144 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na odstupy staveb, § 145 odst. 1, stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona - požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 150 stavebního zákona - požadavky na úsporu energie, § 151 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů,

§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výrobky pro stavby 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, § 10, § 11, § 13, § 14, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 38, § 46 a § 49. 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 na základě výše uvedeného, 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

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 je řešeno umístění odstavných a parkovacích stání. Splaškové vody budou svedeny stávající přípojkou do splaškové kanalizace. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou svedeny do akumulární nádrže pro zpětné využití.

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 odst. 1 stavebního zákona – Veřejné prostranství – *Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně. - Jelikož se jedná o novostavbu nezastavěného pozemku ve stávajícím území přestavby, při dodržení odstupových vzdáleností a zachování stavební i uliční čáry, s dodržением charakteru území a hmotových a výškových požadavků 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. - Jak již bylo výše uvedeno, navrhovanou stavbou se území téměř 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 povolené stavby se nedotýká vymezení pozemků tvořících veřejné prostranství. -*

Chodníky nejsou předmětem záměru a přístupnost je zajištěna po veřejných účelových komunikacích a zpevněných plochách na dotčeném pozemku.

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.* - Uliční prostranství bude zachováno, je tvořeno stávajícím rozčleněním jednotlivých pozemků a stávající dopravní infrastrukturou. Novou výstavbou budou dodrženy jak uliční, tak stavební čáry.

Dle ustanovení § 142 odst. 2 stavebního zákona – Uliční prostranství – *Pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území.* - Předmětem návrhu není uliční prostranství, to je stávající a bude zachováno ve stávajících parametrech.

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 povolené stavby se nedotýká vymezování pozemků tvořících uliční prostranství. Předmětem záměru není úprava veřejného, respektive uličního prostoru, Uliční prostranství je stávající.

#### 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 přípustný, tudíž v souladu s územně plánovací dokumentací, jak bylo odůvodněno výše. Stavba rodinného domu je umístována s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí, v souladu s územním plánem.

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování.* - Stavba bude napojena na stávající přípojky technické infrastruktury. Napojení na stávající dopravní infrastrukturu bude řešeno stávajícím sjezdem.

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.* - Celá navrhovaná stavba se nachází na pozemku stavebníka a vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu v předmětném území standardní velikosti, bude zařízení staveniště umístěno v rámci pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

Dle ustanovení § 144 odst. 1 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy.* - Novostavba samostatně stojícího rodinného domu je od hranic sousedních pozemků situována ve vzdálenostech 6,00–12,69 m, čímž je

požadavek minimálního odstupu 2,00 m splněn. Objekt je částečně situován na hranici s veřejným prostranstvím a ve vzdálenosti 1,5 m od hranice tohoto pozemku; v této části, směrem k veřejnému prostranství, se odstupová vzdálenost 2 m neuplatní, což je v souladu s ustanovením § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Dle ustanovení § 144 odst. 2 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb.* – Vzhledem k výše uvedenému konstatování, že se jedná o samostatně stojící rodinný dům, je splněna možnost budoucí údržby staveb.

#### Ad c) Technické požadavky na stavby

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

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

- Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v 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 § 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 v ložiskovém území a k jejímu povolení se kladně vyjádřil příslušný orgán – Obvodní báňský úřad.

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 – Bc. Zbyňkem Tučkem. Z požárního posouzení vyplývá, že je návrhem zajištěno zachování nosnosti a stability konstrukce po určitou dobu, omezení rozvoje a šíření ohně a kouře ve stavbě, omezení šíření požáru na sousední stavbu, umožnění evakuace osob a zvířat, umožnění bezpečnostního zásahu jednotek požární ochrany. Požární bezpečnost stavby je podrobně popsána a zhodnocena v samostatné části této dokumentace – Požárně bezpečnostní řešení. V blízkosti řešených objektů neleží žádný objekt, který by ohrožoval svými požárně nebezpečnými prostory řešený objekt. Požárně nebezpečný prostor zasahuje do požárně otevřených ploch sousedního pozemku parc. č. 5352/14 katastrálního území Dolní Dunajovice a vlastník pozemku vyslovil souhlas na situačním výkrese. Požárně nebezpečné prostory jsou vyhodnoceny u jednotlivých fasád. Situace se zakreslenými odstupovými vzdálenostmi je v příloze přiložené Požární zprávy. Navržený rodinný dům je po osazení PHP v počtu 1 kusu, při dodržení požární odolnosti konstrukcí, po osazení zařízení autonomní detekce a signalizace v počtu 2 kusů v souladu s požadavky ČSN 73 0802 a ČSN 73 083. Požadavky tohoto ustanovení jsou tedy splněny.

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 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 Krajskou hygienickou stanicí JmK a orgánem jednotného environmentálního stanoviska – JES – který ve svém vyjádření konstatoval, že zájmy ochrany přírody a krajiny nejsou záměrem dotčeny.

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.

- Jedná se o stavbu rodinného domu pro trvalé bydlení, která přístupnost nevyžaduje. Ostatní požadavky jednotlivých ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

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

Dle ustanovení § 151 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, které 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.* - Stavba řeší úsporu energie prostřednictvím realizace tepelného čerpadla. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje. Jak již bylo popsáno v předešlém odstavci, stavba je v souladu s těmito požadavky navržena.

#### 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 stavební úřad odkazuje na projektovou dokumentaci, kde jsou jednotlivé materiály a konstrukce podrobně popsány. Prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* - Návrh řeší standardně velkou 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.* - V projektové dokumentaci je zpracován výpočet potřebného počtu parkovacích stání, který je následně zohledněn i ve výkresové části dokumentace. Pro stavbu rodinného domu jsou navržena dvě parkovací stání pro osobní automobily, umístěná pod parkovacím přístřeškem a na pozemku zahrady rodinného domu.

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.* - Všechna parkovací stání jsou navržena na pozemku stavby.

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.* - Parkovací stání jsou navržena na pozemku stavebníka a jsou součástí záměru.

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 znečištěné srážkové vody v souladu s normou.* - Toto ustanovení je splněno, jelikož srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou tedy likvidovány do akumulární nádrže pro zpětné využití v zahradě.

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.* - V tomto konkrétním případě je řešeno nakládání se srážkovými vodami dostatečně.

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.* - I toto ustanovení je splněno, jelikož srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou tedy likvidovány do akumulární nádrže pro zpětné využití v zahradě.

Dle ustanovení § 9 odst. 1 vyhlášky – 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 vymežovaného 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.* – V předmětném území je již veřejné prostranství realizováno rozdělením pozemku a realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury. Návrh stavby rodinného domu rozsah veřejného prostranství respektuje.

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 vodicí linie.* – Záměr rodinného domu, respektive stavební čára je navržena v souladu s územním plánem ve vzdálenosti 1,5 m od hranice předmětného pozemku, a tudíž respektuje stávající veřejné prostranství.

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. – Vzhledem k tomu, že sítě technické i dopravní infrastruktury jsou již realizované, je požadavek tohoto ustanovení splněn.*

*Dle ustanovení § 10 odst. 1 vyhlášky – 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. – Vzhledem k tomu, že předmětem záměru je novostavba rodinného domu a zahradního skladu, je požadavek vyhlášky splněn.*

*Dle ustanovení § 10 odst. 2 vyhlášky – Pozemek stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci – Na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky s nejvýše 1 nadzemním podlažím a s 1 podzemním podlažím. – Návrh stavby neobsahuje žádnou samostatnou stavbu pro podnikatelskou činnost a požadavek vyhlášky je tedy splněn.*

*Dle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství. – Návrh stavby tyto požadavky vyhlášky splňuje, stavba je řešena jako samostatně stojící stavba rodinného domu, navazuje svým průčelím na uliční čáru, vymezenou v územním plánu, čímž je splněn požadavek vyhlášky tak, že charakter zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství je dodržen a splněn.*

*Dle ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství. – Jak bylo uvedeno výše, tak stavba je navržena v souladu s uličním prostranstvím, respektive respektuje navrženou uliční a stavební čáru a vzhledem k tomu, že se jedná o zástavbu volně stojících budov, neznemožní tím budoucí zástavbu na sousedních pozemcích. Taktéž budoucí údržba stavby je navrženým umístěním staveb splněna a umožněna.*

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

*a) jde-li o stavbu do 2 m výšky,*

*b) jde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítě technické a zelené infrastruktury, nebo*

*c) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.*

*- Jak již bylo uvedeno výše, Jak již bylo uvedeno výše, navrhovaná stavba je od hranic sousedních pozemků situována ve vzdálenosti v rozmezí 6,00-14,69 m. Objekt je částečně umístěn na hranici s veřejným prostranstvím a částečně ve vzdálenosti 1,5 m od hranice pozemku veřejného prostranství. Požadavek na minimální odstupovou vzdálenost 2,00 m od hranice pozemku, stanovený platnými právními předpisy, je tímto splněn.*

*Dle ustanovení § 11 odst. 4 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. – Jedná se o umístění samostatně stojících staveb s odstupem min. 2,00 m od hranic sousedních pozemků. Objekt je částečně*

umístěn na hranici s veřejným prostranstvím a částečně ve vzdálenosti 1,5 m od hranice pozemku veřejného prostranství. Požadavek vyhlášky je tedy splněn.

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

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

Dle ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.* - Pozemek stavby bude nově oplocen pletivem o výšce maximálně 2,0 m. Nové oplocení nebude omezovat rozhledové pole. Toto ustanovení je tedy splněno.

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,*
- 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.*

- Vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu, bude zařízení staveniště řešeno na pozemku parc. č. 5352/13 v katastrálním území Dolní Dunajovice. A je povinností dodavatele, aby zajistil splnění výše uvedených požadavků stanovených vyhláškou. Staveniště bude obsahovat standardní vybavení pro běžný provoz při realizaci stavby.

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.* - Jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, zařízení staveniště bude řešeno přímo na pozemku navrhované stavby.

Dle ustanovení § 14 odst. 3 vyhlášky – 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.

Dle ustanovení § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 25, § 26, § 27, § 38, § 46, § 48 § 49 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly

posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

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

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

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

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

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, ze dne 06.01.2026 č. j. R/2026/1218/2, ve kterém vyslovila souhlasné závazné stanovisko.
- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, vyjádření orgánu JES ze dne 12.01.2026, pod č. j. MUMI 26001179, ve kterém vyslovil souhlasné závazné stanovisko bez podmínek.
- Vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území Jihomoravského a Zlínského kraje ze dne 05.01.2026, č. j. SBS 00128/2026, ve kterém je uvedeno, že pro předmětný záměr nestanovuje žádné podmínky.

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:

- Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 15.01.2026, pod zn. M49992-27176334
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. ze dne 08.01.2026, pod č. 017626
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. ze dne 28.12.2025, pod č. j. 347548/25
- Vyjádření společnosti Gas Storage CZ, a.s., ze dne 29.12.2025, pod zn. 25/12/29/HO/133
- Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti Palanet s.r.o. ze dne 08.01.2026, pod č. j.: 2773

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 obsláni a v průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky ani připomínky účastníků řízení.

Dále stavební úřad posoudil jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány – nebyla doložena 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/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 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,- 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. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.



Iveta Bartošová  
odborný zaměstnanec

### Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4 000 Kč byl zaplacen.

### Obdrží:

účastníci (dodejky)

MgA. Václav Šuba, IDDS: w2jnkt, Závišova č.p. 1759/16, 140 00 Praha 4-Nusle

Lucie Pospíšilová, IDDS: dh35zvb, Glinkova č.p. 390/17, Kohoutovice, 623 00 Brno 23

Jiří Fila, Rudé armády č.p. 23, 691 85 Dolní Dunajovice

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8, Zahradní č.p. 613, 691 85 Dolní Dunajovice

EG.D, a.s., IDDS: nf5dxbu, Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza, Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

Palanet s.r.o., IDDS: x4242k7, Novosedly č.p. 10, 691 82 Novosedly na Moravě

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP – JES, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní odbor Břeclav,  
IDDS: jaaai36, Jeřábekova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

ostatní

MgA. Václav Šuba, IDDS: w2jnkt, Závišova č.p. 1759/16, 140 00 Praha 4 – Nusle

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, IDDS: 95zadtp sídlo: Cejl  
č.p. 13, 601 42 Brno 2