

**Městský úřad Židlochovice**  
Masarykova 100, 667 01 Židlochovice, IČ: 00282979  
**Odbor životního prostředí a stavební úřad**  
Pracoviště: Nádražní 750, 667 01 Židlochovice

Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Sp. zn.: MZi-OZPSU/15736/2024-KV  
Č. j.: MZi-OZPSU/15736/2024-55  
Vyřizuje: Mgr. Veronika Klouparová  
Tel.: 547 428 787  
E-mail: veronika.klouparova@zidlochovice.cz  
Počet listů: 12  
Počet příloh/listů/svazků:  
Datum: 17.04.2026  
Vypraveno dne:

DLE ROZDĚLOVNÍKU

**VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA**  
**ROZHODNUTÍ**

**Výroková část:**

Městský úřad Židlochovice se sídlem Masarykova 100, 667 01 Židlochovice, odbor životního prostředí a stavební úřad, pracoviště Nádražní 750, 667 01 Židlochovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 22.07.2024 (č.j. MěRaj 1678/2024, Městský úřad Rajhrad) podal

**Klášterní Dvůr, s.r.o., IČO 22267310, Klášterní Dvůr č.p. 934, 664 61 Rajhrad,  
kterého zastupuje FINE LINE DEVELOP, s.r.o., IČO 27680738, Kubelíkova č.p. 1224/42, 130  
00 Praha,**

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

- I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

**s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r**

na stavbu:

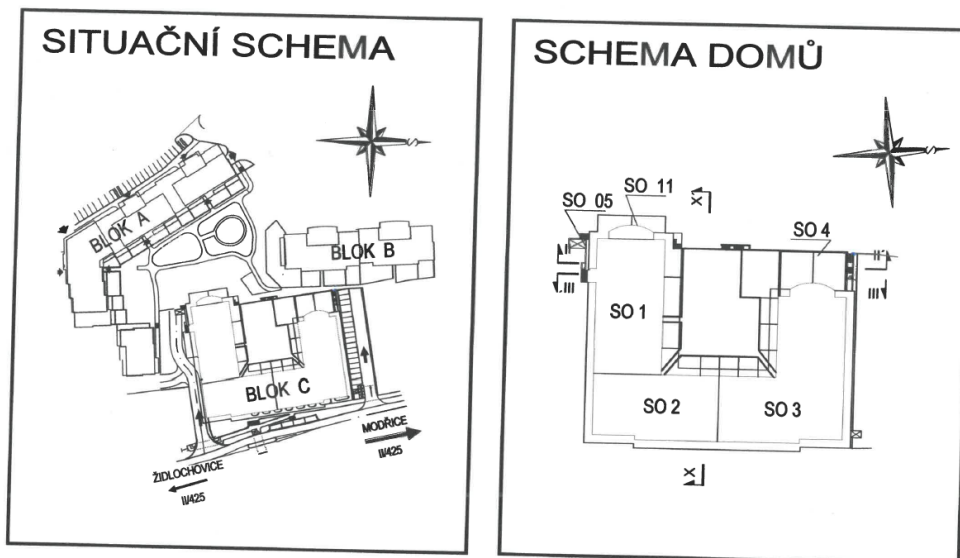
**Rajhrad, obytný soubor Klášterní Dvůr, 3. Etapa, Blok C**

- SO 01 Obytný dům C1  
SO 02 - Obytný dům C2  
SO 03 - Obytný dům C3  
SO 04 Dům s wellness centrem C4  
SO 05 Strojovna kogenerace, zavlažování a technické infrastruktury parku  
SO 06 Napojení na stávající splaškovou kanalizaci uvnitř obytného souboru  
SO 07 Napojení na teplovod z vlastního zdroje uvnitř obytného souboru  
SO 08 Napojení na stávající vodovod uvnitř obytného souboru

SO 09 Likvidace srážkových vod

SO 11 Altány a vnitřní Indoor herna a klubovna

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 700/1 (ostatní plocha), parc. č. 700/3 (ostatní plocha), parc. č. 700/8 (ostatní plocha), parc. č. 700/66 (ostatní plocha), parc. č. 700/67 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 701/1 (zahrada) v katastrálním území Rajhrad.



### **Stručný popis a umístění stavby:**

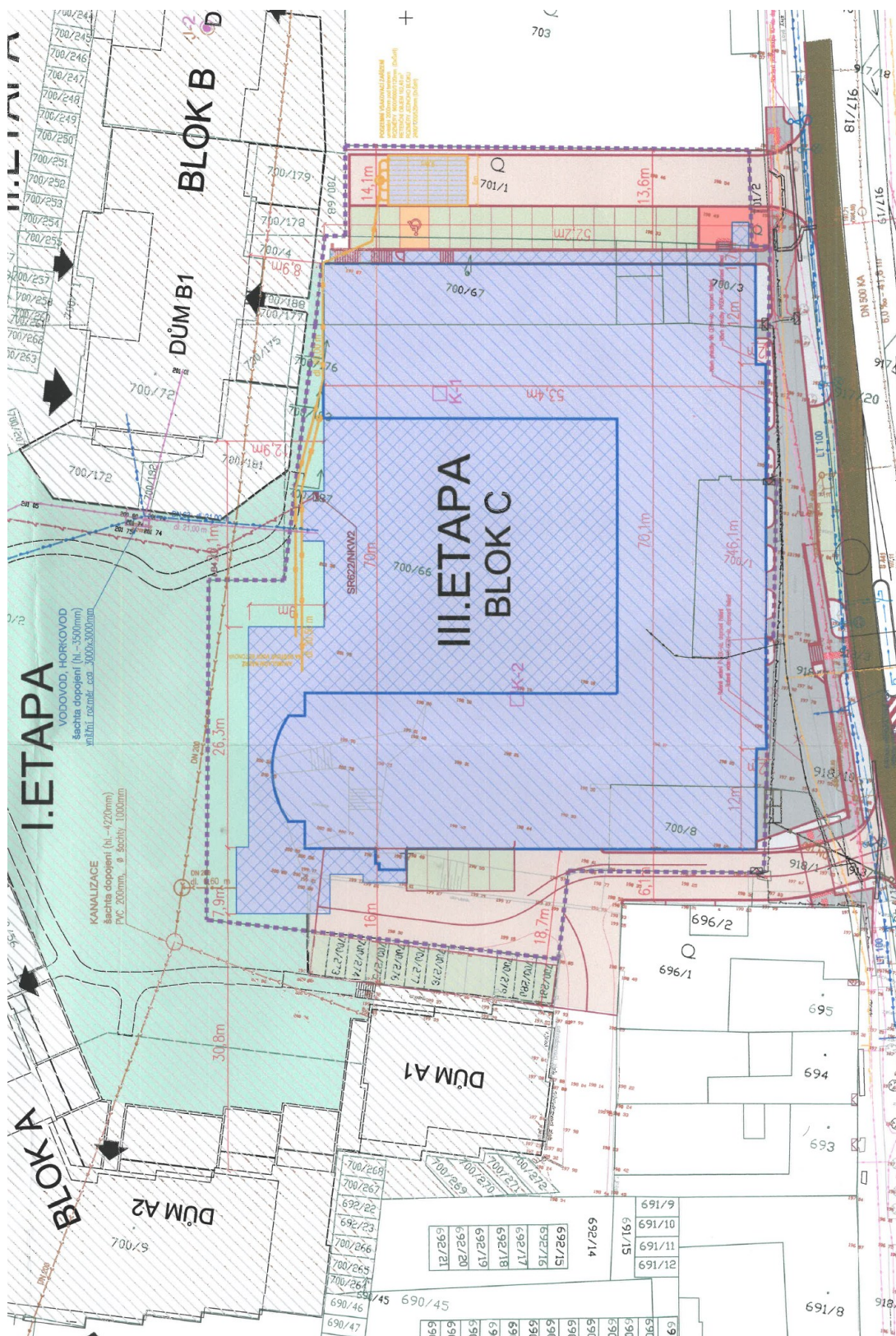
- Předmětem společného povolení je záměr 3.etapy výstavby týkající se bloku C obytného souboru Klášterní dvůr. Umístění Bloku C bylo povoleno územním povolením (č.j. 1475/06/No ze dne 24.08.2006) současně s bloky A a B, které jsou již dokončeny. Záměrem je společné územní a stavebního povolení, kdy se mění umístění záměru bloku C, a tím vydané územní rozhodnutí č.j. 1475/06/No a dále dochází ke zvětšení zastavěné plochy stavby, snížení výšky stavby a podlažnost stavby.
- Blok C tvoří kompaktní zástavbu ve tvaru písmene U, přičemž je situován svojí hlavní fasádou k hlavní komunikaci, ulici Masarykova. Navrhované budovy jsou obytné a ubytovací se začleněním minimální občanské vybavenosti v zastoupení nspecifikovaných komerčních provozů, případně jiných služeb. Dále pak samostatné objekty C4, C5 a C11 pro zkvalitnění služeb a vyžití v podobě klubového bazénu C4, strojovny kogenerace, zavlažování a infrastruktury parku C5 a Altány a vnitřní Indoor herna a klubovna C11. Kompaktní obytný blok tvoří tři samostatné bytové a obytné sekce o pěti nadzemních a dvou podzemních podlažích. Objekt nepravidelného půdorysu o max. půdorysných rozměrech 70,1+7,9 m x 53,4+9,0m m s plochou pochozí střechou s výškou po atiku 17,1m a max. výškou pro vrchol střechy schodišťových šachet vystupujících nad střechu 19,4 m. Podlaha v přízemí je 0,000= 202,760 m .n. m.. První podzemní podlaží bude částečně vystupovat nad terén. Novostavba bytového domu s příslušenstvím bude umístěna na pozemcích parc.č. 700/66, 700/67, 700/3, 700/1 a 700/8 v k.ú. Rajhrad. Dále bude umístěna ve vzdálenosti 13,6 m od hranice s parc.č. 703, ve vzdálenosti 7,25 až 12,9 m od stavby na pozemku parc.č. 700/72, ve vzdálenosti 15-19,25 m od stavby na parc.č. 700/9, ve vzdálenosti min 6,5 m od hranice s parc.č. 696/2 a 696/1 a ve vzdálenosti 0-1,25 m od hranice s parc.č. 918/8.
- Objekt obytného bloku C je rozdělen na hlavní objekty C1, C2, C3, propojených komunikačně otevřenými podzemními patry, ve kterých jsou situována parkovací stání a komerční prostory, případně v omezené míře technické místnosti. Jednotlivé domy jsou samostatně přístupné z venkovního prostoru. Domy C1 - C3 mají vstup chodbou ke schodišťové sekci s výtahem. Výšková úroveň vstupu je situována do 1.PP. Obytný blok C tvoří kompaktní zástavbu tvaru písmene U, tak jak byl navržen v původní dokumentaci pro územní rozhodnutí. Změnou územního rozhodnutí, která je také předmětem tohoto projektu dochází ke zkrácení domu C3, tak, aby byly zachovány odstupové vzdálenosti od stávajícího domu B1, druhé etapy výstavby. Na místě a v rozsahu zkrácení domu C3 bude na úrovni INP malé welnes centrum, které obsahuje bazén, saunu. Welnes je umístěno v samostatném objektu C4 na výšce jednoho podlaží. V omezeném rozsahu jsou do obytného bloku, domu C2 zařazeny také prostory pro komerční provoz, předpokládané malé obchody a služby. Dále

je v části 1PP v sekci C1 stavebně i provozně vymezena plocha pro provoz fitness centra. K objektu stávajícího parku je v rámci řešeného dobudovány Strojovna kogenerace, zavlažování a infrastruktury parku C5 a Altány a vnitřní Indoor herna a klubovna C11 jako samostatné objekty zkvalitňující využití centrálního parku pro celou zástavbu. Všechna nadzemní podlaží sekcí C1, C2 a C3 mají obytnou a ubytovací funkci ve dvou typech. Jsou to byty o velikosti 1kk až 5kk v celkovém počtu 92. Dále všechny sekce obsahují ubytovací jednotky v celkovém počtu 76 o velikosti 1kk a 2kk. Jednotlivé byty mají standardní dispozici se vstupní předsíní, ze které jsou přístupné ostatní místnosti a koupelna + WC. Plocha vnitrobloku tvořená prostorem mezi třemi sekcemi doplní a zvětší plochu parku, který byl vybudován jako součást výstavby 1. a 2. etapy. Podzemní podlaží 1PP + 2PP sekcí C1, C2 a C3 tvoří jeden dispoziční i stavební celek. 1PP obsahuje celkem 114 parkovacích stání, 32 sklepních kójí a 15 skladovacích kójí k parkovacím místům, ostatní skladovací kóje jsou situovány v běžných nadzemních podlažích. Dále 13 x komerční prostor o celkové ploše 1393m<sup>2</sup>, to vše v sekcích C1, C2 a C3. Dále pak halu s bazénem v sekci C4 a Altány a vnitřní Indoor herna a klubovna jako sekce C11. 2PP obsahuje celkem 119 parkovacích stání, 21 sklepních kójí a 45 skladovacích kójí k parkovacím místům a technické zázemí v objektu C1, C2 a C3 a dále pak strojovnu kogenerace, zavlažování. Střeška celého bloku bude upravena jako pobytová relaxační plocha se zelení. Bude přístupná schodištěm a výtahem, samostatně ze všech tří sekcí. Atika kolem celé střechy bude opatřena celoskleněnou zástěnou - zábradlím, výšky 1,8m.

- Větrání bude zajištěno použitím rekuperačních jednotek. Vytápění všech bytů je tzv. ústřední z centrálního zdroje (kotelna na pevná paliva v bloku A4). Přípravě TUV je zajištěna ve výměňkové stanici, která je navržena vždy pro každý samostatný dům bloku C. Jednotlivé stavební objekty C1, C2, C3 budou vybaveny výtahy (4 ks) zajišťujícími bezbariérový přístup do všech výškových úrovní objektu, včetně podzemních podlaží a střechy. Do prostoru 2.PP bude z parcely 701/1 umístěn nůžkový zvedák o délce plošiny 3000 mm. V hromadných garážích budou parkovací mechanismy umožňující parkování dvou vozidel nad sebou.
- Založení stavby bude hlubinné na velkopřůměrových pilotách se založením na základových obvodových pasech a patky pouze pro méně zatíženými sloupy atria. Nosná základová deska bude tl. 150 mm s hydroizolací. Zajištění stavební jámy bude zajištěno pažnicemi Larsen. Obvodový plášť bude tvořen nosnou železobetonovou konstrukcí, provedenou do ztraceného bednění. Desky na obvodovém plášti jsou navrženy na vnější straně v síle 150mm a na vnitřní straně 60mm. Vlastní nosná železobetonová konstrukce má 160mm. Podzemní podlaží bude provedeno celé z monolitického betonu včetně zastropení suterénu. Beton podzemního podlaží bude proveden do běžného systémového bednění. Stěny v tloušťce 200mm a stropní desky 220mm Ostatní vodorovné konstrukce stropy nadzemních podlaží budou realizována z montovaných armovaných nosníků vyplněných betonovými tvarovkami. Tato na sucho provedená konstrukce bude prolita betonem a na horní straně provedena deska vyztužená armovací sítí. Mezibytové nosné příčky budou provedeny obdobně jako obvodový plášť s rozdílem v tloušťkách jednotlivých částí stěny. Polystyrénové ztracené bednění oboustranně v síle 60mm vlastní nosná žel. stěna rovněž 160 mm. Nenosné vnitřní příčky v bytech budou provedeny ze sádrokartonu. Střešní konstrukce je navržena ze stejného systému jako konstrukce typických stropů. Výsledná deska je provedena tak aby byl zachován navržený sklon střechy 3%. Výrazným architektonickým prvkem obytného domu C2 je prosklená stěna, oddělující hlukově zatíženou východní fasádu uličního traktu. Prosklenou fasádu tady tvoří skleněné balkonové zábradlí a prostor nad zábradlím k podhledu balkonu vyššího podlaží je vyplněný žaluziovou zástěnou ze skleněných lamel. Tyto jsou ovladatelné, tak že mohou plochu zcela uzavřít, nebo ji nechat volnou. Vnitřní povrchy stěn budou provedeny z požárních důvodů ze sádrokartonových desek a pro vnější úpravu zateplovacího systému bude použito systémové technologie omítek, certifikovaných na požadovanou požární odolnost. Podhledy v bytech budou provedeny rovněž ze sádrokartonu, tak aby nad podhledem vznikl prostor pro rozvody rekuperační VZT a ostatní rozvody.
- Dešťové vody budou likvidovány akumulací a vsakem. Akumulační nádrž (parc.č. 700/66) je navržena železobetonová o celkovém využitelném objemu 300,0m<sup>3</sup>. Nádrž se skládá ze tří vzájemně propojených akumulačních prostorů o jednotlivých objemech 3 x 100m<sup>3</sup>. Potrubí dešťové kanalizace do akumulační nádrže a z akumulační nádrže do vsaku bude provedeno o celkové délce 90,5 m (parc.č. 700/66, 700/67, 701/1). Vsakovací zařízení (parc.č. 701/1) je navrženo z plastových typových voštinových bloků o dílčím rozměru 2400x1200x520mm. Vsakovací bloky budou uloženy na hutněnou vrstvu šterku o síle 300mm v jedné vrstvě a obsypány vrstvou šterku o mocnosti 200mm. Ve spodní vrstvě šterku budou položeny drenážní roury DN200 pro lepší rozložení vody.

Celkové rozměry vsakovacího zařízení jsou 9600x6000x3120mm. Vsakovací zařízení bude vyskládáno ze 120ti kusů bloků v 6ti vrstvách a v s krytím zeminou 2000mm.

### Grafická příloha:



- Záměr bude napojen na stávající areálovou vodovodní přípojku, jejíž fakturační vodoměr se nachází ve vodoměrné šachtě pro celý areálový rozvod na pozemku 700/2 před objektem domu A4. Odsud je dále vedeno areálovým vodovodem do šachty dopojení, kde se nachází také horkovod. Z této šachty

dále pokračuje napojení domu B1 a obytného souboru C3 až na pozemek parc. č. 700/66 v provedení PE 100 63x5,8 SDR11.

- Likvidace splaškových vod bude zajištěna běžným napojením obytného bloku na areálovou kanalizaci, která byla vybudována dle původního ÚR a předchozích etap v potrubí DN 200 až na hranici pozemku 700/66.
- V rámci výstavby 1. etapy byla stavebníkem vybudována trafostanice umístěná na pozemku parc.č. 700/2. Přípojka NN (areálový rozvod) byla přivedena až na pozemek parc.č. 700/66.
- Záměr bude přístupný navrženým dopravním napojením z ulice Masarykova odkud je zajištěn příjezd do parkovacích podlaží. Přístup je možný také z ulice Štefánikova. Dopojení na ulici Masarykova a nová venkovní stání jsou řešena samostatným řízením. Vstupy a přístupy jsou kompletně bezbariérové.
- Trvalý zábor staveniště je vymezen vnějšími hranicemi stavebního pozemku a pozemků parc. č. 703 + 702, 700/273 a 700/281. Dočasné zábory budou co nejmenšího rozsahu po dobu nezbytně nutnou.

## II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. 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.

## III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace (07/2023 až 10/2025), kterou vypracoval Ing. arch. Ladislav Müller ČKA 02124, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) Dokončení základových konstrukcí
  - b) Dokončení hrubé stavby
  - c) Dokončení stavby
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Provádět stavbu může, jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím
5. Při realizaci stavby musí být veden stavební deník.
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
7. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby a na ně navazující ustanovení českých technických norem, zejména ČSN 73 3050 - zemní práce, ČSN 73 2400 - provádění a kontrola betonových konstrukcí, ČSN 73 2310 - provádění zděných konstrukcí, ČSN 73 0833 - požární bezpečnost staveb, ČSN 33 2130 - vnitřní elektrorozvody, ČSN 73 6660 - vnitřní vodovody, ČSN 73 6760 - vnitřní kanalizace, ČSN 73 0580 - denní osvětlení budov, ČSN 75 6101 - stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN 73 6005 - prostorové uspořádání sítí technického vybavení, ČSN 73 4130 - schodiště a šikmé rampy, ČSN 73 0600 - ochrana staveb proti vodě (hydroizolace), ČSN 73 2810 - provádění dřevěných stavebních konstrukcí, ČSN 74 3305 - ochranná zábradlí, popř. další.
8. Po ukončení stavebních prací budou pozemky dotčené stavbou uvedeny do původního stavu.
9. Případné škody na pozemku, které vzniknou v důsledku realizace stavby, musí být odstraněny, popřípadě uhrazeny poškozenému podle právních předpisů.
10. Odpady vzniklé při realizaci stavby budou využity nebo zneškodněny v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. v platném znění, dále je nutno plnit povinnosti původce odpadů v souladu s § 16 cit. zákona.
11. Stavební materiál bude stavebník skladovat na vlastním pozemku. Na cizích pozemcích (vč. veřejných prostranství) může být skladován pouze se souhlasem vlastníků těchto pozemků.
12. Na stavbě musí být k dispozici dokumentace a všechny doklady, týkající se provádění stavby.

**13. Povolení užívání (vydání kolaudačního rozhodnutí) dokončené stavby bytového domu včetně souvisejících staveb (Blok C) je podmíněno vybudováním a povolením užívání (pravomocné kolaudační rozhodnutí) nové dopravní infrastruktury v přilehlém veřejném prostranství (sjezdové napojení, veřejné prostranství s parkovacími plochami), které bylo povoleno samostatně.**

14. Budou dodrženy podmínky ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, č.j. KHSJM 37935/2024/BO/HOK ze dne 20.06.2024:

1. Před uvedením stavby do užívání předloží stavebník doklad o tom, že v navrhované stavbě byly použity výrobky splňující požadavky § 3 vyhl. č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.
2. Před uvedením stavby do užívání předloží stavebník vyhovující laboratorní rozbor pitné vody v rozsahu – krácený rozbor, jak je stanoveno v příloze č. 5 k vyhlášce MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Odběr vzorku pitné vody a jeho laboratorní kontrola bude zajištěna u držitele osvědčení o akreditaci, držitele osvědčení o správné činnosti laboratoře nebo držitele autorizace (s označením přesného místa odběru).
3. Před uvedením stavby do užívání bude na KHS JmK dokladováno měřením hluku, že provozem stavby obytného souboru Klášterní Dvůr blok C na parc.č. 700/1, 700/3, 700/8, 700/66, 700/67 v k.ú. Rajhrad (doprava, VZT) za maximálního provozního výkonu dochází u nejexponovanějšího chráněného venkovního prostoru stavby k nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor stavby stanovených nař.vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „NV č. 272/2011 Sb.“), pro denní a noční dobu.
4. Před uvedením stavby do užívání bude na KHS JmK dokladováno měřením hluku, že provozem stavby obytného souboru Klášterní Dvůr blok C na parc.č. 700/1, 700/3, 700/8, 700/66, 700/67 v k.ú. Rajhrad (provoz garážových vrat) dochází v nejexponovanějším chráněném vnitřním prostoru stavby k nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněný vnitřní prostor stavby stanovených NV č. 272/2011 Sb., pro denní a noční dobu.
5. Konkrétní využití pronajímatelných komerčních ploch bude samostatně projednáno s KHS JmK před započatím užívání. Bude předložena projektová dokumentace místně příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro vydání závazného stanoviska ke konkrétnímu účelu využití pronajímatelné plochy.

15. Budou dodrženy podmínky ze stanoviska MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/22128/2025-3 ze dne 06.01.2026:

## 2. Odpadové hospodářství

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- " Průběžná evidence odpadů a doklady o způsobu odstranění odpadů budou předloženy do 30 dnů od ukončení prací orgánu odpadového hospodářství MěÚ Židlochovice OŽP SÚ, Nádražní 750, Židlochovice 667 01.

Kročilová Gabriela, tel.:547428765

## 3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- V rámci plochy dotčené stavbou je jsou dotčeny parcely PKN 701/1 a 701/2, které jsou součástí ZPF. Na výše uvedených parcelách bylo provedeno odnětí půdy ze ZPF souhlasem č.j.: MZi-OZPSU/939/2025-4 ze dne 01.4.2025 pro řízení navazujícího stavebního úřadu ke společnému povolení záměru: "VJEZDOVÉ NAPOJENÍ NA POZEMEK Č. PARC. 701/2 A 701/1 VE MĚSTĚ RAJHRAD", které nabylo právní moci dne: 15.10.2025 a souhlas se tak stal jeho závaznou součástí.

16. Využití pozemků pod ochranou ZPF pro dočasnou deponii zeminy pro předmětný záměr, lze za splnění požadavků dle § 9 odst.2 písm.d) zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního

fondu, ve znění pozdějších předpisů, *kdy souhlasu není třeba, jde-li o užití k nezemědělským účelům po dobu kratší než 1 rok, včetně doby potřebné k uvedení půdy do původního stavu, a pokud je zahájení takového užívání alespoň 15 dní předem písemně oznámeno příslušnému orgánu ochrany ZPF.*

17. Budou dodrženy podmínky ze stanoviska CETIN a.s. vyjádření č.j. 28811/26 ze dne 05.02.2026

- c) určuje pro ochranu SEK podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany, a další, níže uvedené podmínky:
- realizace stavby je podmíněna překládkou trasy SEK . Jedná se o stranové přeložení kabelové trasy v zájmovém území stavebního záměru.  
Pro stavebníka je výhodné, aby trasa přeložky SEK byla součástí územního rozhodnutí stavby, která ji vyvolala.  
Na vedení SEK umístěné na nemovitosti se vztahuje § 104, případně § 147 zákona č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Náklady spojené s vynucenou překládkou na úrovni stávajícího technického řešení a zřízením nového věcného břemene SEK hradí ten, kdo překládku vyvolal.  
Přeložení trasy SEK zajistí její vlastník, společnost CETIN.  
Překládka bude provedena dle projektové dokumentace odsouhlasené provozovatelem sítě CETIN. Realizace je podmíněna uzavřením smlouvy o provedení vynucené překládky, nejpozději před vydáním stavebního povolení nebo jiného souhlasu provedení stavby.  
Stavebník písemně oznámí na místně příslušné pracoviště ochrany sítě Brno termín zahájení prací.  
Pro zahájení administrace přeložky a vypracování cenově technického návrhu kontaktujte e-mailovou poštou:  
P . Ivo Zámečník tel .(+420) 720935931 IVO.ZAMECNIK@CETIN.CZ  
vyjádření navazuje na již projednávané vyjádření 0028750/24
  - V místech křížení s pozemními komunikacemi, nových vjezdů a parkovacích stání uložte kabelové vedení do chrániček. Založte rezervní chráničku PE 110 mm. Chráničky uložte tak, aby přesahovaly alespoň 0,5m za okraj zpevněné pojezdové plochy.
  - V místech spojek a odbočení kabelové trasy nezřizujte souvislé pojezdové plochy.
  - Nad kabelovou trasou neukládejte podélně obrubníky, ani jejich betonový základ.
  - Parkovací stání nad kabelovou trasou proveďte tak, aby povrch nad kabelovou trasou byl rozebíratelný.
  - Zpevněné povrchy nad kabelovou trasou proveďte tak, aby povrch nad kabelovou trasou byl rozebíratelný.
  - Podmínkou pro provedení stavby je přeložení kabelové trasy/zařízení SEK. Trasu přeložky zapracujte a zakreslete do projektové dokumentace stavby.
  - Přeložení SEK zajistí její vlastník, společnost CETIN a.s. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN a.s. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK.
  - CETIN je oprávněn ke zpracování realizační projektové dokumentace překládky.
  - Stavbu překládky SEK zahrňte do správního rozhodnutí, kterým je povolována stavba, která překládku SEK vyvolala.
  - Překládka SEK musí být řešena jako samostatný stavební objekt, který bude takto konkrétně zanesen i do vašeho správního rozhodnutí předmětné stavby.;
- d) určuje, že přeložení SEK, je-li nezbytné, zajistí společnost CETIN, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společnostmi CETIN a Stavebníkem;
- e) upozorňuje, že přeložení SEK nesmí být provedeno, bez toho, aniž by mezi společnostmi CETIN a Stavebníkem byla uzavřena písemná smlouva o přeložení SEK.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROVÁDĚNÍ STAVBY

- 5.1. Před započítím zemních prací ve vztahu ke Stavbě je Stavebník povinen vytýčit trasu SEK na terénu. Osobu, která bude zemní práce ve vztahu ke Stavbě provádět, je Stavebník povinen s vytýčenou trasou SEK seznámit. Porušil-li Stavebník povinnost určenou v tomto odst. 5.1. VPO odpovídá společnosti CETIN za náklady a škodu, vzniklé porušením povinnosti a je povinen je společnosti CETIN uhradit.
- 5.2. Nejpozději pět (5) Pracovních dnů před započítím prací na Stavbě je Stavebník povinen započítí prací oznámit společnosti CETIN zasláním na adresu elektronické pošty POS; oznámení musí obsahovat alespoň číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka.
- 5.3. Stavebník je povinen SEK zabezpečit a zajistit proti mechanickému poškození, zejména dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK nebo jiným vhodným způsobem. Do okamžiku zajištění a zabezpečení ochrany SEK způsobem určeným dle předchozí věty, nemá Stavebník právo přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací trasu SEK. Při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním SEK je

Stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního SEK je dostatečná, a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu strojů, vozidel či mechanizace.

- 5.4. Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je Stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místě, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je Stavebník povinen provádět zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupu nadzemního SEK je Stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního SEK. Stavebník je povinen zajistit, že bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN nedojde ke: a) změně nivelety terénu, (b) výsadbě trvalých porostů, nebo (c) změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Je-li SEK odkryta, je Stavebník povinen SEK, po dobu, po kterou trvá odkrytí, zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.
- 5.5. Zjistil-li Stavebník rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen (i) bezodkladně přerušit práce a (ii) oznámit zjištěný rozpor POS, zasláním na adresu elektronické pošty POS. Do doby, než Stavebník od společnosti CETIN obdrží písemný souhlas s pokračováním v pracích, nemá právo v pracích ve vztahu ke Stavbě pokračovat.
- 5.6. Stavebník nemá právo bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením souvisejícím se SEK. Bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN nemá Stavebník právo umístit nad trasou Kabelovodu žádnou síť technické infrastruktury v podélném směru.
- 5.7. Byla-li SEK odkryta, je Stavebník povinen nejméně tři (3) Pracovní dny před zakrytím SEK, písemně oznámit POS zakrytí SEK, a vyzvat POS ke kontrole SEK před zakrytím. Oznámení dle předchozí věty musí obsahovat alespoň předpokládaný Den zakrytí, číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka. Stavebník nemá právo uskutečnit zakrytí do doby, než obdržel od POS písemný souhlas se zakrytím.

18. Budou dodrženy podmínky z vyjádření FINE LINE DEVELOP, s.r.o. ze dne 09.06.2025 a 01.11.2025:

**Musí zůstat zachován přístup IS pro provozování, provádění potřebných oprav nebo při havárii potrubí. Musí zůstat ochranná pásma pro vodovodní řád a kanalizační stoku, které je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu.**

19. Budou dodrženy podmínky ze stanoviska Správa a údržba silnic JmK, n.zn. SUSJ 25405/2025 ze dne 07.11.2025:

Novostavby a úpravy rodinných a bytových domů podél a v blízkosti silnic:

- Požadujeme v souvislosti se stavbou provést účinná protihluková opatření proti případnému hluku z provozu na pozemní komunikaci č. II/425 tak, aby byly splněny limity hluku v denní i noční době v chráněných vnitřních i vnějších prostorách staveb dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Všeobecné podmínky stavby:

- O zahájení stavebních prací bude nejméně 3 dny předem informován silniční inspektor Miloslav Dočekal (e-mail: [miloslav.docekal@susjmk.cz](mailto:miloslav.docekal@susjmk.cz)).
- V příp., kdy realizace stavby naruší silniční provoz, tak zhotovitel stavby zajistí u specializované firmy přechodné dopravní značení dle „Stanovení přechodného dopravního značení“ vydaného silničním správním úřadem na základě vyjádření Policie ČR SPDI a SÚS JMK.
- V průběhu stavby nesmí být ohrožena bezpečnost silničního provozu, výkopek ani jiný stavební materiál nesmí být ukládán do komunikace a nesmí dojít ke znečištění silnice, případně uličních vpustí v souvislosti s touto stavbou.

- Stavebními a demoličními pracemi a staveništní dopravou nesmí dojít k omezení bezpečnosti silničního provozu ani k poškození silničního tělesa krajských silnic vč. jejich příslušenství.
- Pokud dojde k jakémukoliv poškození tělesa krajské silnice vč. dopravního značení, silničních vpustí a silničních příkopů v důsledku provádění výše uvedené stavby je povinen opravit zhotovitel na svůj náklad, a to bez odkladného účinku. Příp. znečištění komunikací požadujeme bezodkladně odstranit a komunikace udržovat stále ve sjízdném stavu, nesmí dojít ke snížení bezpečnosti silničního provozu.

20. Budou dodrženy podmínky ze stanoviska EG.D, s.r.o. z vyjádření n.zn. M49992-27178103 ze dne 02.02.2026:

**1. Před započítím uvažované stavby musí dojít k přeložení stávajících kabelových rozvodů v majetku EG.D, s.r.o. (dále jen EGD), jenž bude řešena přeložkou ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal). Upozorňujeme vyvolavatele, že je vhodné v dostatečném předstihu vyřídit vše potřebné (cca 22 měsíců).**

2. Uvažovaná stavba musí respektovat ochranná pásma distribučního zařízení.
3. V případě, kdyby výše uvedená stavba způsobila porušení krytí kabelového vedení NN, VN dle platných ČSN, PNE, zajistí EGD nápravná opatření (snížení kabelového vedení, založení do plastových chrániček, apod.) a to na základě písemné objednávky investora předané na EGD neprodleně po zjištění této skutečnosti, přičemž náklady s tím spojené hradí investor stavby v plné výši.
4. Komunikace, parkoviště a odstavné plochy musí být umístěny mimo stávající kabelové rozvody. Případné přeložky budou řešeny ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal).
5. Případné betonové základy včetně oplocení a obrubníků je nezbytné umístit minimálně 0,5 m od kabelových rozvodů. Projektová dokumentace bude obsahovat vzorové řezy včetně kótování.
6. Případná kolize s distribučním zařízením v majetku EGD, bude řešena přeložkou ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (přeložku rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal).
7. V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízení distribuční soustavy budou při realizaci stavby/činnosti dle uděleného souhlasu dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, kde se konstatuje, že v OP těchto zařízení je zakázáno pod písmeny:
  - c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob
  - d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.
8. Zakreslení trasy nadzemního i podzemního vedení, vyskytujícího se v zájmovém území, do všech vyhotovení prováděcí dokumentace a jeho vyznačení dobře viditelným způsobem přímo v terénu. Jedná se zejména o místa křížení či souběhu trasy vedení s trasou pohybu mechanizace, s trasou vedení výkopů a podobně tak, aby pracující na staveništi byli o hranicích ochranného pásma trvale informováni.
9. Objednání přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné

stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů technika EGD. **Vytyčení kabelů VN, NN zajistí Milan Novotný, tel.: 547231063, mail: milan.novotny@egd.cz.**

10. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním náradím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
  11. Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení, ...), aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou. Označení výstražnými tabulkami bude provedeno podle pokynů technika EGD. Další podmínky pro zabezpečení našeho zařízení si vyhrazuje při vytyčení nebo po jeho odkrytí.
  12. Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN.
  13. Přizvání technika EGD ke kontrole křížovatek a souběhů před záhozem výkopu. O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodržení této podmínky budou poruchy, vzniklé na zařízení, odstraňovány na náklady investora stavby.
  14. Po dokončení musí stavba z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám, zejména PNE 33 3301, PNE 33 3302, PNE 34 1050, ČSN EN 50 341-1, PNE 33 0000-1, ČSN EN 50 522, ČSN EN 61 936-1, ČSN 73 6005.
  15. Po dokončení stavby připomínáme, že v OP distribučního zařízení je dále zakázáno:
    - a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
    - b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
    - c) u nadzemního vedení nechávat růst porosty nad výšku 3 m
    - d) u podzemního vedení vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení bez ochranných prvků mechanismy o celkové hmotnosti nad 6 t.
  16. V projektové dokumentaci a při stavbě budou respektovány podmínky uvedené ve Sdělení č. 26424955, k existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování EGD a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti, s platností do 19.01.2028.
  17. Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušným správcem zařízení (kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto vyjádření), který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení dle platné ČSN EN 50 110-1.
  18. Veškeré práce s mechanizací, jejichž částí se za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení 22 kV, a výkopové práce v OP podzemního vedení 22 kV, je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí objednejte nejméně 25 kalendářních dnů předem.
  19. Dovolujeme si také upozornit, že investor stavby hradí náklady na dodatečné úpravy stávajícího zařízení distribuční soustavy, které jsou vyvolané stavbou. Jedná se např. o ochranu podzemního vedení přiložením dodatečné chráničky v místě vjezdů apod.
21. Budou dodrženy podmínky ze stanoviska GasNet s.r.o. z vyjádření n.zn. 5003155840 ze dne 05.09.2024:

**PŘED ZAHÁJENÍM STAVBY BUDE PROVEDENO PŘESNÉ VYTYČENÍ PZ (<https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vytyceni>) – poskytnutý zákes je pouze ORIENTAČNÍ, v případě potřeby ověřit ručně kopanými sondami.**

Ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení. V ochranném pásmu plynovodů a přípojek budou veškeré práce prováděny výhradně ručním způsobem. Veškeré stavební práce musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených plynárenských zařízení a plynovodních přípojek.

Při souběhu, křížení inž. sítí a plynárenského zařízení požadujeme dodržení ČSN 73 6005, tab. 1 a 2, TPG 702 04, zákon č.458/2000 Sb., případně další předpisy a ČSN související s uvedenou stavbou. Křížení bude kolmé nebo pod úhlem max. 60 st.

Při stavbě nových zpevněných ploch a terénních úprav bude dodržena ČSN 73 6005, tab. B1, nesmí dojít ke změně stávajícího krytí STL plynárenského zařízení vč. poklopů armatur.

Zemní práce (konstrukční vrstvy + sanace) nesmí být prováděny v místě stávajícího plynárenského zařízení do větší hloubky než 40 cm nad povrchem stávajícího plynárenského zařízení.

Konstrukci vozovky/zpevněné plochy je nutné přizpůsobit reálné hodnotě krytí plynárenského zařízení.

Upozorňujeme Vás, že v případě uložení stávajícího plynovodního vedení v zeleném pásu, může mít toto zařízení snížené krytí.

U drenážního potrubí je nutno dodržet odstupové vzdálenosti dle ČSN 73 6005 vč. změny 3 jako pro stokové sítě a kanalizační přípojky, tzn. souběh 1m, křížení 0,5 m pod plynárenské zařízení, v případě, že nelze dodržet ČSN 73 6005, je nutné v místech dotyku s plynárenským zařízením drenáž přerušit nebo místo trubky zasypat rýhu jen štěrkem.

Po odtěžení stávající konstrukce vozovky bude podstatně sníženo krytí stávajícího plynovodu a přípojek. Proto je vyloučeno použití těžké mechanizace (zejména válců s trny, zemních fréz atd.) přímo nad potrubím. Zejména je třeba věnovat u míst s odbočkami, kde navrtávací odbočkový T-kus vyčnívá nad vlastní potrubí a mohlo by dojít k jeho odtržení. Dále je třeba ověřit polohu přípojek, které jsou nad vlastním potrubím plynovodního řadu a navíc zpravidla uloženy kolmo na plynovod (a tím i komunikaci).

V ochranném pásmu STL plynárenského zařízení (1 m na každou stranu) nebudou umístovány stavební objekty dle ČSN EN 12007, TPG 70204, odst. 14.5., 14.6., tzn. např. budovy, přístřešky, oplocení (sloupky, podezdívky), opěrné zdi, patky svodidel, patky dopravního značení a dále schodiště, rampa, schodiště, palisády, propustky, vpusti, apod; PZ musí být volně přístupné.

Nová vodovodní šachta bude umístěna mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení!!!!

Případné dočasné zařízení staveniště umístít min. 1 m od STL plynovodu a přípojek.

Pokud stavba vyvolá výškovou nebo směrovou úpravu trasy plynárenského zařízení, bude zpracována PD přeložek plynárenských zařízení a odsouhlasena samostatně. Přeložka bude provedena na náklady investora.

Info a následné stanovisko k přeložce: <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>

Současně si vyhrajujeme upřesnění nebo rozšíření našich podmínek při zjištění situace na místě.

Před provedením zásypu výkopu v ochranném pásmu zařízení bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu a kontrola plynárenského zařízení, <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vytyceni>.

Stavební činnosti je možné realizovat pouze při dodržení podmínek stanovených v tomto stanovisku. Nebudou-li tyto podmínky dodrženy, budou stavební činnosti považovány dle § 68 zákona č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů za činnost bez našeho předchozího souhlasu. Při každé změně projektu nebo stavby (zejména trasy navrhovaných inženýrských sítí) je nutné požádat o nové stanovisko k této změně.

Nedodržení podmínek uvedených v tomto stanovisku zakládá odpovědnost stavebníka za vzniklé škody.

Za stavební činnosti se pro účely tohoto stanoviska považují všechny činnosti prováděné v ochranném pásmu PZ (tzn. bezvýkopové technologie a terénní úpravy) a činnosti mimo ochranné pásmo, pokud by takové činnosti mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost PZ (např. trhací práce, sesuvy půdy, vibrace, apod.).

Případné zřizování staveniště, skladování materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo PZ (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).

Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů požadujeme zabezpečit případný přejezd přes PZ uložení betonových panelů v místě přejezdu PZ.

**PŘI REALIZACI STAVBY BUDOU DODRŽENY TYTO PODMÍNKY PRO PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍ ČINNOSTI:**

(1) Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ. Vytyčení trasy provede příslušná regionální oblast ZDARMA. Formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto stanovisku. Při podání žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu

tohoto stanoviska a sdělí termín zahájení a ukončení stavby. O provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol. Přesné určení uložení PZ (sondou) je povinen provést stavebník na svůj náklad.

**BEZ VYTYČENÍ TRASY A PŘESNÉHO URČENÍ ULOŽENÍ PZ STAVEBNÍKEM NESMÍ BÝT VLASTNÍ STAVEBNÍ ČINNOST ZAHÁJENA. VYTYČENÍ POVAŽUJEME ZA ZAHÁJENÍ STAVEBNÍ ČINNOSTI V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU PZ. PROTOKOL O VYTYČENÍ MÁ PLATNOST 2 MĚSÍCE.**

(2) Stavebník je povinen stavebnímu podnikateli prokazatelně předat kopii tohoto stanoviska. Převzetí kopie stvrdí stavební podnikatel stavebníkovi svým podpisem a zápisem do stavebního deníku. Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou PZ, rozsahem ochranného pásma a těmito podmínkami.

(3) Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 700 03, zákon č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, případně další předpisy související s uvedenou stavbou.

(4) Při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.

(5) V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén. V případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.

(6) Odkrytá PZ budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečena proti jejich poškození.

(7) Poklapy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.

(8) Bude zachována hloubka uložení PZ (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).

(9) Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ (vč. drobných vrypů do PE potrubí, poškození izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie, markeru atd.) na telefon 1239.

(10) Před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ. Povinnost kontroly se vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena. Kontrolu provede příslušná regionální oblast (formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto stanovisku). Při žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska. Kontrolu je třeba objednat min. 5 dnů předem.

Předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovené odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ.

(11) O provedené kontrole bude sepsán protokol. Bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána. Stavebník je povinen na základě výzvy provozovatele PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést na své náklady kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ.

(12) Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy“, který naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/technicke-dokumenty/> a v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.

(13) Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklapy a nadzemní prvky PZ.

(14) Pokud stavebník nedodrží podmínky stanovené tímto stanoviskem bude činnost stavebníka vyhodnocena provozovatelem PZ jako narušení ochranného nebo bezpečnostního pásma PZ a budou z toho vyvozeny příslušné důsledky.

22. Budou dodrženy podmínky ze stanoviska ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o., č.ž VPD\_2026\_48 ze dne 14.01.2026

Jelikož při výkopových pracích může dojít ke křížení nebo souběhu výkopů s kabely zařízení správce, je stavebník\* povinen před zahájením zemních prací zajistit u správce na svůj náklad vytyčení kabelové části dotčeného zařízení, nejméně 5 dní předem. S vytyčenou trasou prokazatelně seznámí všechny osoby, které budou nebo by mohly činnosti provádět.

Technik VO: Jiří Müller, mobil 602209411.

Kontaktujte technika nejdéle 5 dní před zahájením stavby.

## I. Obecná ustanovení

1. Stavebník\* je povinen při provádění jakýchkoliv činností, zejména stavebních nebo jiných prací, při odstraňování havárií a projektování staveb, řídit se platnými právními předpisy, technickými a odbornými normami (včetně doporučených), správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy a učinit veškerá opatření nezbytná k tomu, aby nedošlo k poškození nebo ohrožení zařízení ve správě společnosti **ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o.**, Praha 4, Novodvorská 1010/14, PSČ 14200, IČO: 25751018, **Osvětlení Týnec, k.s.**, Týnec nad Sázavou, K Náklí 404, okres Benešov, PSČ 25741, IČO: 26140781, a **Osvětlení a energetické systémy a.s.**, Praha 4, Novodvorská 1010/14, PSČ 14200, IČO: 25088092, (dále též jen „společnosti ELTODO VO“ nebo „ELTODO VO“ nebo „správce“).

2. Při jakékoliv činnosti v blízkosti zařízení správce je stavebník\* povinen respektovat ochranné pásmo zařízení, aby nedošlo k jeho poškození nebo zamezení přístupu. Při jakékoliv činnosti ve vzdálenosti menší než 1 m od zařízení krajního vedení vyznačené trasy podzemního vedení sítí VO nesmí používat strojní mechanismy či nevhodné nářadí.
3. V případě porušení „Všeobecných podmínek pro výstavbu a ochranu zařízení“ je stavebník\* povinen nahradit příslušné společnosti VO veškeré náklady a škody, které společnosti ELTODO VO vzniknou porušením těchto povinností stavebníka\*.
4. Vyjádření k projektové dokumentaci je platné 1 rok od data vydání. Prodloužení platnosti je možné pouze po předložení originálu vyjádření, které pozbylo platnosti, včetně výkresové dokumentace opatřené razítkem společnosti ELTODO VO, ve kterém je uvedeno číslo původního vyjádření.

## II. Povinnosti stavebníka\*

1. Navržené zařízení musí být v souladu s platnými ČSN, EN a Směrnicí ELT O 07.05. Způsob provedení nově budovaného nebo stavbou dotčeného zařízení (veřejné osvětlení dále jen „VO“, slavnostní osvětlení dále jen „SO“, světelné signalizační zařízení dále jen „SSZ“ apod.) musí být předložen správcí k odsouhlasení v každém stupni projektové dokumentace. Příkon elektrické energie pro navrhované zařízení, které bude připojeno na stávající síť správce, zajistí stavebník\* u dodavatele z distribučního rozvodu NN. Návrh musí být předem projednán se správcem včetně povolení zvýšení příkonu. Do projektové dokumentace musí být zahrnuto veškeré elektrické zařízení, které je na rozvod veřejného osvětlení připojeno.
2. Stožáry musí být uzemněny v celé trase zemnicím drátem FeZn o průměru 10 mm. V místech vjezdů budou kabely uloženy do obetonovaných chrániček (konce zapěněny) s krytím podle ČSN 73 6005.
3. Rozmístění stromů a keřů musí být mimo kabelovou trasu, kmeny stromů musí být min. 5 m od stožárů VO. Po jejich vzrůstu nesmí dojít k zastínění svítidel a musí být dodrženo osvětlení komunikací podle ČSN EN 13201-2. Rovněž je nutné dodržet manipulační prostor kolem zapínacích a světelných míst 1m.
4. Zapínací místo musí být uzamčeno zámkem typu FAB. Případnou výměnu hlavního jističe u stávajícího zapínacího místa zajistí a včetně poplatků uhradí stavebník\* stavby.
5. Stožáry typu OSV musí být ve spodní části opatřeny vnitřním a vnějším ochranným nátěrem Renolak ALN. Zámky dvířek musí být opatřeny zapuštěným mosazným šroubem M8 a s hlavou upravenou podle ČSN 35 9754 (velké „D“).
6. U ohraněných sadových stožárů používejte stožáry s ochrannou manžetou, kabely do max. průřezu 16 mm<sup>2</sup>, u silničních stožárů do max. průřezu 25 mm<sup>2</sup>. U paticových stožárů opatřených rovněž ochrannou manžetou lze osadit pouze litinové dvou dvířkové patice S, P 1 a P 2.
7. Na schodech lze postavit stožáry pouze o max. výšce 4 m, v místech se ztíženým přístupem mechanizace, zejména na pěších cestách o max. výšce 5 m.
8. Sadové nebo samostatné chodníky pro pěší musí být široké alespoň 2,2 m nebo rozšířené o zatravněné tvárnice a stožár uprostřed kruhové křižovatky musí mít vybudován zpevněný příjezd o šířce min. 3 m pro přístup mechanizace.

9. Všechna svítidla musí být označena rozlišovacími samolepkami. V případě změny nivelety komunikace nebo prostorového posunu chodníku zajistí stavebník\* vlastním nákladem úpravu osazení stožárů, patic, el. výbroje a uložení kabelů podle EN ČSN a ELT O 07.05. Nové kabely musí být položeny vcelku bez spojování. Budou-li místo drátů použita lana, musí být vodiče ukončeny nalisováním trubiček nebo sletováním.
10. Demontáž a montáž veřejných hodin je nutné projednat samostatně se správcem.
11. Připojení nového zařízení na stávající rozvody ve správě ELTODO VO (případně odpojení provozovaného zařízení) provede stavebník\* za dozoru správce.
12. Demontáž zařízení městského/obecního rozhlasu je stavebník\* povinen projednat s příslušným MÚ/OÚ, demontáž světelného signalizačního zařízení a dopravních značek a demontáž reklamních tabulí a směrovek se správcem daného zařízení.
13. Zahájení činností, spolu s pozváním na předání staveniště, které budou zasahovat do zařízení správce je stavebník\* povinen oznámit správci písemně předem, buď na kontaktní e-mailovou adresu uvedenou ve vyjádření, případně na e-mailovou adresu [osvetleni@eltodo.cz](mailto:osvetleni@eltodo.cz), a to tak, aby správci došla zpráva nejméně 5 dní před zahájením prací. Součástí zprávy musí být číslo vyjádření, k němuž se tyto podmínky vztahují.
14. V případě, že dochází ke křížení nebo souběhu výkopů s kabely zařízení správce, je stavebník\* povinen před zahájením zemních prací zajistit u správce na svůj náklad vytyčení kabelové části dotčeného zařízení, nejméně 5 dní předem. S vytyčenou trasou prokazatelně seznámí všechny osoby, které budou nebo by mohly činnosti provádět.
15. Stavebník\* je povinen v blízkosti stavby a v místech vjezdů na staveniště zajistit odpovídající ochranu stávajících kabelů před poškozením vozidly nebo jinou mechanizací.
16. Veškeré zásahy stavebníka do zařízení správce (VO, SO, SSZ atd.) včetně přeložek, nových staveb a demontáží musí být se správcem předem projednány a odsouhlaseny. Tyto práce budou hrazeny stavebníkem\* stavby, a to v rozsahu vzájemně odsouhlaseného protokolu. Veškeré nezbytné zásahy týkající se reklamních nosičů a jiného příslušenství zařízení je stavebník\* povinen oznámit správci.
17. V případě demontáže zařízení nebo jeho části včetně reklamních nosičů nebo jiného příslušenství je stavebník\* povinen demontované zařízení odevzdat na místo určené správcem, pokud nebude dohodnuto jinak. Stožáry nesmí být uřezány, ale vytaženy a očištěny od základů a evidenční štítky musí být předány správci. Betonové a dřevěné stožáry odveze stavebník\*, případně dodavatel stavby přímo na skládku k likvidaci.
18. V případě předčasné demontáže (VO, SSZ, atd.) je stavebník\* povinen zajistit a provozovat náhradní zařízení, jehož stupeň a intenzita bude odpovídat třídě komunikace.
19. Po dobu provádění stavební činnosti musí být zařízení správce přístupné a ovladatelné 24 hodin denně tak, aby nebyla omezena povinnost správce zařízení zajistit funkčnost zařízení.
20. Při stavbě je stavebník\* povinen respektovat ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.“
21. Dojde-li k poškození nebo jinému zásahu do zařízení správce, je stavebník\* povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně na bezplatnou linku - Centrální dispečink ELTODO – tel. Číslo 800101109 s nepřetržitou pohotovostní službou, případně na e-mailovou adresu [skody@eltodo.cz](mailto:skody@eltodo.cz). Tato povinnost

22. Po ukončení stavebních prací vyzve a předá stavebník\* funkční zařízení protokolárně správci. Výzva k předání je totožná s postupem uvedeným v čl. II. odst. 13. Správce se zavazuje funkční zařízení se všemi potřebnými doklady přijmout.
23. V průběhu stavby je stavebník\* povinen vyzvat správce ke kontrole uložení kabelové trasy vedení (VO, SO, SSZ apod.) před zásypem, a to v místech, kde došlo ze strany stavebníka\* k odkrytí nebo výstavbě nové kabelové trasy. Písemnou výzvu učiní stavebník\* tak, aby tuto správce obdržel minimálně 5 dní předem. Pokud se správce nedostaví ke kontrole ve lhůtě 2 dnů od oznámeného termínu, pak platí, že správce souhlasí se zásypem kabelové trasy. Výzvu je nutno zaslat na kontaktní e-mailovou adresu uvedenou ve vyjádření, případně na adresu [osvetleni@eltodo.cz](mailto:osvetleni@eltodo.cz).
24. V případě zakrytí trasy bez souhlasu správce je stavebník\* povinen odkrýt kabel za účelem kontroly na své náklady v místech určených správcem.
25. Při provádění zemních prací v blízkosti kabelového vedení správce je stavebník\* povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání. Odkryté kabelové vedení správce je stavebník\* povinen zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.
26. Stavebník\* není oprávněn trasu kabelového vedení správce přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací, a to až do doby, než kabelové vedení správce řádně zabezpečí proti mechanickému poškození. Stavebník\* je povinen projednat se správcem způsob mechanické ochrany trasy kabelového vedení. Při přepravě vysokého nákladu nebo mechanizace pod trasou nadzemního vrchního vedení je stavebník\* povinen respektovat výšku nad zemí.
27. Stavebník\* je povinen obrátit se na správce v průběhu stavby, a to ve všech případech, kdy by i nad rámec těchto Všeobecných podmínek pro výstavbu a ochranu zařízení ve správě společnosti ELTODO VO mohlo dojít ke střetu stavby se zařízením správce.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Klášterní Dvůr, s.r.o., Klášterní Dvůr č.p. 934, 664 61 Rajhrad  
Tokad, s.r.o., Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha  
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha  
EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, 602 00 Brno  
FINE LINE DEVELOP, s.r.o., Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha

**Odůvodnění:**

Dne 28.05.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení u místně příslušného stavebního úřadu, Městský úřad Rajhrad, č.j. MěRaj 1678/2024. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 26.06.2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Dne 19.07.2024 bylo podání žádosti předáno příslušnému úřadu, kterým se dne 01.07.2024 stal Městský úřad Židlochovice, odbor životního prostředí stavební úřad (dle § 30 odst. 1 písm.f) zák. č. 283/2021 Sb. v platné znění v souladu s § 314 ve vazbě na §34a odst.2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.).

Dne 27.09.2024 stavební požádal o prodloužení lhůty k doplnění. Dne 24.10.2024 byla žadateli prodloužena lhůta k doplnění do 31.11.2024. Dne 26.11.2024 žadatel opět požádal o prodloužení lhůty k doplnění. Dne 11.12.2024 stavební úřad prodloužil lhůtu k doplnění do 14.02.2025. Dne 12.02.2025 žadatel požádal o prodloužení lhůty k doplnění a zúžil předmět žádosti. Doplněno bylo dne 14.02.2025, kdy byla současně oznámena změna stavebníka. Dne 17.04.2025 byl žadatel znovu vyzván k předložení chybějících podkladů na základě doplněného. Dne 30.04.2025 a 13.06.2025 bylo doplněno a oznámeno i zúžení žádosti. Popis zúžení žádosti byl doplněn dne 20.08.2025. Dne 01.10.2025 stavební úřad opět vyzval žadatele k doplnění na základě doplněných částí a oznámení o zúžení žádosti. Dne 02.10.2025 stavební úřad vyzval orgán územního plánování k vydání navazujícího závazného stanoviska k záměru

(původnímu vypršela platnost). Dne 05.11.2025 bylo stavebnímu úřadu předáno závazné stanovisko orgánu územního plánování. Dne 12.01.2026 a 13.01.2026, 05.02.2026 žadatele doplnil dle výzvy.

Stavební úřad dne 16.02.2026 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje 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 a v následující lhůtě 5 dnů se seznámit s podklady rozhodnutí.

Stavební úřad vymezil účastníky řízení dle § 94k písm. e) stavebního zákona. Jedná se o mezující a nemezující vlastníky sousedních pozemků a staveb, kdy může být jejich právo prováděním a umístěním záměru přímo dotčeno. Jedná se o řízení s velkým počtem účastníků dle § 144 odst.1 zák.č. 500/2004 správní řád Sb. v platném znění (dále jen „správní řád“), který je doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s § 144 odst.2 správního řádu a § 94m odst. 2 stavebního zákona. Vymezení účastníků podle § 94k písm. e) stavebního zákona je patrné z oznámení zahájení společného řízení č.j. MZi-OZPSU/15736/2024-47, kteří se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dle § 94m odst.2 stavebního zákona.

Dne 03.03.2026 bylo stavebnímu úřadu oznámeno účastenství od podílových vlastníků pozemku parc.č. 700/72 a stavby č.p. 935 na něm. Stavební úřad jim dne 13.04.2025 sdělil, že dle oznámení zahájení řízení jsou účastníky řízení a bylo jim doručováno veřejnou vyhláškou, což vyplývá z oznámení zahájení řízení (viz předchozí odstavec).

Z usnesení č. 33/3a/2024 Rady města Rajhrad ze dne 25.11.2024, které bylo do spisu doplněno dne 14.02.2025 (č.j. MZi-3561/2025) vyplývá, že Město Rajhrad nesouhlasí se záměrem stavby z důvodu navýšení kapacity objektu na 92 bytů a 76 ubytovacích jednotek. Stavební úřad tento nesouhlas vyhodnotil jako námítku, kterou vypořádal viz část IV. tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

#### Stanoviska sdělili:

- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/22128/2025-3 ze dne 06.01.2026
- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/26532/2023-10 ze dne 05.11.2025
- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/19808/2024-1 ze dne 04.11.2024
- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/17217/2024-2 ze dne 02.09.2024
- Ministerstvo vnitra, č.j. MV-11665-3/OSM-2026 ze dne 26.01.2026
- Ministerstvo obrany, č.j. MO 701578/2024-1322 ze dne 03.09.2024
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, č.j. HSBM4275-3/2024 ze dne 24.06.2024
- Krajská hygienická stanice JmK, č.j. KHSJM 37935/2024/BO/HOK ze dne 20.06.2024
- Státní energetická inspekce, n. zn. SEI-2446/2024, SEI-20368/2024/67.101 ze dne 10.09.2024
- Úřad pro civilní letectví, č.j. 011988-24-701 ze dne 14.08.2024
- Povodí Moravy, n.zn. PM-4117/2026/5203/Dě ze dne 02.02.2026
- Město Rajhrad, usnesení RM č 33/3a/2024 ze dne 25.11.2024
- EG.D a.s., n. zn. E7456-26424955 ze dne 19.01.2026
- EG.D a.s., n. zn. M49992-27178103 ze dne 02.02.2026
- GasNet Služby, s.r.o., n. zn. 5003155840 ze dne 05.09.2024
- Správa a údržba JmK, n. zn. SUSJ 25405/2025 ze dne 07.11.2025
- FINE LINE DEVELOP, s.r.o., ze dne 09.6.2025 a 01.11.2025
- CETIN a.s., č.j. 28811/26 ze dne 05.02.2026
- ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o., ze dne 14.01.2026
- Město Rajhrad, usnesení RM č. 21/5/2024 ze dne 21.02.2024 ( napojení na vodov.a kanaliz. řad)

- Tokad, s.r.o. vyjádření ze dne 01.11.202

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

### **Posouzení záměru žadatele dle §94o stavebního zákona:**

(1) Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky:

a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Projektová dokumentace zpracovaná v období 07/2023 až 10/2025 a ověřená Ing. arch. Ladislavem Müllerem, ČKA 02124, je zpracována v rozsahu odpovídajícím příloze č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění účinném do 31.12.2023. Rozsah a obsah dokumentace odpovídá druhu, významu, stavebně technickému řešení i účelu navrhované stavby.

Z projektové dokumentace, závazných stanovisek dotčených orgánů, vyjádření vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury, stavební úřad ověřil, že stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a že je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci (silnice II. tř.), a to v souladu s § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31.12.2023.

Na stavebním pozemku je řešeno umístění odstavných a parkovacích stání po účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných (některá parkovací stání jsou řešena mimo budovu bytového domu na okolních plochách ve veřejném prostranství-povoleno jako dopravní část samostatně). Nakládání s odpady a odpadními vodami je navrženo v souladu se zvláštními předpisy (kladné závazné stanovisko dotčeného orgánu a povolení nakládání s dešťovými vodami). Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno akumulací a vsakem bez ohrožení okolních staveb nebo pozemků. To vše v souladu s ust. §20 odst.3, 4 a 5 výše uvedené vyhlášky. Dopravní část záměru, včetně souvisejících sjezdů a veřejného prostranství, byla projednána a povolena samostatně.

Stavební úřad dále ověřil, že navržené odstupy staveb odpovídají požadavkům § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť splňují požadavky urbanistické, architektonické, hygienické, požární, bezpečnostní, požadavky na denní osvětlení a oslunění i na zachování kvality prostředí a současně umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi nimi. Odstupy navržené stavby do hranic se sousedními pozemky (0-19,25 m) dále umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti. Záměr je navržen tak, že je v souladu s ust. § 25 odst.1 vyhl.č 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31.12.2023 a vyhovuje svým umístěním, vzhledem, výškou (max.19,4 m po vrchol schodišťových šachet na střeše a 17,1 m po atiku ploché střechy), účelem (bydlení v bytových domech s občanskou vybaveností) a odstupovými vzdálenostmi požadavku na zachování kvality prostředí a neomezuje užívání sousedních pozemků a staveb převážně rovněž bytových domů tvořící bloky obdobných výšek, hmot podlažností (5 až 6 nadzemních podlaží, částečně vystupující podzemní podlaží). Navržený bytový dům splňuje požadavky na odstupy dle § 25 odst. 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31.12.2023.

Kvalita prostředí zůstává zachována a nedochází ke zhoršení faktorů a zhoršení zátěže z hlediska emisí z dopravy (hluk, emise prachu a výfukových plynů), kdy se jedná o lokalitu s významným dopravním zatížením u komunikace II. třídy, a která svým provozem ovlivňuje území z hlediska hluku, prachu a exhalacemi výfukových plynů. Navržený záměr v lokalitě pro bydlení v bytových domech u komunikace II. třídy nezhoršuje zatížení lokality z hlediska větší koncentrace dopravy v místě, vlivem navrženého podzemního parkování v bytovém domě.

Navržený bytový dům svým umístěním, výškou, hmotovým řešením, podlažností i účelem užívání odpovídá charakteru okolní zástavby bytových domů a neomezuje užívání sousedních pozemků a staveb nad přípustnou míru. Stavební úřad současně shledal, že záměr je navržen v souladu i s požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31. 12. 2023, a vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění účinném do 31. 12. 2023.

Stavební úřad posoudil stavební záměr z hlediska souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a dospěl k závěru, že tento požadavek je splněn.

b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

Z projektové dokumentace ověřené autorizovanými osobami, z vyjádření a stanovisek jednotlivých vlastníků a správců technické infrastruktury, jakož i z dalších podkladů obsažených ve spise vyplynulo, že stavbu lze napojit na stávající areálové rozvody kanalizace, vodovodu, teplovodního potrubí a elektrické energie. Současně byly stanoveny podmínky pro provedení a užívání těchto přípojných a navazujících řešení, které stavební úřad zahrnul do výrokové části rozhodnutí v části III.

Odvádění srážkových vod je navrženo samostatným systémem dešťové kanalizace s akumulací a vsakem, tedy způsobem, který odpovídá projektovému řešení záměru a omezuje zatížení stávající infrastruktury i okolního území. Dopravní napojení stavby je řešeno novými sjezdy na komunikaci II/425 a souvisejícím veřejným prostranstvím s parkovacími stánkami (projednáno a povoleno samostatně). Stavební úřad současně ověřil, že podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem byly v projektové dokumentaci a navazujících stanoviscích zohledněny a že z tohoto hlediska nevyplývá překážka pro povolení stavby. Stavební záměr splňuje požadavky na možnost a způsob napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a rovněž podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Možnost i způsob napojení jsou zajištěny a navržené řešení je přípustné.

c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Stavební úřad posoudil stavební záměr z hlediska souladu se zvláštními právními předpisy a se závaznými stanovisky dotčených orgánů a dospěl k závěru, že tento požadavek je splněn.

V průběhu řízení byla k záměru vydána závazná stanoviska, popřípadě vyjádření dotčených orgánů příslušných k ochraně veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů. Z těchto podkladů nevyplýval žádný rozpor, který by bránil povolení stavebního záměru. Požadavky dotčených orgánů stavební úřad zkoordinoval a podmínky pro provedení a užívání stavby převzal do výrokové části tohoto rozhodnutí, části III., bodů 14., 15.

Rozpor mezi jednotlivými závaznými stanovisky nebyl zjištěn. Stavební úřad proto uzavírá, že stavební záměr je v souladu se zvláštními právními předpisy i se závaznými stanovisky dotčených orgánů.

Stanoviska sdělili:

- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/22128/2025-3 ze dne 06.01.2026
- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/26532/2023-10 ze dne 05.11.2025
- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/19808/2024-1 ze dne 04.11.2024
- MěÚ Židlochovice, č.j. MZi-OZPSU/17217/2024-2 ze dne 02.09.2024
- Ministerstvo vnitra, č.j. MV-11665-3/OSM-2026 ze dne 26.01.2026
- Ministerstvo obrany, č.j. MO 701578/2024-1322 ze dne 03.09.2024
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, č.j. HSBM4275-3/2024 ze dne 24.06.2024
- Krajská hygienická stanice JmK, č.j. KHSJM 37935/2024/BO/HOK ze dne 20.06.2024
- Státní energetická inspekce, n zn. SEI-2446/2024, SEI-20368/2024/67.101 ze dne 10.09.2024
- Úřad pro civilní letectví, č.j. 011988-24-701 ze dne 14.08.2024

(2) Stavební úřad dále ověří zejména, zda

a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,

Projektová dokumentace zpracovaná v období 07/2023 až 10/2025 a ověřená Ing. arch. Ladislavem Müllerem, ČKA 02124, je zpracována v předepsaném rozsahu pro vydání společného povolení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb.. Dokumentace obsahuje jednotlivé části v rozsahu potřebném pro posouzení záměru a je zpracována přehledně, srozumitelně a ve vzájemných souvislostech.

Z dokumentace je zřejmé architektonické, dispoziční, stavebně technické a provozní řešení stavby, způsob jejího založení a provedení, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, řešení dopravy v klidu, nakládání s odpady a odpadními vodami, hospodaření se srážkovými vodami, odstupy od sousedních pozemků a staveb i řešení z hlediska obecných technických požadavků na stavby a bezbariérového užívání. Dokumentace byla zpracována oprávněnou autorizovanou osobou, podložena

potřebnými odbornými podklady a průzkumy a doplněna o závazná stanoviska dotčených orgánů, vyjádření vlastníků a správců infrastruktury. Stavební úřad v předložené dokumentaci neshledal vady, rozpory ani neúplnosti, které by bránily řádnému posouzení stavebního záměru nebo vydání rozhodnutí. S ohledem na druh, rozsah, účel a technickou složitost navržené stavby stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace je úplná a přehledná a že v ní jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu.

b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Z projektové dokumentace ověřené autorizovanými osobami, z navazujících rozhodnutí, vyjádření a stanovisek vlastníků a správců veřejné a technické infrastruktury, jakož i z dalších podkladů obsažených ve spise vyplynulo, že navrhovaná stavba bude napojena na stávající areálové rozvody kanalizace, vodovodu, teplovodního potrubí a elektrické energie. Odvádění srážkových vod je navrženo samostatným systémem dešťové kanalizace s akumulací a vsakem. Příjezd ke stavbě bude zajištěn prostřednictvím nových sjezdů na komunikaci II/425 a souvisejícího veřejného prostranství s parkovacími stáními. Tato část záměru byla řešena samostatně a byla již příslušným stavebním úřadem povolena. Stavební úřad stanovil podmínku pro uvedení stavby do užívání v části III. bod. 13 tohoto rozhodnutí.

Podmínky pro napojení stavby na technickou infrastrukturu vyplývající ze stanovisek jednotlivých vlastníků a správců sítí byly převzaty do výrokové části tohoto rozhodnutí. Z předložených podkladů současně vyplynulo, že technické vybavení potřebné k řádnému užívání stavby bude provedeno v rozsahu a způsobem umožňujícím její řádné a bezpečné užívání.

### (3) Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby

Navrhovaná stavba zahrnuje obytné a ubytovací budovy s příslušenstvím, s doplněním občanské vybavenosti v podobě komerčních prostor a služeb. Stavba obsahuje celkem 92 bytů o velikosti 1+kk až 5+kk, dále 76 ubytovacích jednotek o velikosti 1+kk a 2+kk, komerční prostory, zázemí pro obyvatele a uživatele stavby, parkovací stání v podzemních podlažích, sklepní a skladovací kóje, technické zázemí a související venkovní úpravy. Při posouzení účinků budoucího užívání stavby stavební úřad vycházel zejména z projektové dokumentace zpracované a ověřené oprávněnými autorizovanými osobami, z odborných průzkumů a posouzení zajištěných pro potřeby projednání záměru, dále z vydaných závazných stanovisek dotčených orgánů a z dalších rozhodnutí vydaných pro související části záměru. Z těchto podkladů nevyplýval rozpor, který by bránil povolení stavby nebo svědčil o nepřipustných účincích jejího budoucího užívání. Stavební úřad zohlednil, že stavba je umístována do území, které je již charakterizováno zástavbou bytovými domy obdobného měřítka, výšky, podlažnosti a funkčního využití. Navržený blok svým účelem, kapacitou i urbanistickým řešením navazuje na stávající zástavbu v lokalitě a nepředstavuje funkčně ani objemově cizorodý prvek. Rozsah bytových a ubytovacích jednotek, stejně jako rozsah navržené občanské vybavenosti a služeb, odpovídá charakteru území a předpokládanému způsobu jeho využití, který je stanoven platnou územně plánovací dokumentací obce.

V rámci navrhované stavby je zajištěna dostatečná kapacita parkování v podzemních podlažích objektu a dopravní napojení záměru (sjezdy na komunikaci II/425 a související veřejné prostranství byly řešeny samostatně a jsou již povoleny). Stavební úřad proto dospěl k závěru, že budoucí užívání stavby nezpůsobí z tohoto hlediska nepřiměřené zatížení území. Z hlediska technické infrastruktury bude stavba napojena na stávající areálové rozvody kanalizace, vodovodu, teplovodního potrubí a elektrické energie v souladu s předchozími povoleními a podmínkami správců sítí. Nově řešená dešťová kanalizace s akumulací a vsakem dešťových vod zajišťuje hospodaření se srážkovými vodami v místě a omezuje negativní dopady na okolní území a stávající infrastrukturu. Stavební úřad dále posoudil vliv navržených komerčních prostor, společných prostor a doplňkových funkcí stavby na okolní zástavbu. Z jejich navrženého rozsahu, nevyplývá, že by jejich budoucí užívání mělo vést k nepřiměřenému narušení bydlení v objektu nebo v sousedství.

Na základě všech shromážděných podkladů stavební úřad nezjistil negativní vlivy, které by bránily povolení záměru. Budoucí užívání stavby je z hlediska dopravního, technického, urbanistického i provozního přijatelné a nebude nad přípustnou míru zatěžovat okolní území ani sousední pozemky a stavby.

**Účastníci společného územního a stavebního řízení ve smyslu ustanovení § 94k stavebního zákona:****a) Stavebník:**

- Klášterní Dvůr, s.r.o., Klášterní Dvůr č.p. 934, 664 61 Rajhrad

**b) Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:**

- Město Rajhrad, Masarykova č.p. 32, 664 61 Rajhrad

**c) vlastník pozemku a stavby, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:**

- FINE LINE DEVELOP, s.r.o., Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha 3-Žižkov - vlastník pozemku parc.č. 701/1 v k.ú. Rajhrad

- FINE LINE DEVELOP, s.r.o., Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha 3-Žižkov – vlastník areálové technické infrastruktury

- Tokad, s.r.o., Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha 3-Žižkov – vlastník areálové technické infrastruktury

- EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2 – vlastník technické infrastruktury

- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň - vlastník technické infrastruktury

**e) Osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno:**

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 691/15, 692/14, 693, 694, 695, 696/1, 696/2, 700/2, 700/4, 700/9, 700/64, 700/68, 700/72, 700/175, 700/176, 700/177, 700/178, 700/179, 700/181, 700/182, 700/183, 700/187, 700/188, 700/267, 700/268, 700/269, 700/270, 700/271, 700/272, 700/273, 700/274, 700/275, 700/276, 700/277, 700/278, 700/279, 700/280, 700/281, 701/2, 702, 703, 705/1, 705/7, 917/1, 917/2, 917/19, 917/46, 917/52, 918/1, 918/3, 918/8, 918/10, 1037, 1047, 1048/1 v katastrálním území Rajhrad

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Rajhrad č.p. 139, č.p. 161, č.p. 40, č.p. 931, č.p. 932, č.p. 933, č.p. 934, č.p. 936, č.p. 935 a č.p. 443. Vlastníci a provozovatelé technické infrastruktury – Město Rajhrad, Svazek obcí pro vodovody a kanalizaci Šlapanicko, VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno – venkov, GasNet, s.r.o., ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o., Jihomoravský kraj, Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje.

**IV. Vypořádání s připomínkami a námitkami účastníků:**

**A.** Dne 14.02.2025 (č.j. MZi-3561/2025) bylo žadatelem provedeno doplnění žádosti, jehož součástí bylo usnesení č. 33/3a/2024 Rady města Rajhrad, ze dne 25.11.2024 které obsahuje písemnou námitku.

**Usnesení č. 33/3a/2024:**

RM nesouhlasí se záměrem stavby Fine Line Develop, s. r. o. „Rajhrad, obytný soubor Klášterní dvůr 3. etapa, blok C“ datace leden 2023 z důvodu celkového navýšení kapacity objektu na 92 bytů a 76 ubytovacích jednotek; souhlasí se záměrem stavby Fine Line Develop, s. r. o. „Obytný soubor Rajhrad“ podle platného územního rozhodnutí ze dne 29. 10. 2006 s celkovou kapacitou 106 bytů.

**Vypořádání s návrhy a námitkami :**

Výše uvedená námitka (nesouhlas) od města Rajhrad, tedy obce na jejímž území má být záměr uskutečněn a vlastníka sousedních pozemků, parc.č. 918/8, 918/3, 1048/1 v k.ú. Rajhrad, který je účastníkem řízení dle § 94k písm. b) a e) stavebního zákona, byly podány včas, před oznámením zahájení řízení.

Stavební úřad k výše uvedenému nesouhlasu - námitce uvádí, že tuto námitku přezkoumal z hlediska souladu záměru s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a z hlediska účinků budoucího užívání stavby. Z projektové dokumentace, odborných podkladů, závazných stanovisek dotčených orgánů, vyjádření správců infrastruktury a navazujících rozhodnutí vyplynulo, že navržená kapacita záměru je v posuzované lokalitě přípustná.

Navržená kapacita stavby odpovídá charakteru rozvíjející se lokality, do níž se navrhuje a v níž se nachází bloková bytová zástavba obdobného měřítko, výšky, podlažnosti a funkčního využití.

Stavební úřad vzal v úvahu zejména to, že je zajištěno dopravní napojení stavby, parkovací a odstavňá stání, napojení na technickou infrastrukturu i další vybavení potřebné k řádnému užívání stavby. Současně nebylo z podkladů řízení zjištěno, že by navržená kapacita vedla k nepřijatelnému zhoršení dopravní situace, k nedostatečné kapacitě technické infrastruktury nebo k jiným negativním účinkům přesahujícím míru v území přípustnou.

Navržená kapacita odpovídá charakteru lokality a sama o sobě nepředstavuje nepřijatelné zatížení území. Samotný nesouhlas s kapacitním řešením záměru, není-li podložen konkrétními skutečnostmi, z nichž by vyplýval rozpor záměru s chráněnými veřejnými zájmy nebo nepřijatelné dopady na území, nemůže být bez dalšího důvodem pro nevyhovění žádosti. Námitka proto není důvodná.

**Námitku, uplatněnou Městem Rajhrad z usnesení č. 33/3a/2024 Rady města Rajhrad ze dne 25.11.2024, zaregistrovanou pod č.j. MZi-OZPSU/3561/2025 jako součást doplnění žádosti ze dne 14.02.2025, stavební úřad shledal nedůvodnou.**

#### 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, odbor Krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, 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 nepřijatelné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovu stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Milan Komenda  
vedoucí odboru životního prostředí  
a stavebního úřadu

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Městského úřadu Židlochovice a na úřední desce Městského úřadu Rajhrad.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Dálkový přístupem (elektronicky) zveřejněno: Od:.....Do:.....

.....  
Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 18.06.2024.

**Obdrží:**

-účastníci podle § 94k písm. a) až d) stavebního zákona:

1. FINE LINE DEVELOP, s.r.o., IDDS: wgg6ds7  
sídlo: Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha 3-Žižkov  
zastoupení pro: Klášterní Dvůr, s.r.o., Klášterní Dvůr č.p. 934, 664 61 Rajhrad
2. FINE LINE DEVELOP, s.r.o., IDDS: wgg6ds7  
sídlo: Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha 3-Žižkov
3. Tokad, s.r.o., IDDS: dem7jqk  
sídlo: Kubelíkova č.p. 1224/42, 130 00 Praha 3-Žižkov
4. CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
5. EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9  
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
6. Město Rajhrad, IDDS: rrebbtj  
sídlo: Masarykova č.p. 32, 664 61 Rajhrad

-účastníci podle § 94k písm. e) stavebního zákona – doručováno veřejnou vyhláškou:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 691/15, 692/14, 693, 694, 695, 696/1, 696/2, 700/2, 700/4, 700/9, 700/64, 700/68, 700/72, 700/175, 700/176, 700/177, 700/178, 700/179, 700/181, 700/182, 700/183, 700/187, 700/188, 700/267, 700/268, 700/269, 700/270, 700/271, 700/272, 700/273, 700/274, 700/275, 700/276, 700/277, 700/278, 700/279, 700/280, 700/281, 701/2, 702, 703, 705/1, 705/7, 917/1, 917/2, 917/19, 917/46, 917/52, 918/1, 918/3, 918/8, 918/10, 1037, 1047, 1048/1 v katastrálním území Rajhrad

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Rajhrad č.p. 139, č.p. 161, č.p. 40, č.p. 931, č.p. 932, č.p. 933, č.p. 934, č.p. 936, č.p. 935 a č.p. 443.  
Vlastníci a provozovatelé technické infrastruktury – Město Rajhrad, Svazek obcí pro vodovody a kanalizaci Šlapanicko, VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno – venkov, GasNet, s.r.o., ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o., Jihomoravský kraj, Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje.

dotčené správní úřady

7. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36  
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
8. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, IDDS: ybiaiuv  
sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábřovice, 614 00 Brno 14
9. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Jihomoravský a Zlínský kraj, IDDS: hq2aev4

- sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město
10. Úřad pro civilní letectví, Sekce provozní, Odbor letišť a leteckých staveb, Od.letišť, IDDS: v8gaaz5  
sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614
11. Ministerstvo obrany, Sekce majetková, OOÚZ a SOD, IDDS: hjyaavk  
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany  
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany
12. Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí a stavební úřad, Masarykova č.p. 100, 667 01 Židlochovice
13. Městský úřad Židlochovice, Odbor dopravy, Masarykova č.p. 100, 667 01 Židlochovice
14. Ministerstvo vnitra, Odbor správy majetku, IDDS: 6bnaawp  
sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, 170 00 Praha 7-Holešovice