



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/5231/2026/HERP
ZÁMĚR: Z/2026/19759
Č.J.: MUMI 26006879
VYŘIZUJE: Ing. Prokop Herák
TEL.: 519 444 549
E-MAIL: herak@mikulov.cz
DATUM: 02.03.2026

ROZHODNUTÍ č. 169/2026

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 30.01.2026 žádost o změnu záměru před dokončením, kterou podala společnost JB realinvestment&construction s.r.o., IČO 21221731, Nové sady 988/2, 602 00 Brno, účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu.

Stavební úřad posoudil podle § 224 odst. 4 stavebního zákona žádost o vydání povolení změny záměru před dokončením, a na základě tohoto posouzení podle § 224 odst. 1 s využitím ustanovení § 224 odst. 5 stavebního zákona

I. schvaluje změnu záměru – stavby před dokončením

stavba nazvaná: „RD DOLNÍ DUNAJOVICE p.č. 132/2 – ZMĚNA STAVBY“
na pozemku parc. č.: 132/16, 132/17, 132/18, 132/19 a 132/20
v katastrálním území: Dolní Dunajovice

Pro stavbu bylo vydáno dne 02.04.2025 rozhodnutí č. 254/2025 k společnému územnímu stavebnímu povolení, pod č. j. MUMI 25011003, spis. zn. STZI/23248/2024/HERP, vydané městským úřadem Mikulov, odborem stavebním a životního prostředí.

Změna stavby obsahuje:

1. Novostavba rodinného domu se třemi bytovými jednotkami bude rozdělena na tři samostatné rodinné domy, oddělené dilatační mezerou. Rozdělení bude mít vliv na dispoziční řešení stavby a na změnu vnějšího vzhledu (úpravy otvorových výplní):
 - bytové jednotky „A“, „B“ a „C“ se po rozdělení stanou rodinnými domy „A“ – SO01, „B“ – SO02 a „C“ – SO03
 - do stavby se již nebude vstupovat pouze hlavním vstupem do společného zádveří, ale každý z rodinných domů bude mít svůj vlastní vstup. Původní hlavní vstup do společného zádveří se stane individuálním vstupem do rodinného domu SO02. Bude však posunut do nové polohy na středu rodinného domu SO02. Pro vstup do rodinných domů SO01 a SO03 budou vytvořeny nové vstupní otvory ze severní strany. U všech rodinných domů dojde na severní stěně ke změně tvaru okenních otvorů a u některých i ke změně jejich polohy

- při změně bytové jednotky „A“ na rodinný dům SO01 dojde ke změně dispozic, kdy původní místnost A102 – schodišťová hala bude rozdělena na dvě místnosti A102 – zádveří a A110 - schodiště. Ostatní dispoziční řešení zůstane nezměněno
Zastavěná plocha rodinného domu SO01– 116,18 m², obestavěný prostor – 590,00 m³.
 - při změně bytové jednotky „B“ na rodinný dům SO02 dojde ke změně dispozic, kdy místnosti v 1.NP 100 – zádveří, 101 – chodba, B110 – schodišťová hala, B111 – TZB, B114 koupelna, B115 – chodba a B116 - WC budou nově rozděleny na místnosti B100 – zádveří, B101 – chodba, B110 – koupelna, B111 – TZB, B114 – WC, B115 – chodba a B116 – pokoj. Dále v 2.NP místnosti B207 – schodiště a B210 – pokoj budou nově rozděleny na B207 – schodiště a B209 koupelna. Ostatní dispoziční řešení zůstane nezměněno
Zastavěná plocha rodinného domu SO02– 103,40 m², obestavěný prostor – 690,00 m³.
 - při změně bytové jednotky „C“ na rodinný dům SO03 dojde ke změně dispozic, kdy původní místnost C117 – schodišťová hala bude rozdělena na dvě místnosti C117 – zádveří a C125 – schodiště. Ostatní dispoziční řešení zůstane nezměněno
Zastavěná plocha rodinného domu SO03– 104,43 m², obestavěný prostor – 670,00 m³.
2. Přístup a příjezd k jednotlivým rodinným domům bude řešen přes pozemky parc. č. 132/16, 132/17, 132/18 a parc. č. 132/20. Součástí nového přístupu na pozemky bude i vybudování nového sjezdu na pozemky z místní komunikace.

Pro umístění a provedení změny stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle ověřené dokumentace stavby, ID dokumentace SR00X01Q769D, obsahující vyznačení zamýšlených změn stavby, kterou vypracoval autorizovaný inženýr pro pozemní stavby Ing. arch. Radimem Kounkem, ČKA – 04883. Případné další změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Změna stavby 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 změnou stavby nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.
5. Stavbu, včetně povolených změn před dokončením, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
6. Ostatní podmínky obsažené v rozhodnutí č. 254/2025 k společnému územnímu stavebnímu povolení ze dne 02.04.2025, pod č. j. MUMI 25011003, spis. zn. STZI/23248/2024/HERP, zůstávají v platnosti.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

JB realinvestment&construction s.r.o., Nové sady 988/2, 602 00 Brno
Luděk Seitl, Zahradní 206, 691 85 Dolní Dunajovice
Dagmar Seitlová, Zahradní 206, 691 85 Dolní Dunajovice
Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno.

II. povolení zřízení sjezdu

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako stavební úřad věcně příslušný podle § 16 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, 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), vydává dle ustanovení § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů povolení pro připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci zřízením sjezdu na pozemek parc. č. 132/16, 132/17, 132/18, 132/19 a 132/20 z důvodu realizace stavby „**RD DOLNÍ DUNAJOVICE p.č. 132/2 – ZMĚNA STAVBY**“ na pozemcích parc. č. parc. č. 132/16, 132/17 a 132/18 v katastrálním území Dolní Dunajovice bez stanovení podmínek.

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

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

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Odůvodnění

I. povolení změnu záměru – stavby před dokončením

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 30.01.2026 žádost o změnu záměru před dokončením pro stavbu nazvanou „**RD DOLNÍ DUNAJOVICE p.č. 132/2 – ZMĚNA STAVBY**“ na pozemku parc. č. 132/16 (zahrada), 132/17 (zahrada), 132/18 (zahrada), 132/19 (zahrada) a 132/20 (zahrada) v katastrálním území Dolní Dunajovice, kterou podala společnost JB realinvestment&construction s.r.o., IČO 21221731, Nové sady 988/2, 602 00 Brno, kterou zastupuje Ing. arch. Radim Kounek, IČO 76181880, Mlýnská 272, 691 23 Pohořelice, účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu.

Pro stavbu bylo vydáno dne 02.04.2025 rozhodnutí č. 254/2025 k společnému územnímu stavebnímu povolení, pod č. j. MUMI 25011003, spis. zn. STZI/23248/2024/HERP, vydané městským úřadem Mikulov, odborem stavebním a životního prostředí.

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 zjistil, že se změna záměru před dokončením nedotýká práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů, a nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí, proto stavební úřad vydává v souladu s ustanovením § 224 odst. 5 stavebního zákona toto povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Stavební úřad v řízení o změně záměru před dokončením zkoumal, které osoby, jejíž vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být změnou stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu. Přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě se jedná o stavebníka JB realinvestment&construction s.r.o., IČO 21221731, Nové sady 988/2, 602 00 Brno. Obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn – Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice. Dále se jedná o vlastníka pozemků parc. č. 132/16, 132/17, 132/18, 132/19 a 132/20 v katastrálním území Dolní Dunajovice na kterém bude stavba umístěna a současně vlastníka sousedního pozemku parc. č. 130/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice – Luděk Seitl a Dagmar Seitlová, Zahradní 206, 691 85 Dolní Dunajovice; vlastníka sousedního pozemku parc. č. st. 1427 v katastrálním území Dolní Dunajovice – Michal Trödler, Nová 705, 691 85 Dolní

Dunajovice; vlastníka sousedních pozemků parc. č. 129 a 137/25 v katastrálním území Dolní Dunajovice – Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice; oprávněného z věcného břemene k pozemku parc. č. 132/20 v katastrálním území Dolní Dunajovice – EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno. Další vlastnická práva ani jiná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Podmínky, které byly zapracovány do předložené projektové dokumentace stavby s vyznačením zamýšlených změn stavby před dokončením, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

K žádosti byly doloženy tyto doklady:

- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace změny stavby, ID dokumentace SR00X01Q769D
- požárně bezpečnostní řešení
- souhlas obce Dolní Dunajovice na situačním výkrese
- souhlas Lud'ka Seitla na situačním výkrese
- souhlas Dagmar Seitlové na situačním výkrese
- souhlas Michala Trödlera na situačním výkrese
- souhlas EG.D, s.r.o. na situačním výkrese
- smlouva o zřízení věcného břemene společnosti E.GD, s.r.o. ze dne 17.01.2020
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 09.01.2026, pod zn. E7456-26422974
- vyjádření EG.D, a.s., ze dne 22.01.2026, pod zn. M49992-27177091
- vyjádření Policie ČR ze dne 08.01.2026

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace změny stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu, uskutečněním změny 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 změny stavby nebudou žadatelé obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebudou ohrožovat výkon jeho práv.

Stavební úřad zkoumal, zda je předložený návrh na umístění předmětné stavby v souladu se schváleným územním plánem. Obec Dolní Dunajovice má platný územní plán 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 na pozemku parc. č. 132/16, 132/17, 132/18, 132/19 a 132/20 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v ploše plochy bydlení (B). Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití: Bydlení.

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

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

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

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že předložený návrh, představující změny spočívající rozdělení rodinného domu se třemi bytovými jednotkami na tři samostatné stavební rodinné domy, změnu dispoziční řešení stavby a na změnu vnějšího vzhledu naplňují záměr stavebního zákona, a to především z hlediska zajištění souladu stavby s územním plánem a zejména soulad s cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území. Urbanistické a architektonické hodnoty předmětné lokality jsou navrženou stavbou zachovány, jelikož stavba je situována v souladu s regulačními a prostorovými podmínkami danými územním plánem.

Vzhledem k výše uvedenému a skutečnosti, že se jedná o rozdělení rodinného domu se třemi bytovými jednotkami na tři samostatné stavební rodinné domy, změnu dispoziční řešení stavby a na drobnou změnu vnějšího vzhledu (úpravy otvorových výplní), lze konstatovat, že jak urbanisticky, tak architektonicky je soulad s územním plánem, stejně tak jako soulad s ustanovením § 143 odst. 1 stavebního zákona, ve kterém stavební úřad tyto hodnoty posuzuje, v tomto případě dodržen. Vzhledem k výše uvedenému materiálovému a objemovému popisu stavby lze konstatovat, že jsou splněny i cíle a úkoly územního plánování, zejména soulad s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

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.

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

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, rozhodl stavební úřad tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

II. povolení zřízení sjezdu

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, 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 30.01.2026 žádost o změnu záměru před dokončením pro stavbu nazvanou „RD DOLNÍ DUNAJOVICE p.č. 132/2 – ZMĚNA STAVBY“ na pozemku parc. č. 132/16 (zahrada), 132/17 (zahrada), 132/18 (zahrada), 132/19 (zahrada) a 132/20 (zahrada) v katastrálním území Dolní Dunajovice, kterou podala společnost JB realinvestment&construction s.r.o., IČO 21221731, Nové sady 988/2, 602 00 Brno, kterou zastupuje Ing. arch. Radim Kounek, IČO 76181880, Mlýnská 272, 691 23 Pohořelice.

Součástí navržené stavby je i provedení zřízení sjezdu místní komunikace na pozemek navržené stavby.

Stavební úřad záměr posoudil z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, technického provedení a dopadu na dotčené komunikace a konstatuje, že je z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu vyhovující. Byl doložen souhlas správce

komunikace, který se k záměru vyjádřil kladně. Stavba sjezdu je drobnou stavbou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 16. stavebního zákona, a tedy nepodléhá povolení stavebního úřadu.

Navrhované zřízení sjezdu je v souladu s účelem využití sousedního pozemku (výstavba rodinného domu) a zároveň respektuje podmínky provozní bezpečnosti a plynulosti na přilehlé komunikaci.

Zřízení sjezdu je nezbytné pro zajištění přístupu k pozemku, kde bude realizována novostavba rodinného domu. Připojení nebrání veřejnému zájmu, nenarušuje stávající dopravní infrastrukturu ani neohrožuje bezpečnost silničního provozu.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad žádosti vyhověl a zřízení sjezdu povolil bez podmínek stanovených ve II. výroku tohoto rozhodnutí.

Okruh účastníků řízení stanovil stavební úřad s ohledem na ustanovení § 27 správního řádu v návaznosti na ustanovení § 10 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích a to tak, že postavení účastníka řízení přiznal žadateli – JB realinvestment&construction s.r.o., Nové sady 988/2, 602 00 Brno a vlastníkově dotčené pozemní komunikace – Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice.

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.



Ing. Prokop Herák
odborný zaměstnanec

Poplatek:

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

Obdrží:

účastníci (dodejky)

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

– v zastoupení: Ing. arch. Radim Kounek, IDDS: vfmyxig

místo podnikání: Mlýnská 272, 691 23 Pohořelice

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8

sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice

Luděk Seidl, Zahradní 206, 691 85 Dolní Dunajovice

Dagmar Seitlová, Zahradní 206, 691 85 Dolní Dunajovice

Bc. Michal Trödler, Nová 705, 691 85 Dolní Dunajovice

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

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

dotčené správní úřady

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

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

projektant

Ing. arch. Radim Kounek, IDDS: vfmyxig

místo podnikání: Mlýnská 272, 691 23 Pohořelice