

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE - STAVEBNÍ ÚŘAD

Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče 519 441 011 ☒ e-mail: stavebni@hustopece.cz



S 0 0 N X 0 2 2 V U N 4

v Hustopečích dne 10.02.2025

Č.j. MUH/ 14818/25/153

SPIS. ZN.: výst/8329/23/153

VYŘIZUJE: Ing. Petr Kalina

Apelace Kurdějov s.r.o., IČO: 07576803

Kurdějov č.p. 88, 693 01 Kurdějov

v zastoupení

Mihalík, Železníková a spol., advokátní kancelář, IČO: 19214138,

Bezručova 1896/90, 692 01 Mikulov

ROZHODNUTÍ

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu v Hustopečích, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a podle ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový stavební zákon"), v návaznosti na ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby s názvem „Byt správce a příslušenství vinohradu“ včetně zpevněné příjezdové cesty, víceúčelové zpevněné plochy, zařízení k likvidaci dešťových vod, napojení na domovní ČOV, elektrickou energii a vodovod na pozemku v době podání žádosti parc.č. xxxx, nyní parc.č. xxxx v katastrálním území Kurdějov ve vlastnictví stavebníka, kterou dne 20.06.2023 podala společnost Apelace Kurdějov s.r.o., IČO: 07576803, Kurdějov č.p. 88, 693 01 Kurdějov v zastoupení advokátní kancelář Mihalík, Železníková a spol., IČO: 19214138, Bezručova 1896/90, 692 01 Mikulov (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Vydává podle § 129 odst. 3 v souladu s § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

dodatečné povolení

na stavební záměr s názvem „**Byt správce a příslušenství vinohradu**“ včetně zpevněné příjezdové cesty, víceúčelové zpevněné plochy, zařízení k likvidaci dešťových vod, napojení na domovní ČOV, elektrickou energii a vodovod na pozemku v době podání žádosti parc.č. xxxx, nyní **parc.č. xxxx** v katastrálním území **Kurdějov** ve vlastnictví stavebníka (dále jen „stavba“), který byl prováděn bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující.

To znamená, že se dodatečně povolují již provedené a prováděné stavební práce na novostavbě budovy:

Záměr řeší dodatečné povolení novostavby trvalého bydlení správce v areálu vinohradu, jako hlavní stavby, a dalších stavebních objektů mimo zastavěné území obce na zastavitelné ploše Z08 VS. Jedná se o plochy určené především pro výrobu a skladování (v daném případě vymezené pro realizaci malého vinařství). Areál je napojený na místní komunikaci, na vodovod a rozvody elektřiny. Stavební pozemek o celkové výměře 40 651 m² je na jihozápadním svahu se spádem 10% nad obcí Kurdějov. Novostavba je umístěna mezi vinohrady částečně v zářezu a na násypu. Od hranice pozemku jiného vlastníka je vzdálena více než 35 m. Stavební záměr zahrnuje tyto části:

- Byt správce s terasou 486 m²
- Zpevněná cesta a stání 580 m²
- Víceúčelová zpevněná plocha 647 m²
- Zařízení staveniště 358 m²

Byt správce sestává z obytné části (pokoje, koupelna a kuchyně) a provozní části (technická místnost, šatna a kancelář). Nová bytová jednotka je navržen pro bydlení 2 členné rodiny. Stavba bytu správce je přízemní, nepodsklepená s maximální výškou atiky nad přilehlým terénem 4 m. Stavba je symetrická ve tvaru U, vestavěná do obdélníku rozměrů 13 x 23 m Kolem bytu je dřevěná terasa a betonový chodník.

Stavba bytu je řešena jako typová mobilní modulová dřevostavba. Umístěná je nad zářezem a násypem na zemních ocelových vrutech. Nemá betonové základy. Stavba sestává ze třech obdélníkových modulů rozměru 5 x 13 m a 6 x 13 m. Jednotlivé moduly mají dřevěnou nosnou konstrukci stěn z KVH trámů 60/160 mm, podlahy a střechy z KVH trámů 60/220 mm. Stěny jsou uloženy na hlavách zemních vrutů. Dřevěná nosná kostra je zateplena minerální vlnou a opatřena povrchovou úpravou. Z interiéru je proveden protipožární sádrokarton fermacel 15 mm na roštu. Vnitřní příčky jsou nenosné ze sádrokartonu. Rovněž podlaha a střecha jsou zatepleny minerální vlnou. Okna a prosklené stěny jsou dřevěné s trojsklem. Obvodové stěny jsou obloženy dřevem a namořeny na temně zelený odstín. Byt správce bude mít podlahové el vytápění a el ohřev TUV, krbovou vložku na dřevo o výkonu 4 kW. El proud bude odebírán ze sítě a z FVE umístěné na střeše o výkonu 10 kWp. Všechny obytné místnosti jsou přímo větrány, v koupelně a WC bude i nucené větrání - odtah. Všechny obytné místnosti mají přímé osvětlení. Navrženo je i umělé osvětlení LED. K zásobování vodou budou využity stávající areálové rozvody vodovodu. Využita bude i dešťová voda jako užitková. Splaškové vody budou svedeny do domovní čistírny odpadních vod, vyčištěné vody budou zasakovány. Dešťové vody budou svedeny do podzemních zásobníků s bezpečnostním přepadem do zasakovacích křechtů. Stavby vodního díla jsou povoleny společným povolením MěÚ Hustopeče, vodoprávním úřadem ze dne 04.12.2024, sp.zn.: OZP/6843/24/492.

Stavba bytu správce bude obsahovat:

1.NP – technická místnost, pracovna, šatna s WC, obývací pokoj s kuch.koutem, chodba, koupelna, pokoj, terasa

Dopravní řešení:

Po hranici pozemku parc.č. xxxx kde je vstupní brána je vedena účelová asfaltobetonová komunikace. Od brány navazuje zpevněná komunikace, která se větví na vnitroareálové mlatové cesty. K parkovacím stáním u vstupu do bytu správce je dovedena nová zpevněná cesta šířky 4,5 m. U vstupu do bytu jsou dvě parkovací stání. Celkový počet požadovaných stání pro posuzovaný dům jsou 2 stání.

Zpevněná cesta a stání

Cesta v areálu a parkovací stání jsou zpevněné plochy s propustným mlatovým povrchem. Cesta mezi vinohrady po umístění zařízení staveniště má šířku 4,5 m. Dále pokračuje západním směrem v šířce 4,0 m k parkovacímu stání u bytu správce.

Víceúčelová zpevněná plocha

Je zpevněná plocha s propustným mlatovým povrchem. Mezi bytem správce a zařízením staveniště je rovná víceúčelová zpevněná plocha. V zářezu a násypu je ve svahu pod bytem víceúčelová zpevněná plocha půdorysných rozměrů 34 x 18 m. Tato rovná plocha s mlatovým povrchem nebude nijak vybavena.

Zařízení staveniště

U začátku nové cesty je zřízeno zařízení staveniště. Zařízení staveniště sestává z šatny o zastavěné ploše 52 m², přístřešku o ploše 50 m² a skladu o ploše 24 m². Stavby zařízení staveniště mají lehkou ocelovou konstrukci opláštěnou jednoduchým profilovaným plechem, případně sendvičovými PIR panely. Stavba ZS jsou postaveny na hliněném urovnaném podkladu.

II. Stanoví podmínky pro dokončení stavby:

1. Stavba bude dokončena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o dodatečném povolení stavby, dat.: 06/2023, kterou vypracoval xxxx, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Při dokončování stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, zejména nařízení vlády číslo 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
3. Stavba bude dokončena nejpozději **do 31.03.2027**
4. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu
5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MěÚ Hustopeče, odboru životního prostředí jako orgánu ochrany přírody ze dne 12.11.2024, sp.zn.: OZP/30551/24/321:

Žadatel (stavebník) nejpozději do tří měsíců od kolaudace stavby odstraní zařízení staveniště a to šatny o zastavěné ploše 52 m², přístřešku o ploše 50 m² a skladu o ploše 24 m².

6. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MěÚ Hustopeče, odboru životního prostředí jako orgánu ochrany ZPF ze dne 13.01.2025, sp.zn.: OZP/791/25/565:

Souhlas k trvalému a dočasnému odnětí půdy se uděluje za těchto podmínek:

1. Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu je vázán na uvedený účel stavby. V případě změny účelu pozbývá tento souhlas platnosti.
2. Investor v souladu s § 11 odst. 4 písmene b) zákona doručí Městskému úřadu Hustopeče, odboru životního prostředí kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.
3. Uděluje se výjimka z povinnosti provést skryvku svrchní kulturní vrstvy půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy z trvale odňaté zemědělské půdy v souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona. Skryvka byla již v minulosti provedena, a to o mocnosti 0,25 m a celkovému objemu 345 m³. Celý objem skryvky byl rozprostřen na nezastavěné a neznečištěné části dotčeného pozemku, který plní funkci zahrady a vinice k bytu správce.
4. Investor zajistí ochranu veřejného zájmu na zadržení vody v krajině svedením dešťových vod do podzemních nádrží se vsakem.
5. Po ukončení provozu zařízení staveniště bude nejprve provedena technická rekultivace spočívající v odstranění zařízení staveniště, odstranění veškeré stavební suti a očištění místa od stavebních zbytků. Poté bude následovat zarovnání a rozorání terénu. Posledním krokem bude biologická rekultivace spočívající v osetí travní směsí. Po zatravnění rekultivované části pozemku bude zemědělská půda opět disponovat produkční schopností.
6. Po celou dobu provádění rekultivace bude veden protokol (provozní deník), v němž bude zaznamenáno, jak rekultivační práce probíhají, jaké postupy byly přitom použity, jak jsou dodržovány termíny stanovené v plánu rekultivace a další podrobnosti rozhodné pro posouzení jakosti, rozsahu a úplnosti prováděné rekultivace.
7. Po ukončení biologické rekultivace bude oznámeno orgánu ochrany ZPF, který vydal rozhodnutí o odvodech za odnětí půdy ze ZPF (Městskému úřadu Hustopeče, odboru životního prostředí), že rekultivace byla ukončena. Dle ust. § 11 b odst. 2 zákona orgán ochrany ZPF, který vydal rozhodnutí o odvodech, na základě šetření v terénu potvrdí ukončení rekultivace a toto potvrzení zašle celnímu úřadu.

7. Budou dodrženy podmínky z vyjádření spol. EG.D, a.s. (nyní EG.D s.r.o.) ze dne 13.11.2023, zn.: M49992-27105071:

Souhlasíme s provedením výše uvedené akce v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy při splnění těchto podmínek:

1. Případná kolize s distribučním zařízením v majetku EG.D, a.s. (dále jen 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).
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. 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., 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.
7. 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.

8. 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.
 9. 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.
 10. Vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení,...), aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou a označení výstražnými tabulkami bude provedeno podle pokynů technika EGD. Další podmínky pro zabezpečení našeho zařízení si vyhrazujeme při vytyčení nebo po jeho odkrytí.
 11. Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN.
 12. 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.
 13. 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.
 14. 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 uskláňovat 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 mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.
 15. V projektové dokumentaci a při stavbě budou respektovány podmínky uvedené ve vyjádření č. 26274537, s platností do 20.10.2025, o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování EGD a podmínkách práce v jeho blízkosti.
 16. 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.
 17. Veškeré práce s mechanizací, jejichž části 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.
 18. 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.
-
8. Stavba bude prováděna dodavatelsky, stavebník oznámí sídlo a název stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
 9. Dokončenou stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebník zajistí, aby před započatím užívání stavby byla zabezpečena závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy a byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvl. předpisy - revize plynu, komínů, elektřiny...

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozd. předpisů je společnost Apelace Kurdějov s.r.o., IČO: 07576803, Kurdějov č.p. 88, 693 01 Kurdějov.

Odůvodnění:

Společnost Apelace Kurdějov s.r.o., IČO: 07576803, Kurdějov č.p. 88, 693 01 Kurdějov v zastoupení advokátní kancelář Mihalík, Železníková a spol., IČO: 19214138, Bezručova 1896/90, 692 01 Mikulov (dále jen „stavebník“) podala dne 20.06.2023 u zdejšího stavebního úřadu žádost o vydání dodatečného povolení na stavbu s názvem „Byt správce a příslušenství vinohradu“ včetně zpevněné příjezdové cesty, víceúčelové zpevněné plochy, zařízení k likvidaci dešťových vod, napojení na domovní ČOV, elektrickou energii a vodovod na pozemku v době podání žádosti parc.č. xxxx, nyní parc.č. xxxx v katastrálním území Kurdějov ve vlastnictví stavebníka (dále jen „stavba“). Řízení o dodatečné povolení stavby bylo zahájeno 22.08.2023, dnem zahájení řízení o odstranění stavby vedené pod sp.zn.: výst/4956/23/153.

Stavba vyžaduje dle stavebního zákona územní rozhodnutí a stavební povolení.

Dne 17.08.2023 bylo řízení přerušeno usnesením č.j.: MUH/ 49467/23/153 z důvodu, že žádost neobsahovala dostatečný podklad pro její řádné posouzení a zároveň byl stavebník vyzván k odstranění nedostatků žádosti v přiměřené lhůtě do 31.10.2023 výzvou č.j.: MUH/ 49379/23/153.

Dne 30.11.2023 byla usnesením č.j.: MUH/ 84472/23/153 prodloužena lhůta na doplnění žádosti z důvodu čekání na požadovaná stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad posoudil žádost jako důvodnou i vzhledem k postoupení podnětu k přezkumu nesouhlasného závazného stanoviska odboru územního plánování MěÚ Hustopeče č.j.: OUP/10724/23/148/3 Krajskému úřadu Jihomoravského kraje a nutnosti vypracovat odborný posudek vlivu stavby na krajinný ráz, který bude podkladem pro vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody dle sdělení odboru životního prostředí MěÚ Hustopeče pod sp.zn.: OZP/15376/23/321.

Dne 29.08.2024 Odbor územního plánování Krajského úřadu JMK závazným stanoviskem č.j.: JMK 120592/2024 změnil nesouhlasné závazné stanovisko MěÚ Hustopeče na souhlasné s tím, že záměr je v souladu s územním plánem Kurdějov a splňuje cíle a úkoly územního plánování a v území je přípustný.

Dne 13.01.2025 bylo do žádosti doplněno poslední zbývajícím stanovisko a stavební úřad tak mohl pokračovat v řízení o dodatečném povolení stavby.

K žádosti bylo doloženo:

- plná moc zastupování
- projektová dokumentace (dat.: 06/2023, xxxx)
- požárně bezpečnostní řešení (dat. 07/2023, xxxx)
- průkaz energetické náročnosti budovy ev.č. 515446.0
- snímek z katastrální mapy s ortofotomapou
- informace o parcelách
- výpisy z LV č. xxxx
- závazné stanovisko KrÚ JMK OÚP ze dne 29.08.2024 zn. S-JMK 169560/2023 OÚPSŘ
- stanovisko MěÚ Hustopeče OŽP ze dne 18.10.2023 zn. OZP/10736/23/1
- závazné stanovisko MěÚ Hustopeče OŽP (ovzduší) ze dne 13.11.2023 zn. OZP/12933/23/1
- závazné stanovisko MěÚ Hustopeče OŽP (ochrana lesa) ze dne 02.11.2023 zn. OZP/12759/23/321
- závazné stanovisko MěÚ Hustopeče OŽP (ochrana přírody) ze dne 12.11.2024 zn. OZP/30551/24/321
- závazné stanovisko MěÚ Hustopeče OŽP (souhlas ZPF) ze dne 13.01.2025 zn. OZP/791/25/565
- povolení MěÚ Hustopeče OŽP k nakládání s vodami ze dne 04.12.2024, zn.: OZP/6843/24/492
- závazné stanovisko KHS JMK ze dne 20.10.2023, č.j.: KHSJM 60490/2023/BV/HOK
- souhlas spol. EG.D, a.s. se stavbou ze dne 13.11.2023, zn.: M49992-27105071
- vyjádření spol. GasNet Služby, s.r.o. ze dne 05.12.2023, zn.: 5002939313
- vyjádření Vodovody a kanalizace Břeclav ze dne 07.11.2023, č. 007859
- vyjádření spol. CETIN, a.s. k existenci sítí ze dne 06.12.2023, č.j.: 343680/23
- vyjádření spol. T-Mobile, a.s. k existenci sítí ze dne 05.12.2023, č.j.: E62309/23
- vyjádření spol. Vodafone, a.s. k existenci sítí ze dne 05.12.2023, č.j.: 231205-1459625497
- smlouva o připojení k DS VN spol. E.ON Distribuce a.s. č. 9001717373, ze dne 30.07.2020
- smlouva o dodávce vody č. 38533/00001, ze dne 11.05.2023

V dalším kroku stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení dle § 129 odst. 2 stavebního zákona, respektive dle § 85 a 109 stavebního zákona. Při jeho vymezování dospěl k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – žadateli: společnost Apelace Kurdějov s.r.o., IČO: 07576803, Kurdějov č.p. 88, 693 01 Kurdějov;
- podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn: Obec Kurdějov, IČO: 65269951, č.p. 1, 693 01 Kurdějov;
- podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno – Obec Kurdějov, IČO: 65269951, č.p. 1, 693 01 Kurdějov; Gurdau RE, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno; Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8; Gurdau Vinařství, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno; EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno.
- podle § 109 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – stavebníkovi, společnost Apelace Kurdějov s.r.o., IČO: 07576803, Kurdějov č.p. 88, 693 01 Kurdějov;
- podle § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona – vlastník sousedního pozemku nebo staveb na nich, může-li být jejich vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno – Obec Kurdějov, IČO: 65269951, č.p. 1, 693 01 Kurdějov; Gurdau RE, s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno; Lesy České

republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8; Gurdau Vinařství, s.r.o., Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno; EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno.

Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) stavbám a pozemkům nemohou být tímto rozhodnutím dotčena.

Na základě doplněných podkladů stavební úřad oznámil dne 15.01.2025 pod č.j.: MUH/ 5819/25/153 oznámením zahájení řízení o dodatečném povolení stavby se současným projednání při ohledání na místě, na den 30.01.2025 o jehož průběhu byl sepsán protokol č.j.: MUH/ 10968/25/153.

Ve lhůtě určené k uplatnění námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů v řízení neuplatnili účastníci řízení žádné námitky.

Ve lhůtě k vyjádření se k podkladům rozhodnutí - účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Z hlediska platného územního plánu Obce Kurdějov leží záměr v samostatně vymezené zastavitelné ploše Z08 VS - návrhová plocha smíšená výrobní. Tato plocha je vymezena pro stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, vinařské domy, biofarmy, přístřešky pro zvěř. Přípustné jsou mimo jiné občanské vybavení místního významu, sportovní zařízení, bydlení správce areálu v rodinném domě, agroturistika, místní a účelové komunikace, související technická infrastruktura, ko m pakt ní čistírny odpadních vod, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny na stávajících nebo navržených stavbách a malé stavby odpadového hospodářství. V těchto plochách lze realizovat stavby o výšce do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP-0,6.

V ploše VS 08, která může ovlivnit krajinný ráz území, se připouští jednopodlažní horizontální stavba s podkrovím, polozapuštěná do terénu.

Záměr je v souladu s ustanoveními §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, a to z hlediska architektonických a estetických požadavků na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter území, což prokázalo provedené hodnocení vlivu na krajinný ráz. Zároveň se neprokázalo, že by záměr představoval podle §18 stavebního zákona rozpor veřejného a soukromého zájmu. Umístění bytu správce jako centra vinařství není v rozporu s ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v §111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy dle předložených závazných stanovisek dotčených orgánů. Stavebník prokázal, že stavba není v rozporu s ustanoveními §129 odst. 3 stavebního zákona a proto ji lze dodatečně povolit.

Záměr nebude mít negativní dopad na stávající podmínky v území, neovlivní architektonický výraz současné zástavby dané lokality ani její urbanistickou koncepci.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v §111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavebník prokázal, že stavba není v rozporu s ustanoveními §129 odst.3 stavebního zákona a proto ji lze dodatečně povolit.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci dodatečného povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Stavebník 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.

Ve stavebních pracích nesmí být pokračováno, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci. Po nabytí právní moci dodatečného povolení, stavební úřad zastaví řízení o nařízení odstranění stavby.

Otisk úředního razítka

Ing. Petr Šabata
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Mihalík, Železníková a spol., advokátní kancelář, IDDS: wvc7n6d
sídlo: Bezručova 1896/90, 692 01 Mikulov na Moravě

Gurdau RE, s.r.o., IDDS: 5aydmey
sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Lesy České republiky, s.p., IDDS: e8jcfns
sídlo: Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

Obec Kurdějov, IDDS: nsba2nc
sídlo: Kurdějov č.p. 1, 693 01 Hustopeče u Brna

Gurdau Vinařství, s.r.o., IDDS: 8fpdyuk
sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

dotčené správní úřady

MěÚ Hustopeče, Odbor životního prostředí

MěÚ Hustopeče, Odbor územního plánování

Krajská hygienická stanice JMK, IDDS: jaaai36

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

Příloha:

- ověřená projektová dokumentace a štítek „Stavba povolena“ budou předány po právní moci rozhodnutí

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích ve znění pozdějších předpisů:

pol. 17 odst.1 písm. a)

ve výši 1 000,- Kč

pol. 17 odst.1 písm. e)

ve výši 1 000,- Kč

pol. 18 odst.1 písm. a) s uplatněním pozn.4

ve výši 5 000,- Kč

byl uhrazen dne 05.02.2025 převodem na účet MěÚ Hustopeče

celkem 7 000,- Kč