

# Obecní úřad Hodonice, Stavební úřad I.stupně Obecní 287, 671 25 Hodonice

Č.j. STÚ 123/11-JS

Vyřizuje: Stavinoha Jan (Telefon:515 234 310)

E-mail:stavebniurad@hodonice.cz

v Hodonicích dne 06.06.2011

Janás Petr (nar.19.04.1970)

Janášová Miroslava (nar.27.08.1971)

Hodonice, Panská 332

671 25 Hodonice

## Ú z e m n í r o z h o d n u t í

Janás Petr a Miroslava, Hodonice, Panská 332 (dále jen "žadatelé"), podali dne 08.04.2011 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby:

### "Polyfunkční objekt",

v Hodonicích, na pozemcích parc. č. 35, 34/3, 212/1 (GP 1910), 211/10 a 211/7 (GP 1910) kat. území Hodonice.

Stavební úřad 1. stupně v Hodonicích, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost podle § 90 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení

### vydává

podle § 79 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

### ú z e m n í 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

### „Polyfunkční objekt“

v Hodonicích, na pozemcích parc. č. 35, 34/3, 212/1 (GP 1910), 211/10 a 211/7 (GP 1910) kat. území Hodonice.

### Druh a účel umísťované stavby:

- Jedná se o novostavbu polyfunkčního objektu na pozemku p.č. 35 v k.ú. Hodonice. Dispozičně je objekt rozdělen na dvě podlaží. V 1.NP na dvě pronajimatelné obchodní jednotky, WC, úklidovou místnost, kuchyňku a chodbu. Z chodby vede schodiště do 2.NP, kde budou dvě bytové jednotky.
- Součástí stavby budou přípojky inženýrských sítí – voda, kanalizace, plyn, zpevněné plochy a komunikace. Zastřešení stavby bude sedlovou střechou, max. výška stavby po hřeben bude 8,2m nad okolní upravený terén.
- Způsob využití dvě obchodní jednotky s bydlením.

### Umístění stavby na pozemku:

- Stavba bude umístěna na pozemku p.č. 35 na hranici pozemku s p.č. 212/1 k.ú. Hodonice, boční odstup stavby od pozemku p.č. 34/2 k.ú. Hodonice bude 0,40m, zastavěná plocha bude 129,6m<sup>2</sup>.

### Architektonické a urbanistické podmínky:

Novostavba polyfunkčního objektu na pozemku p.č. 35 v k.ú. Hodonice. Dispozičně je objekt rozdělen na dvě podlaží. V 1.NP na dvě pronajimatelné obchodní jednotky, WC, úklidovou místnost, kuchyňku a chodbu. Z chodby vede schodiště do 2.NP, kde bude umístěno ubytovací zařízení.

### Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu:

- komunikační napojení: na stávající místní komunikaci
- napojení na el. energii: dle podmínek E.ON
- napojení na vodu: novou vodovodní přípojkou dle podmínek VAS,a.s. Znojmo
- napojení na splaškovou kanalizaci: novou kanalizační přípojkou dle podmínek VAS,a.s.
- napojení na dešťovou kanalizaci: dešťové vody budou svedeny do stávající kanalizace
- napojení na plyn: bude napojeno na nízkotlaký rozvod plynu

**Pro využití a ochranu území, pro další přípravu a realizaci záměru a zejména pro projektovou přípravu a provedení stavby stanoví stavební úřad tyto podmínky:**

1. Stavba: "Polyfunkčního objektu" v Hodonicích, na pozemcích parc. č. 35, 34/3, 212/1 (GP 1910), 211/10 a 211/7 (GP 1910) kat. území Hodonice.
2. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, 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.
3. Pro uskutečnění umístěvané stavby se jako stavební pozemek vymezuje v celé ploše pozemku.
4. Stavební čára bude dle situace 1:250 dokumentace pro územní řízení.
5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MěÚ Znojmo ze dne 11.04.2011. Za odnětí ze zemědělského půdního fondu je na základě § 11 písm. a) zákona o ZPF předepsán odvod finanční částky cca 78,- Kč. O výši a splatnosti odvodu rozhodne MěÚ Znojmo OŽP v návaznosti na pravomocné rozhodnutí o povolení stavby, které investor tomuto správnímu orgánu doručí do 30 dnů od nabytí právní moci. Bude provedena skrývka ornice o mocnosti minimálně 25cm z celé odnímané plochy záboru a tato rozprostřena na nezastavěnou část výše uvedeného pozemku. Budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozující zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt. Katastrální úřad ve Znojmě vyřadí dotčenou plochu zemědělské půdy z evidence zemědělské půdy na základě pravomocného rozhodnutí o povolení stavby v souladu s ust. § 10 odst.3 zákona o ZPF. S odpady, které budou při stavebních pracích vznikat, bude nakládáno v souladu se zák.č.185/2001 Sb., o odpadech a s předpisy souvisejícími. Bude vedena průběžná evidence všech vznikajících odpadů v rozsahu § 21 vyhl. č. 38312001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady ve znění pozdějších právních předpisů. Její kopie, včetně dokladů o předání odpadů oprávněným osobám bude předložena při závěrečné prohlídce stavby. Pokud budou v rámci stavby vznikat nebezpečné odpady (např. 15 01 10- obaly obsahující zbytky nebezpečných látek nebo obaly těmito látkami znečištěné), musí mít realizační firmy před zahájením prací platný souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady dle § 16 odst.3 zák.č.185/2001Sb.,o odpadech, vydaný místně příslušným orgánem státní správy, jímž je Odbor životního prostředí MěÚ Znojmo, jako orgán obce s rozšířenou působností, popřípadě OŽP KÚ Jihomoravského kraje.
6. Hygienická podmínka ze dne 25.03.2011 – stavba bude užívána pro ubytování a obchod, tzn. Ve 2.NP bude místo bytových jednotek umístěno ubytovací zařízení.
7. Projektová dokumentace zpracovaná ke stavebnímu řízení dodrží § 23 odst.2 vyhl.č. 269/2009 Sb. – Stavby se umístí tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Dále bude dokladováno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití stavby (§ 20 odst.5 písm.a) vyhl.č. 269/2009 Sb.).
8. Do doby stavebního řízení bude vyřešen prostor pro příjezd vozidel pro zásobování a prostor pro stání těchto vozidel při nakládání a vykládání zboží. (§ 24 odst.2 vyhl.č. 269/2009 Sb.) Výkres bude součástí projektové dokumentace.
9. Podmínky hygienické, požární ochrany, CO apod., jsou dány příslušnými předpisy a normami ČSN.
10. Projektová dokumentace bude řešit možné ohrožení zemního sklepa pod stavbou garáže na sousedním pozemku na p.č. 36 v k.ú. Hodonice v souvislosti s novou stavbou Polyfunkčního objektu a přípojek vody a kanalizace na pozemku p.č. 34/2 v k.ú. Hodonice..
11. Projektová dokumentace stavby bude vypracována oprávněnou osobou.
12. Před zahájením stavebních prací investor požádá o vydání stavebního povolení v souladu s ust. § 110 zák.č.183/2006 Sb. a vyhlášky č.526/2006 Sb.

#### ***Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení***

Námítky účastníků řízení manželů Iva a Marie Medkových bytem Hodonice, U Kostela 128 vyjadřující svůj nesouhlas s umístěním stavby se **z a m í t a j í**. Další předložené námítka jsou řešeny v podmínkách výroku rozhodnutí.

#### **O d ů v o d n ě n í**

Janás Petr a Miroslava, Hodonice, Panská 332 (dále jen "žadatelé"), podali dne 08.04.2011 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby: "Polyfunkční objekt", v Hodonicích, na pozemcích parc. č. 35, 34/3, 212/1 (GP 1910), 211/10 a 211/7 (GP 1910) kat. území Hodonice.

Stavební úřad opatřením ze dne 11.04.2011 oznámil zahájení územního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. Protože v dotčeném území je vydán územní nebo regulační plán, účastníkům uvedeným v § 85 odst. 2 stavebního zákona, oznámil stavební úřad zahájení územního řízení veřejnou vyhláškou. K projednání návrhu nařídil stavební úřad veřejné ústní jednání spojené s ohledáním v místě na den 12.05.2011. O jeho výsledku byl sepsán protokol. Současně upozornil, že nejpozději při ústním jednání mohou účastníci řízení uplatnit své

námítky a připomínky a dotčené orgány svá stanoviska, jinak k nim nebude přihlédnuto. Oznámení zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce stavebního úřadu a obce Hodonice od 11.04.2011 do 12.05.2011.

Vlastnická ani jiná práva k dalším nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Žádost byla doložena závaznými stanovisky a vyjádřeními účastníků řízení.

Stanoviska dotčených orgánů, blíže vysvětlená (popř. upřesněná) při ústním jednání, byla zkoordinována a podmínky těchto orgánů byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Ve stanovené lhůtě do 12.05.2011 byly uplatněny námítky účastníků řízení vlastníků sousedních nemovitostí manželů Iva a Marie Medkových bytem Hodonice, U Kostela 128.

Námítky účastníků řízení týkající se nesouhlasu umístěním stavby zejména:

*„Záměr žadatele nerespektuje odstupové vzdálenosti dle § 25 Vzájemné odstupy staveb, vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Není zachován zákonem požadovaný odstup budovy od hranice sousedícího pozemku“*

Vzájemné odstupy staveb dle § 25 vyhl.č. 269/2009 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, kterou byla novelizována vyhl.č. 501/206 Sb. se týkají odstupových vzdáleností staveb mezi rodinnými domy nebo garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu. Stavební úřad se zabýval vzdáleností objektu od hranice sousedního pozemku p.č. 34/2 v k.ú. Hodonice, kde podmínkou č.7 ukládá zpracování projektové dokumentace, aby stavba nezasahovala ani částí do sousedního pozemku viz § 23 odst.2 vyhl.č. 269/2009 Sb.

*„Dále sdělujeme, že stavba garáže na pozemku p.č. 36 v k.ú. Hodonice je podsklepená a plánovanou stavbou by došlo ke statickému ohrožení sklepního zdiva či základových konstrukcí. Mezi stavbou garáže a plánovanou stavbou se v současné době nachází přípojka kanalizace a vody. Plánovaná stavba by svým zatížením ohrožovala stávající přípojky“*

Stavební úřad bere tuto námítku jako možnou a k vyřešení dává, aby projekt ke stavebnímu řízení věc řešil. Podmínka č.10 vydaného rozhodnutí.

*„Z projektové dokumentace předložené na stavební úřad není zcela patrné, zda-li stavba částí své konstrukce nezasahuje na sousední pozemek (p.č.36). Dle § 25 Vzájemné odstupy staveb, vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území nesmí stavba, nebo její část přesahovat na sousední pozemek“*

Tato námítka je řešena podmínkou č. 7 výroku rozhodnutí a stavebník předloží dokumentaci zpracovanou tak, aby dodržel § 23 odst.2 vyhl.č. 269/2009 Sb. – Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek.

*„Nebylo provedeno vyhodnocení dopravní infrastruktury vzhledem ke zvýšení hustoty dopravy v lokalitě (2 bytové jednotky + 2 komerční jednotky). Je totiž zřejmé, že navýšením počtu bytů a komerčních jednotek dojde ke zhoršení celkové dopravní situace v místě, zejména pak při dopravě v klidu (parkování). Domníváme se, že stavba je v rozporu s § 20 odst.5 písm.a) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území“*

Rovněž tato námítka je řešena podmínkou č. 7 výroku rozhodnutí. Kde stavebník doloží umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití stavby (§ 20 odst.5 písm.a) vyhl.č. 269/2009 Sb..

*„Dále se domníváme, že stavba je v rozporu § 20 odst.5 písm.c) a § 21 odst.3 písm.a) vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Není splněn požadovaný poměr vsakovacích ploch k celkovému výměru pozemku“*

Námítka dle § 20 odst.5 písm.c) a § 21 odst. 3 písm.a) vyhl.č. 269/2009 Sb. ve věci vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch, nebo zpevněných ploch řeší projekt odvodem srážkových vod do dešťové kanalizace. § 20 odst.5 písm. c) uvádí 1. přednostně vsakování dešťových vod, není-li možné vsakování. Projektant správně vyhodnotil situaci a odvádí dešťovou vodu do dešťové kanalizace, protože vsakováním dešťových vod by mohlo dojít k ohrožení místních sklepů v sousedství.

*„Dále si myslíme, že tato stavba svým vzhledem nevhodně zasáhne do okolí z hlediska urbanismu (Náves)“*

Navrhovaná stavba je v souladu s územním plánem obce. Pozemek pro stavbu patří dle schváleného územního plánu do ploch smíšené obytné – SO. Výškově je stavba navržena rovněž v souladu s územním plánem, který určuje max. 2 nadzemní podlaží, což navrhovaný objekt splňuje. Rovněž využití je v souladu s územním plánem obce – plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity ( drobná výroba, služby a řemesla). Z urbanistického hlediska stavba není v rozporu s podmínkami ochrany území, která by svým charakterem – ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a použitým materiálem stavby znehodnotila charakter území.

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

Námítka nesouhlasu se stavbou byla zamítnuta a další námítky a připomínky byly zpracovány do podmínek rozhodnutí o umístění stavby.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

Nebyly podány.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Nebyly podány další vyjádření k podkladům rozhodnutí.

Při posuzování žádosti podle § 90 stavebního zákona stavební úřad zjistil, že žádost je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Žádost je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho

prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení .

## Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení do 15 dnů ode dne jeho doručení odvolat k Odboru územního plánu a stavebního řízení JmK v Brně, podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu.

Toto územní rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabude právní moci. Územní rozhodnutí pozbude platnost, nebude-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné opatření podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebude-li započato s provedením stavby, nebo bude-li stavební nebo jiné povolovací řízení zastaveno, nebo bude-li podána žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.



Jan Stavinoha  
vedoucí stavebního úřadu

### Doručí se:

#### Účastníci (dodejky)

Janás Petr a Miroslava, Hodonice, Panská 332, 671 25 Hodonice

**Území s ÚP nebo RP** (§92 odst.3 zákona č.183/2006 Sb.(stavební zákon)

Další účastníci řízení dle § 85 odst.2 zákona č. 183/2006 Sb. prostřednictvím veřejné vyhlášky:

Klimuš Miroslav, Hodonice, U Kostela 87, Medek Ivo a Marie, Hodonice, U Kostela 128, Obec Hodonice, Obecní 287, Novák Miroslav, Hodonice, U Kostela 94, Jihomoravský kraj, Správa a údržba silnic, Žerotínovo náměstí 449/3 Brno-  
Veveří, ČR, O2 Czech republik, a.s., E.ON Česká republika s.r.o., Regionální engineering Znojmo, VAS, a.s. Znojmo, JMP, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno.

#### Dotčené orgány (doporučeně)

MěÚ Znojmo - odbor ŽP, nám. Armády č.p. 8, 669 01 Znojmo

Hasičský záchranný sbor JmK, ÚO Znojmo, Pražská 83, 669 03 Znojmo

Krajská hygienická stanice JmK, ÚP Znojmo, Janská č.p. 15, 669 02 Znojmo

Obec Hodonice, Obecní čp.287, 671 25 Hodonice se žádostí o vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů  
STÚ/spis

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů (na úřední desce stavebního úřadu )

Vyvěšeno dne 6.6.2011

Sejmuto dne .....

Vyvěšeno na elektronické desce s dálkovým přístupem dne 6.6.2011

Razítko, podpis oprávněné osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmnutí oznámení

**OBECNÍ ÚŘAD  
HODONICE**  
stavební úřad I. stupně  
Tel.: 0624 / 234 310

Správní poplatek vyměřený podle zákona číslo 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů:  
pol. č. 18 a) 1000.00 Kč byl zaplacen převodním příkazem dne 12.05.2011 č.dokladu 0094469.

