



S00RX02791QP

M ě s t s k ý ú ř a d B ř e c l a v
odbor stavební a životního prostředí

oddělení stavební úřad
nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

spisový znak: MUBR-S 17289/2025 OSŽP/St-328
číslo jednací: MUBR 92845/2025
oprávněná úřední osoba: Ing. Darina Štollová
telefon: 519 311 292
e-mail: darina.stollova@breclav.eu

Břeclav, dne 07.08.2025

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA
ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Břeclav, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), v územním řízení posoudil podle ust. § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“), kterou dne 26.06.2024 podal

Milan Ptáček, nar. 20.11.1964, Čs. armády 1173/271, 691 41 Břeclav,
kterého zastupuje ika.architekti s.r.o., IČO 47910453, Francouzská 916/69, 602 00
Brno

(dále jen „žadatel“), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává** podle ust. § 79 odst. 1, a § 92 odst. 1, stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

novostavba bytových domů, "BYDLENÍ NA ŠPICI"

(dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/15 (orná půda), parc. č. 3055/16 (orná půda), parc. č. 3055/17 (orná půda), parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda), parc. č. 3095/4 (orná půda), parc. č. 3095/62 (ostatní plocha), parc. č. 3095/63 (ostatní plocha), parc. č. 3095/173 (orná půda), parc. č. 3717/2 (ostatní plocha), parc. č. 3717/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Břeclav,

SO1 Bytový dům: parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

SO2 Bytový dům: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/16 (orná půda), parc. č. 3055/17 (orná půda), parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

SO3 Parkovací stání: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3095/173 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

SO4 Zpevněné plochy a komunikace: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/17 (orná půda), parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

IO1 Vodovodní přípojka: parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3095/4 (orná půda), parc. č. 3095/62 (ostatní plocha), parc. č. 3095/63 (ostatní plocha), parc. č. 3095/173 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

IO2 Kanalizační přípojka: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/15 (orná půda), parc. č. 3717/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Břeclav

IO3 Dešťová kanalizace: parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

IO4 Přípojka elektro: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/15 (orná půda), parc. č. 3717/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Břeclav – řešena samostatně

IO5 Přípojka elektronické komunikace: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/15 (orná půda), parc. č. 3717/2 (ostatní plocha), parc. č. 3717/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Břeclav – nepodléhá povolení

IO6 Veřejné osvětlení: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/17 (orná půda), parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3095/173 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

IO7 Přeložka VN: parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/17 (orná půda), parc. č. 3055/21 (orná půda) v katastrálním území Břeclav

Nebude-li dále uvedeno jinak, jedná se o katastrální území Břeclav.

Druh a účel umísťované stavby:

- Novostavba dvou bytových domů při ulici U Jánského dvora v Břeclavi včetně parkovacího stání, zpevněných ploch, vodovodní a kanalizační přípojky, veřejného osvětlení a přeložky VN.
- Části stavby, které podléhají rozhodnutí o umístění stavby:
 - SO1 Bytový dům
 - SO2 Bytový dům
 - SO3 Parkovací stání
 - SO4 Zpevněné plochy a komunikace
 - IO1 Vodovodní přípojka
 - IO2 Kanalizační přípojka
 - IO3 Dešťová kanalizace
 - IO6 Veřejné osvětlení
 - IO7 Přeložka VN

Umístění stavby na pozemku:

- **SO1 Bytový dům** - bude umístěn na pozemku parc. č. 3055/21, parc. č. 3055/24, jedná se o soliterní čtyřpodlažní bytový dům, jenž je fasádou otevřen do všech stran. Stávající snížení terénu od místní komunikace bude prohloubeno, čímž vznikne mírně zapuštěné nádvoří a přístupová plocha. Přízemní patro bude směrem k okolním komunikacím částečně pod přilehlým terénem. Vstup natočen do společného nádvoří (ve směru od stávajícího pole), levá stěna bude téměř souběžná se stávající komunikací, levá část objektu bude v nejbližším bodě ve vzdálenosti 8,0 m (stěna bude ve vzdálenosti 9,6 m) od hranice s pozemkem parc. č. 3095/4, zadní část bude umístěna ve vzdálenosti 4,0 m (stěna bude ve vzdálenosti 5,5 m) od hranice s pozemkem parc. č. 3055/22. Vzdálenost mezi stěnami SO 01 a SO 02 bude 12,0 m.

- **SO2 Bytový dům** – bude umístěn na parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/16, parc. č. 3055/17, parc. č. 3055/21, parc. č. 3055/24, jedná se o solitérní čtyřpodlažní bytový dům, jenž je fasádou otevřen do všech stran. Stávající snížení terénu od místní komunikace bude prohloubeno, čímž vznikne mírně zapuštěné nádvoří a přístupová plocha. Vstup v přední části objektu bude ze společného nádvoří (pohled od hlavní komunikace), pravá část bude ve vzdálenosti 4,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 3055/18 (stěna bude ve vzdálenosti 5,5 m), levý zadní roh objektu bude ve vzdálenosti 2,5 m (roh stěny 4,5 m) od hranice s pozemkem 3709/19.
- **SO3 Parkovací stání** – 13 parkovacích míst bude umístěno na pozemku parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/21, parc. č. 3095/173 kolmo ke stávající komunikaci ul. U Jánského dvora, dle koordinačního situačního výkresu C.3, červen 2024.
- **SO4 Zpevněné plochy a komunikace** - budou umístěny na pozemku parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/17, parc. č. 3055/21, parc. č. 3055/24 v prostoru před hlavními vchody do SO 01 a SO 02 a přístupovými chodníky pro pěší, podrobněji dle koordinačního situačního výkresu C.3, červen 2024.
- **IO1 Vodovodní přípojka** - bude napojena v pozemku parc. č. 3095/63 na stávající vodovodní řad LT DN 150, dále povede kolmo v pozemku parc. č. 3095/62, parc. č. 3095/4, parc. č. 3095/173 do pozemku parc. č. 3055/21, kde bude umístěna nová vodoměrná šachta, která bude umístěna ve vzdálenosti 4,0 m od zadní části SO 01. Celková délka přípojky bude 22,0 m.
- **IO2 Kanalizační přípojka** – bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci v pozemku parc. č. 3717/2, dále povede v pozemku parc. č. 3055/15 do pozemku parc. č. 3055/8, kde bude ukončena v revizní šachtě umístěné ve vzdálenosti 1,8 m od hranice s pozemkem parc. č. 3055/15. Celková délka kanalizační přípojky bude 8,0 m.
- **IO3 Dešťová kanalizace** – veškeré srážkové vody budou svedeny do akumulární nádrže, která bude umístěna na pozemku parc. č. 3055/21 ve vzdálenosti 3,4 m od SO 02 a 3,3 m od SO 01 s přepadem do vsaku umístěným na pozemku parc. č. 3055/21 a parc. č. 3055/24 ve vzdálenosti 4,4 m od SO 01 a 5,0 m od SO 02.
- **IO4 Přípojka elektro** – parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/15, parc. č. 3717/2 – bude předmětem samostatného povolení řízení.
- **IO5 Přípojka elektronické komunikace** – umístěná na pozemku parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/15, parc. č. 3717/2, parc. č. 3717/3 v délce 36,5 m nepodléhá povolení stavebního úřadu.
- **IO6 Veřejné osvětlení** – (dále jen „VO“) tři stožáry VO budou umístěny na pozemku parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/17, parc. č. 3055/21, parc. č. 3095/173, podél komunikace ul. U Jánského dvora, jeden stožár VO bude umístěn na pozemku parc. č. 3055/24, podrobněji dle koordinačního situačního výkresu C.3, červen 2024.
- **IO7 Přeložka VN** – povede v pozemku parc. č. 3055/8, parc. č. 3055/17, parc. č. 3055/21 podél navrhovaného parkoviště, podrobněji dle koordinačního situačního výkresu C.3, červen 2024.

Určení prostorového řešení stavby:

- **SO1 a SO2** - Bytové domy budou dispozičně totožné, samostatně stojící, nepodsklepené, čtyřpodlažní s plochou střechou, o půdorysném tvaru čtverce o rozměrech 14,5 x 14,5 m (včetně balkonu 17,5 x 17,5 m). Nejvyšší část atiky ploché střechy bude +12,1 m od ±0,000 m ($\pm 0,000 = 156,85$ m.n.m. Bpv), zastavěná plocha 210,0 m², obestavěný prostor 2928,0 m³, objekty budou vytápěny samostatným tepelným čerpadlem vzduch – voda.
- V každé stavbě bude 6 bytových jednotek.
- **SO3 Parkovací stání** – 13 parkovacích míst o rozměrech 5x 2,5 m (krajní 2,75 m), parkovací stání pro ZP o rozměru 5x 3,5 m. Celková plocha 247 m². Povrch betonová vegetační dlažba 80 mm.
- **SO4 Zpevněné plochy a komunikace** - budou s povrchem pevným, upraveným proti skluzu, z betonové dlažby s příčným spádem 2%. Vodící linie pro zrakově postižené bude

řešena jednostranným zvýšeným chodníkovým obrubníkem 100/250/1000, s převýšením 6 – 10 cm. Celková plocha 362 m².

- **IO1 Vodovodní přípojka** – HDPE d50 bude napojena na stávající vodovodní řad LT DN 150 pomocí navrtávacího pasu, pod komunikací povede v chráničce d100, ukončena bude hlavním uzávěrem a vodoměrnou sestavou v samonosné plastové vodoměrné šachtě o rozměrech 1200/900 s pochozím poklopem. Potrubí bude uloženo v prům. hloubce 1,60 m, lože a obsyp bude provedeno ze štěrkopísku.
- **IO2 Kanalizační přípojka** – PP DN200, SN 10 bude zaústěna do stávající jednotné kanalizace DN 800 pomocí jádrového vývrtu do horní třetiny profilu stoky. Ukončena bude v plastové revizní šachtě DN 600. Potrubí bude uloženo v prům. hloubce 1,3 m, roury a tvarovky budou kladeny do lůžka z písku, obsyp proveden po obou stranách potrubí a zhutněn, dále budou rýhy zasypány vytěženou zeminou hutněnou po vrstvách.
- **IO 03 Dešťová kanalizace** – srážkové vody budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 13 m³ s přepadem do vsaku – vsakovací galerie Rigofill ST/ST-B 5,66 x 2,46 x 0,66 m, o objemu 8,8 m³, vsakovací plocha 13,0 m².
- **IO6 Veřejné osvětlení** – 4 ks stožáru, žárově zinkované kuželové, výšky 6,0 m, v profilu 60/76 mm. Betonový základ bude opatřen plastovým pouzdrém (náhrada – termoplastická úprava stožáru), do kterého se stožár zasune, zaklínuje dřevěnými klíny, po vyrovnání se obsype pískem a zhutní. Každý stožár bude vybaven svorkovnicí pro zapojení přívodního kabelu. Osazena budou LED svítidla s optickým systémem pro omezení oslnění. Kabelové rozvody veřejného osvětlení budou provedeny zemním uložením v trase mezi jednotlivými stožáry. Kabely budou vedeny v chráničkách v přímém výkopu, v souladu s ČSN 33 2000-5-52 a dle metodiky uvedené ve standardech VO města Břeclavi. Minimální hloubka uložení bude 0,8 m. Vedení bude opatřeno výstražnou fólií 300 mm nad vrcholem kabelu. V místech křížení s jinými inženýrskými sítěmi bude dodržen požadovaný minimální odstup dle platných technických norem. Kabely budou vedeny ve vzdálenosti min. 1,0 m od hranic sousedních pozemků a stavebních objektů. Trasa kabelů bude vedena souběžně s linií stožárů a minimalizuje křížení s ostatními inženýrskými sítěmi.
- **IO7 Přeložka VN** – přeložené kabelové vedení VN bude uloženo minimálně 1,0 m pod definitivně upraveným terénem. V místech vjezdů bude kabel chráněn plastovou půlenou chráničkou s přesahem min. 0,5 m. Souběhy a křížení budou řešeny v souladu s platnými ČSN a normami PNE (zejména PNE 33 3301, 33 3302, 34 1050, ČSN EN 50 341-1).

Vymezení stavebního pozemku:

- Stavbou budou dotčeny pozemky, na kterých se stavba umísťuje parc. č. 3055/21 (orná půda), parc. č. 3055/8 (orná půda), parc. č. 3055/24 (orná půda), parc. č. 3055/17 (orná půda), parc. č. 3095/173 (orná půda), parc. č. 3055/16 (orná půda) a část pozemku parc. č. 3055/15 (orná půda), parc. č. 3095/4 (orná půda), parc. č. 3095/62 (ostatní plocha), parc. č. 3095/63 (ostatní plocha), parc. č. 3717/2 (ostatní plocha).

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na kterých se stavba umísťuje a sousední pozemky parc. č. st. 748/1, 748/4, 749/1, 749/3, 3211, 3907, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 4066, 5183, 5192, 5347, 5348, 5349, 5365, 5738, parc. č. 3043/2, 3055/2, 3055/3, 3055/4, 3055/5, 3055/6, 3055/7, 3055/9, 3055/10, 3055/11, 3055/12, 3055/13, 3055/14, 3055/18, 3055/19, 3055/20, 3055/22, 3055/23, 3056/18, 3057/1, 3057/3, 3095/41, 3095/61, 3095/98, 3095/101, 3095/146, 3095/167, 3095/168, 3095/170, 3103/45, 3103/103, 3103/104, 3103/105, 3103/106, 3709/3, 3709/4, 3709/19, 3717/4, 4177.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, kterou vypracovala Ing. Arch. Lenka Bažík, PhD., zodp. projektant Ing. Arch. Tomáš Dvořák, ČKA: 04949, výkres č. C.3, červen 2024, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální

mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.

2. O vytyčení podzemního vedení a inženýrských sítí a následně o kontrolu před záhozem požádá stavebník jednotlivé správce sítí v termínech určených v jejich vyjádření. S vytyčenými trasami budou prokazatelně seznámeni pracovníci provádějící stavební práce.
3. V případě nutnosti kácení dřevin rostoucích mimo les je nutno podat samostatnou žádost o povolení kácení na příslušný orgán státní správy.
4. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování ze dne 05.09.2024, č.j. MUBR 90480/2024:
 - Předložený záměr bude umístěn v souladu s částí dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.
5. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče ze dne 17.01.2025, č.j. MUBR 7666/2025:

jako příslušný orgán podle ust. § 15 písm. k) zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon o ZPF“) v souladu s § 9 odst. 8 zákona o ZPF ukládá žadateli tyto podmínky:

 - 1) Zajistit na vlastní náklad provedení skrývky kulturních vrstev půdy, ve vrstvě 0,28 m z plochy trvalého odnětí (viz příloha1).
 - 2) V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zák. o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit využití těchto zemin tj. cca 673,00 m³, skrývka ornice bude odděleně dle třídy ochrany (cca 558,00 m³ – 0.60.00/l. třída ochrany, cca 115,00 m³ – 0.05.01/II. třída ochrany) uložena na deponii v místě stavby ve východní části pozemku parc. č. 3055/8 a parc. č. 3055/17 v k.ú. Břeclav a následně
 - a) v množství cca 115,00 m³ – 0.05.01/II. třída ochrany využita rovnoměrným rozprostřením v rámci rekultivace a zkvalitnění kulturní vrstvy půdy zelených ploch na nezastavěné ploše předmětných pozemků o výměře 1100,00 m² v max. mocnosti 0,10 m, pozemky budou využívány jako veřejná zeleň – ostatní plocha, které budou veřejným prostranstvím.
 - b) v množství cca 558,00 m³ – 0.60.00/l. třída ochrany využita za účelem navýšení mocnosti vrstvy ornice na pozemcích označených DPB 1002/2 (580-1210) (viz příloha č.1)
 - 3) Skrytá zemina bude chráněna před poškozením a znehodnocením. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují životní prostředí.
 - 4) Žadatel vytyčí značkami trvalejšího charakteru povolené množství záboru a zabezpečí, aby při realizaci stavby nebyl narušován ostatní zemědělský půdní fond.
 - 5) Žadatel učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo ke kontaminaci odnímaných ani přilehlých pozemků.
 - 6) Stavba může být provedena pouze ve vymezeném rozsahu stanoveném tímto souhlasem. Veškeré změny je žadatel povinen projednat se správním orgánem ZPF.
 - 7) Zahájení skrývky ornice je možno započít až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí, popř. účinnosti souhlasu vydaného podle zvláštních právních předpisů.
 - 8) Pro veřejný zájem na zadržení vody v krajině budou dešťové vody ze zpevněných povrchů a střech svedeny do akumulční nádrže na pozemku investora a využita na závlivku. Přepad z akumulční nádrže bude sveden do vsaku.
 - 9) Na základě souhlasu k odnětí, a dalších příslušných dokladů dle zvláštních právních předpisů bude provedena, změna druhu pozemku, tj. zápis jiných údajů do katastru podle ust. § 28 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

10) Plocha vymezená jako veřejné prostranství, která bude ozeleněna, bude zapsána v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň, tak aby mohla být provedena výjimka z platby odvodů.

Jako věcně příslušný podle ust. § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- 1) Stavba a způsob nakládání s povrchovými vodami vzniklých dopadem atmosférických srážek, jakožto stavební řešení vsakovacích objektů budou provedeny v souladu s předloženou projektovou dokumentací vypracovanou ika.architekti s.r.o., Francouzská 916/69, 602 00 Brno, IČO: 47910453, Ing. Arch. Tomášem Dvořákem, ČKA 04949 v 06/2024.
- 2) Provádění stavby musí být vedeno tak, aby nedošlo ke zhoršení nebo ohrožení jakosti povrchové a podzemní vody v lokalitě, zejména používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržena preventivní opatření k zabránění případných úniků ropných látek.
- 3) Budou dodrženy podmínky správce vodního toku a správce povodí – Povodí Moravy, s.p., n.zn. PM-42697/2024/5203/Vrab ze dne 11.10.2024 a PM 54054/2024/5203/Dě ze dne 6.12.2024:
 - Pozemky stavby nebudou navyšovány, příp. terénní úpravy – navyšování pozemků smí být provedeno pouze pod půdorysem plánovaných domů.
 - Při průchodu velkých vod nesmí být vytvářeny další překážky bránící odtoku těchto vod. Na pozemcích nebudou budována neprůtočná oplocení či živé ploty.
 - Do veřejné jednotné kanalizace jdoucí na veřejnou ČOV nebudou odváděny žádné dešťové vody.
 - Závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad nebudou skladovány v záplavovém území vodního toku.
 - Veškerý přebytečný materiál bude bezprostředně po dokončení stavby z místa stavby beze zbytku odstraněn.
- 4) Protokol o instalaci protipovodňových zábran bude doložen ke kolaudaci stavby.
6. Stavbu SO1, SO2, SO3, SO4 lze realizovat na základě stavebního povolení vydaného stavebním úřadem.
7. Přípojky na inženýrské sítě nevyžadují povolení ani jiné opatření stavebního úřadu. Podle ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona, bude zpracována dokumentace pro provádění stavby.
8. IO4 Přípojka elektro bude řešena samostatně, její dokončení je podmínkou pro vydání kolaudačního rozhodnutí.
9. Budou dodrženy podmínky pro umístění stavby vyplývající ze stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (viz dokladová část přiložená k dokumentaci):
 - České Radiokomunikace a.s. – vyjádření ze dne 26.07.2024, zn. UPTS/OS/367391/2024
 - T-Mobile Czech Republic a.s. – vyjádření ze dne 08.07.2024, zn. E39324-2/24
 - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s – vyjádření ze dne 24.09.2024, č.v. 011938
 - EG.D, a.s. – vyjádření ze dne 20.11.2024, zn. M49992-27138169
 - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko ze dne 23.07.2024, zn. 5003112308
 - CETIN a.s. – vyjádření ze dne 26.07.2024, č.j. 201575/24

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) s přihlédnutím k § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona:

Milan Ptáček, nar. 20.11.1964, Čs. armády 1173/271, 691 41 Břeclav,
Město Břeclav, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2
miniBYTY s.r.o., Hlavní č.p. 43/30, Poštorná, 691 41 Břeclav 4
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

Odůvodnění:

Dne 26.06.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Dnem podání žádosti bylo zahájené územní řízení. Stavební úřad zjistil, že předložená žádost nemá předepsané náležitosti podle ust. § 86 stavebního zákona, žadatel byl proto vyzván k doplnění žádosti a z tohoto důvodu bylo též rozhodnuto o přerušení řízení opatřením ze dne 28.06.2024, č.j. MUBR 90614/2024. Žadatel dne 16.12.2024 požádal o prodloužení lhůty stanovené stavebním úřadem z důvodu opakovaného projednávání a zajišťování podkladů. Stavební úřad navrženou lhůtu do 30.04.2025 akceptoval. Žádost byla částečně doplněna dne 16.12.2024 a následně dne 20.01.2025.

Vzhledem k tomu, že při elektronickém předání spisu dne 07.02.2025 nastaly technické problémy, bylo žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 26.06.2024 vedené pod sp. zn. MUBR-S 88999/2024 OSŽP/Br-328 přidělena nová spisová značka MUBR-S 17289/2025 OSŽP/St-328.

Stavební úřad opatřením ze dne 16.05.2025 č.j. MUBR 60551/2025 oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Současně sdělil, že po uplynutí stanoveného termínu pro uplatnění námitek začíná běžet 5 denní lhůta pro seznámení se s podklady rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Dle ust. § 2i odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují přípojky elektronických komunikací do délky 100 m.

Záměr splňuje všechny podmínky podle ust. § 90 stavebního zákona:

a) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

- Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací. Záměr je dle závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 05.09.2024, č.j. MUBR 90480/2024 přípustný.
- Stavba je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Stavba byla posouzena z hlediska poměrů v území a to zejména právě ve vazbě na splnění obecných požadavků na využívání území stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména:
- § 20 odst. 1 – „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“

Navržený záměr je umísťován do nezastavěného území města a současně do zastavitelné plochy při ul. U Jánského dvora v Břeclavi. Navrhované bytové domy jsou samostatně stojící nepodsklepené, čtyřpodlažní, zastřešené plochou střechou, svým objemem, výškou, způsobem zastřešení odpovídají charakteru zástavby v předmětné lokalitě. Umístěním nové stavby nedojde ke zhoršení kvality prostředí a hodnoty území.

Pohoda bydlení, kvalita prostředí - její míra není žádným určitým způsobem měřitelná anebo alespoň porovnatelná tak, jak vyplývá z ust. § 20 odst. 1 a ust. § 25 odst. 1 výše citované vyhlášky. V tomto případě, kdy vyhláška nevymezuje přesné měřitelné parametry, je nutné vycházet pouze z obecných zásad stavebního zákona a prováděcích vyhlášek k tomuto zákonu citovaných, především ve vztahu k ust. § 23, § 24, § 25, a to v kombinaci se stanovisky dotčených orgánů a posouzeními všech urbanistických, hygienických, dopravních a ekologických hledisek.

Podrobně budou podmínky provádění stavby řešeny v projektové dokumentaci a v navazujícím stavebním řízení.

Z posouzení všech předložených podkladů (žádost včetně dokumentace, schválený územní plán města Břeclavi, stanoviska dotčených orgánů) stavební úřad dospěl k závěru, že pohoda bydlení, kvalita prostředí stávající zástavby nebude navrhovaným záměrem stavebníka narušena.

K ochraně jednotlivých složek životního prostředí je příslušný orgán ochrany životního prostředí, kterým je MěÚ Břeclav, odbor životního prostředí.

- § 20 odst. 3 – *„Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“*

V daném případě se záměr (SO1, SO2, SO3, SO4) nachází na pozemcích, které jsou ve vlastnictví stavebníka; pozemky jsou pro navržený záměr dostatečně veliké. Pozemek je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

- § 20 odst. 4 - *„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“*

Stavba bude realizována na pozemcích parc. č. 3055/21, 3055/24, 3055/8, 3055/16, 3055/17, 3095/173. Příjezd a přístup ke stavbě bude zajištěn ze stávající komunikace ul. U Janského dvora. Pozemek bude zastavěn pouze z 13% (bytové domy), 17% budou zpevněné plochy a 7% parkovací stání. Z uvedeného je patrné, že pozemek stavby odpovídá funkční ploše stavebního pozemku, svými vlastnostmi - velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním - umožňuje umístění navrhovaného záměru.

- § 20 odst. 5 – *„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

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

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

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

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

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

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.“

Odstavná a parkovací stání jsou navržena na pozemcích stavebníka, je navrženo parkování podél stávající komunikace s celkovou kapacitou 13 stání dle výpočtu, z toho vyhrazeno 1 stání pro vozidla přepravující osobu těžce pohybově postiženou.

Odpady budou podle zákona o odpadech předány k využití nebo odstranění oprávněné osobě či subjektu zhotovitele stavby.

Odpadní vody (splaškové) budou svedeny do nově navržené revizní šachty přípojky splaškové kanalizace.

Srážkové vody budou svedeny do akumulární nádrže s přepadem do vsaku a využity na zpětnou závlivku zeleně.

b) Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Stavba bude novými přípojkami napojena na stávající technickou infrastrukturu.
- Stavba bude novým sjezdem napojena na stávající dopravní infrastrukturu.

c) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů:

- Stavba je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.
- Podmínky dotčených orgánů byly zapracovány do dokumentace nebo jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování – závazné stanovisko ze dne 05.09.2024, č.j. MUBR 90480/2024
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně – závazné stanovisko ze dne 09.07.2024, č.j. KHSJM 41590/2024/BV/HOK
- Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – závazné stanovisko dne 12.07.2024 č.j. MO 564667/2024-1322
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče dne 17.01.2025 č.j. MUBR 7666/2025
- Ministerstvo vnitra ČR, odbor technického a administrativního zabezpečení ICT – stanovisko ze dne 02.07.2023, č.j. MV-93182-180/OTA-2024
- Masarykova univerzita, Ústav výpočetní techniky – vyjádření ze dne 08.07.2024, č.j. MU-IS/205728/2024/2454660/ÚVT
- NEW TELEKOM s.r.o. – stanovisko ze dne 03.07.2024, zn. 133417877
- CNL INVEST s.r.o. – stanovisko ze dne 30.06.2024, č. TUTE00875/24
- Coprosys NeTron s.r.o. – vyjádření ze dne 15.07.2024
- MND a.s. – vyjádření ze dne 10.07.2024, č.j. 648/24
- Quantcom, a.s. – vyjádření ze dne 01.07.2024, zn. CR1315040
- Starne s.r.o. – vyjádření ze dne 01.07.2024
- Teplo Břeclav, s.r.o. – vyjádření ze dne 01.07.2024
- LAMA GAS & OIL s.r.o. – vyjádření ze dne 31.07.2024, zn. 123/2024/JB
- OPTILINE a.s. – vyjádření ze dne 30.06.2024, č.v. OPNE01230/24
- České Radiokomunikace a.s. – vyjádření ze dne 26.07.2024, zn. UPTS/OS/367391/2024
- T-Mobile Czech Republic a.s. – vyjádření ze dne 08.07.2024, zn. E39324-2/24, ze dne 30.06.2024, č.j. E39324/24
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. – vyjádření ze dne 24.09.2024, č.v. 011938
- EG.D, a.s. – vyjádření ze dne 20.11.2024, zn. M49992-27138169
- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko ze dne 23.07.2024, zn. 5003112308
- CETIN a.s. – vyjádření ze dne 26.07.2024, č.j. 201575/24
- Povodí Moravy, s.p. – stanovisko ze dne 06.12.2024, zn. PM-54054/2024/5203/Dě
- Město Břeclav, odbor kanceláře tajemníka – vyjádření ze dne 17.09.2024, č.j. MUBR 90744/2024

- Městský úřad Břeclav, Odbor správních činností, oddělení dopravy a přestupkového řízení – vyjádření ze dne 17.09.2024, č.j. MUBR 90570/2024 ODPŘ/KI
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče – závazné stanovisko ze dne 17.01.2025, č.j. MUBR 7666/2025
- Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav, Dopravní inspektorát – vyjádření ze dne 03.03.2025, č.j. KRPB-41431-2/ČJ-2025-060406-KAM
- Městský úřad Břeclav, Odbor správních činností, oddělení dopravy a přestupkového řízení – rozhodnutí ze dne 12.03.2025, č.j. MUBR 26475/2025
- Městský úřad Břeclav, Odbor správních činností, oddělení dopravy a přestupkového řízení – rozhodnutí ze dne 24.03.2025, č.j. MUBR 22926/2025

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby dle § 27 odst. 2 a 3 správního řádu s přihlédnutím k § 85 odst. 1 písm. b) a § 85 odst. 2 stavebního zákona:

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Povodí Moravy, s.p., EG.D, s.r.o.,

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. st. 748/1, 748/4, 749/1, 749/3, 3211, 3907, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 4066, 5183, 5192, 5347, 5348, 5349, 5365, 5738, parc. č. 3043/2, 3055/2, 3055/3, 3055/4, 3055/5, 3055/6, 3055/7, 3055/9, 3055/10, 3055/11, 3055/12, 3055/13, 3055/14, 3055/18, 3055/19, 3055/20, 3055/22, 3055/23, 3056/18, 3057/1, 3057/3, 3095/41, 3095/61, 3095/98, 3095/101, 3095/146, 3095/167, 3095/168, 3095/170, 3103/45, 3103/103, 3103/104, 3103/105, 3103/106, 3709/3, 3709/4, 3709/19, 3717/4, 4177 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č.p. 249, č.p. 2435, č.p. 568, č.p. 3105, č.p. 2654, č.p. 3220, č.p. 3231, č.p. 3230 a č.p. 3222

Okruh účastníků řízení byl podle ust. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona stanoven z:

žadatele: Ptáček Milan Bc.

obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit: Město Břeclav

vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn: Ptáček Milan Bc., Město Břeclav, mini BYTY s.r.o.

osob, které mají jiné věcné právo k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být záměr uskutečněn: CETIN a.s., GasNet s.r.o.

osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno: Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Povodí Moravy, s.p., EG.D, s.r.o.,

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. st. 748/1, 748/4, 749/1, 749/3, 3211, 3907, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 4066, 5183, 5192, 5347, 5348, 5349, 5365, 5738, parc. č. 3043/2, 3055/2, 3055/3, 3055/4, 3055/5, 3055/6, 3055/7, 3055/9, 3055/10, 3055/11, 3055/12, 3055/13, 3055/14, 3055/18, 3055/19, 3055/20, 3055/22, 3055/23, 3056/18, 3057/1, 3057/3, 3095/41, 3095/61, 3095/98, 3095/101, 3095/146, 3095/167, 3095/168, 3095/170, 3103/45, 3103/103, 3103/104, 3103/105, 3103/106, 3709/3, 3709/4, 3709/19, 3717/4, 4177 v katastrálním území Břeclav.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č.p. 249, č.p. 2435, č.p. 568, č.p. 3105, č.p. 2654, č.p. 3220, č.p. 3231, č.p. 3230 a č.p. 3222

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

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

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle ust. § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle ust. § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Darina Štollová v.r.
oprávněná úřední osoba

Tento dokument musí být vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce Městského úřadu Břeclav a obecního úřadu obce, v jejímž katastrálním území se má záměr nebo stavba uskutečnit, a dále zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Pro počítání lhůt dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je směrodatné vyvěšení na úřední desce Městského úřadu Břeclav.

Úřední deska:

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení, sejmutí a zveřejnění

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 6000 Kč byl zaplacen dne 26.05.2025 bankovním převodem.

Seznam příloh:

- Koordinační situační výkres C.3

Obdrželi:

účastníci (dodejky)

ika.architekti s.r.o., IDDS: 7vw4q4s

sídlo: Francouzská č.p. 916/69, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: Milan Ptáček, Čs. armády 1173/271, 691 41 Břeclav

Město Břeclav, zast. MÚ Břeclav, zast. odborem kanceláře tajemníka, oddělením rozvoje, náměstí T. G. Masaryka č.p. 43/3, 690 02 Břeclav 2

miniBYTY s.r.o., IDDS: fp3p6fi

sídlo: Hlavní č.p. 43/30, Poštorná, 691 41 Břeclav 4

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

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

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

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw

sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veveří, 601 75 Brno 2

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

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Vyvěšeno pro:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. st. 748/1, 748/4, 749/1, 749/3, 3211, 3231, 3907, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 4066, 5183, 5192, 5347, 5348, 5349, 5365, 5738, parc. č. 3043/2, 3055/2, 3055/3, 3055/4, 3055/5, 3055/6, 3055/7, 3055/9, 3055/10, 3055/11, 3055/12, 3055/13, 3055/14, 3055/18, 3055/19, 3055/20, 3055/22, 3055/23, 3056/18, 3057/1, 3057/3, 3095/41, 3095/61, 3095/98, 3095/101, 3095/146, 3095/167, 3095/168, 3095/170, 3103/45, 3103/103, 3103/104, 3103/105, 3103/106, 3709/3, 3709/4, 3709/19, 3717/4, 4177 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č.p. 249, č.p. 2435, č.p. 568, č.p. 3105, č.p. 2654, č.p. 3220, č.p. 3222, č.p. 3230, č.p. 3231

dotčené orgány

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2

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

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

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2

Městský úřad Břeclav, odbor správních činností, oddělení dopravy a přestupkového řízení, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav

ostatní (na vyvěšení)

Městský úřad Břeclav, podatelna a výpravna