

V Rajhradě 30.04.2026

č. j. MěRaj/1283/2026/Ca-2
sp. zn.: MěRaj/1283/2026/Ca
vyřizuje: Ing. A. Chromá, Ph.D.
tel: 547 426 820

vypraveno dne:

· **dle rozdělovníku:**

R O Z H O D N U T Í

P O V O L E N Í S T A V B Y

Městský úřad Rajhrad, stavební úřad I. stupně (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), podle ustanovení § 182 až 192 stavebního zákona přezkoumal žádost o povolení stavby nebo zařízení, kterou dne 31.07.2025 podali

Tomáš Kostecký (narozen dne 19.10.1987), bytem Syrovice 529, 664 67
a Michaela Kostecká (narozena dne 29.09.1989), bytem Syrovice 529, 664 67
(dále jen „stavebníci“) zastoupení na základě plné moci ze dne 11.06.2025
Ing. Zdeňka Maggio (IČ 018 65 889), bytem Syrovice 447, 664 67

(dále také „zástupce stavebníků“) a po posouzení záměru podle ustanovení § 193 stavebního zákona:

I. podle ustanovení § 212 stavebního zákona **povoluje** stavbu ve zrychleném řízení

„Přístavba a změna účelu užívání části stavby RD“

(dále také „stavba“) na pozemcích p. č. **665/3 (zastavěná plocha a nádvoří)** a **665/1 (orná půda)** oba v k. ú. **Syrovice**.

Stavba obsahuje:

Předmětem projektové dokumentace jsou stavební úpravy rodinného domu spočívající v přístavbě. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu s pultovou střechou.

Přístavba bude obdélníkového půdorysného tvaru o celkové zastavěné ploše 55,00 m². Výška hřebene střechy bude ve výšce +4,100 m nad ±0,000 (podlaha 1. NP stávajícího rodinného domu).

Přístavba bude založena na základových pasech z prostého betonu. Konstrukci stavby tvoří zdivo v systému YTONG se zateplením. Střecha bude pultová s betonovou krytinou. Veškeré navržené podhledy jsou uvažovány ze sádkokartonu.

Po stavebních úpravách bude rodinný dům obsahovat jednu bytovou jednotku, kde se v 1. NP bude nově nacházet zádveří, koupelna, kuchyň, jídelna, pokoj (dříve garáž) a obývací pokoj.

II. stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala a autorizovala Ing. Zdeňka Maggio (ČKAIT 1006284), bytem Syrovice 447, 664 67, v červnu 2025; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavební záměr bude umístěn a prováděn na pozemcích p. č. 665/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a 665/1 (orná půda) oba v k. ú. Syrovice tak, jak je zakresleno na výkrese č. C2 – Koordinační situace, který vypracovala a autorizovala Ing. Zdeňka Maggio (ČKAIT 1006284), v červnu 2025 (viz příloha).
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník, jakmile toto povolení nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné, a musí být ponechán na místě do ukončení stavebních prací.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) po dokončení hrubé stavby
 - b) závěrečná kontrolní prohlídka
6. Stavebník zajistí plnění svých povinností daných mu stavebním zákonem, zejména pak ustanoveními § 160 a § 161 odst. 1 stavebního zákona.
7. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu. Prohlášení stavebního dozoru k ukončení díla nebo předávací protokol bude předáno stavebníkem u závěrečné kontrolní prohlídky.
8. Při provádění stavby je nutno dodržovat nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a Směrnice Evropského parlamentu a rady č. 2001/45/ES).
9. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo bezpečnost stavby.
10. Pro stavbu budou použity jen takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla. Vlastnosti výrobků pro stavbu, mající rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby, musí být ověřeny podle příslušných předpisů z hledisek výše uvedených.
11. Při provádění stavebních prací stavebník zajistí staveniště tak, aby nedocházelo k poškozování sousedních nemovitostí. Při vzniku případné škody je stavebník povinen tuto uhradit.
12. Před zahájením zemních prací zajistí investor vytýčení všech inženýrských sítí v dosahu stavby.
13. Odpady vzniklé při realizaci předmětné stavby budou využity nebo zneškodněny v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech v platném znění.
14. O průběhu stavby musí být veden stavební deník, který bude na požádání předložen kontrolnímu orgánu. Po dokončení stavby předá její zhotovitel originál stavebního deníku stavebníkovi.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí (ustanovení § 230 odst. 1 stavebního zákona). Kolaudační rozhodnutí vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad.

IV. Vymezuje území dotčeného vlivy stavby:

Stavební záměr se dotkne pozemků p. č. 665/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a 665/1 (orná půda) oba v k. ú. Syrovice. Pozemky, které by mohly být ovlivněny stavbou, jsou pozemky p. č. 666/1 (orná půda), 665/2 (orná půda), 664/1 (vinice) a 4643/1 (ostatní plocha) všechny v k. ú. Syrovice. Realizovaná stavba nebude mít v konečném důsledku negativní vliv na životní prostředí.

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

Tomáš Kostecký (narozen dne 19.10.1987), bytem Syrovice 529, 664 67

Michaela Kostecká (narozena dne 29.09.1989), bytem Syrovice 529, 664 67

Odůvodnění:

Dne 31.07.2025 podali stavebníci resp. jejich zástupce žádost o povolení výše uvedené stavby na pozemcích p. č. 665/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a 665/1 (orná půda) oba v k. ú. Syrovice. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Žádost splňovala obecné požadavky na podání podle ustanovení § 37 správního řádu a požadavky na žádosti podle ustanovení § 45 správního řádu.

Povolení stavby je vydáváno ve zrychleném řízení, protože stavebníci o to požádali a

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán – splněno;

b) nejde o záměr EIA – splněno;

c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny – splněno;

d) stavba splňuje požadavky uvedené v ustanovení § 193 NSZ, kdy stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu:

da) s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

- stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Syrovice. Opatření obecné povahy, kterým se územní plán obce Syrovice vydával, bylo schváleno dne 09.11.2015. Územní plán nabyl účinnosti dne 27.11.2015. Změna č. 1 územního plánu obce Syrovice byla vydána dne 24.04.2017 a nabyla účinnosti dne 15.05.2017 a změna č. 2 územního plánu obce Syrovice byla vydána dne 18.08.2022 a nabyla účinnosti dne 10.09.2022 (dále jen „ÚPD“). Podle schválené ÚPD se stavební záměr nachází v plochách s funkčním označením BI – plochy bydlení – individuální, kde je hlavní využití pro bydlení v rodinných domech. Přípustné využití je pak pro související, podmiňující nebo doplňující využití hlavní, zejména drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení, dále související dopravní a technická infrastruktura, zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy. Stavebními úpravami dojde k přístavbě z důvodu rozšíření obytných ploch. Po stavebních úpravách bude rodinný dům respektovat urbanistické řešení zástavby dané plochy i měřítko, objemové a tvarové řešení. V žádném případě nebude vytvářet dominantu vůči svému okolí.

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby - splněno. Maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží - splněno. Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku bude i po prodeji pozemku 22 %, což je méně než stanovená hodnota v ÚPD, která činí 40 %. Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku je stanovena na 50 % - splněno.

Navrhované stavební úpravy rodinného domu rozšiřující bydlení jsou tak v souladu s platnou ÚPD.

db) není posuzováno. Obec Syrovice má platný územní plán.

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

- stavební pozemek je vymezen tak, že umožňuje stavební úpravy objektu rodinného domu v souladu s charakterem daného území;

- k projektové dokumentaci bylo doloženo požárně bezpečnostní řešení, souhlasné jednotné environmentální stanovisko orgánu ochrany životního prostředí bez podmínek.

dd) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy – není posuzováno.

- de) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu – stávající rodinný dům je napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci, na veřejný vodovod a elektrickou energii.

- stávající rodinný dům je dopravně napojen ze stávající komunikace.

- je vyřešena i doprava v klidu. Parkovací plocha je umístěna na pozemku stavebníků.

df) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení - za účastníky řízení byli kromě stavebníků označeni Ing. Milan Šoustal, Ludmila Šoustalová, Silvie Kamarýtová, Pavel Depiak a obec Syrovice. Uvedené osoby byly osloveny stavebníkem, seznámeny s projektovou dokumentací daného záměru a vyslovily písemný souhlas s celým stavebním záměrem.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že jiné osoby, které by mohly být na základě ustanovení § 182 stavebního zákona účastníky řízení, stavební úřad nezjistil. Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) nemovitostem nemohou být tímto povolením přímo dotčena.

e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace - splněno.

Podklady žádosti:

· JES MěÚ Židlochovice – OŽPSÚ ze dne 22.07.2025; č. j. MZi-OZPSU/12715/2025-2

· Vyjádření obce Syrovice ze dne 17.06.2025; zn. OÚSy-590/2025

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků řízení:

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

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 nepřipustné.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení nenabude právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže záměr nebyl zahájen do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Ing. Andrea C h r o m á, Ph.D.
vedoucí odboru stavebního
úřadu I. stupně Rajhrad

Správní poplatek:

Podle přílohy zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, se stanovuje podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši **4 000,-Kč** (slovy: čtyřtisícekorun). Tento byl uhrazen dne 28.04.2026.

Po vyznačení právní moci bude stavebníkovi:

ověřena projektová dokumentace stavby a předán štítek „stavba povolena“

Příloha:

kopie výkresu č. C2 – Koordinační situace

Rozhodnutí se doručuje:

Jednotlivě (§ 182 stavebního zákona a dotčené orgány):

1. stavebníci a vlastníci pozemku

Michaela Kostecká, Syrovice 529, 664 67

Tomáš Kostecký, Syrovice 529, 664 67

zástupce žadatelů:

Ing. Zdeňka Maggio, Syrovice 447, 664 67

2. ostatní účastníci řízení

Ing. Milan Šoustal, Syrovice 169, 664 67

Ludmila Šoustalová, Syrovice 169, 664 677

Silvie Kamarýtová, Syrovice 256, 664 67

Obec, Syrovice 298, 664 67

4. dotčené orgány:

MěÚ Židlochovice – OŽPSÚ, Masarykova 100, 667 01 Židlochovice

(nakládání s odpady)

Na vědomí:

+ MěÚ Rajhrad, stavební úřad I. stupně - spis – zde