

Obecní úřad Čeladná, stavební úřad

739 12 Čeladná č. 1

Č.j. Cela 166/2025
Sp.zn. Cela_S 128/2024/Kun
330_V5

Vyřizuje: Bc. Vladimíra Kundrátová
Tel.: 558 684 018
E-mail: stavebni2@celadna.cz
Datum: 17. 01. 2025

Penzion u vodopádu s.r.o., Svatopetrská 35/7, Komárov, 617 00 Brno

ROZHODNUTÍ

Dne 06. 05. 2024 podala společnost Penzion u vodopádu s.r.o., se sídlem Svatopetrská 35/7, Komárov, 617 00 Brno, IČO: 089 69 230, zastoupena jednatelem společnosti Romanem Prosem, nar. 17. 08. 1970, Pastrnkova 681/1, Zábrdovice, 615 00 Brno, kterou na základě plné moci zastupuje společnost H1K ARCHITECTURE s.r.o., Rytířská 410/6, 110 00 Praha 1, IČO: 28956036, substituční plná moc pro Ing. arch. Jakub Šebesta, se sídlem Na Výsluní 2914, 738 01 Frýdek-Místek, IČO: 05219256, žádost o povolení změny stavby „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“ na pozemcích parc. č. 2965/1, 2964/3, 542/11, 598/2, 2964/4, 598/7, 2964/14, 598/1, 598/6, 2964/15, 602/3 v k. ú. Čeladná, před dokončením. Dnem podání žádosti bylo zahájeno stavební řízení ve věci vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením.

Obecní úřad Čeladná, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný dle ust. § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a místně příslušný správní orgán podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle ust. § 111 stavebního zákona žádost o povolení změny stavby „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“ před jejím dokončením, pro kterou vydal stavební úřad dne 02. 09. 2022 ve společném územním a stavebním řízení rozhodnutí pod č.j. Cela 2168/2022 (sp.zn. Cela_S 146/2020/Poch), které nabylo právní moci dne 08. 10. 2022, a na základě tohoto posouzení podle ust. § 118 odst. 1 stavebního zákona

povoluje

změnu stavby „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“ na pozemcích parc. č., 598/6 (druh pozemku dle KN – ostatní plocha) v katastrálním území Čeladná, před jejím dokončením v tomto rozsahu:

- změna architektonického výrazu stavby s dodržáním půdorysné stopy původní stavby.** Původní stavba – dvoupodlažní objekt (přízemí + využitě podkroví) s navazujícími terasami, max. půdorysné rozměry 33,50 x 14,2 m, zastřešený sedlovou střechou s vikýři a balkonem, výška hřebene + 8,35 m. Ve středové části zastřešené plochými střechami s výškou atiky + 6,86 m a 6,93 m.
Nově bude stavba řešena jako dvoupodlažní nepodsklepený objekt o půdorysných rozměrech základní hmoty stavby 33,76 x 7,63 m. Ve středové části severní strany bude stavba rozšířena o modul o půdorysu 9,46 x 2,95 m, v němž bude orientován vstup do objektu klubovny. Z jižní

strany budou příčné vnitřní nosné stěny vysunuty před fasádu, vždy střídavě o 1,5 a 2 m, kdy ve 2.NP budou mezi těmito stěnami vytvořeny lodžie. Jižní strana fasáda bude z velké části tvořena velkoformátovým prosklením. Velká část severní, západní a východní fasády bude z falcovaného plechu v antracitové barvě. Objekt bude zastřešen lomenou šikmou střechou se třemi hřebeny, maximální výška stavby v nejvyšším hřebeni bude + 7,63 m. Nově je objekt dimenzován pro užívání 14 osob, oproti původně navrženým 18 osobám. Konstrukčně je objekt navržen z keramických tvárnic Porotherm (obvodové zdivo tl. 300 mm) oproti původnímu systému z vápenopískových tvárnic (obvodové zdivo tl. 240 mm).

- **změna zdroje vytápění**, kdy původním hlavním zdrojem vytápění bylo navrženo elektrické podlahové vytápění, doplňkovým zdrojem tepla byly navrženy dva krby. Nově je navržen zdroj tepla pro vytápění a chlazení klimatizačními jednotkami na bázi tepelného čerpadla (vzduchvzduch), společné prostory budou vytápěny elektrickým přímotopem. Zdroj tepla pro ohřev teplé vody jsou navrženy hybridní zásobníky, o objemu 100 l. Nově budou instalovány fotovoltaické panely o celkové roční výrobě soustavy 14,1 MWh.
- **změna způsobu odvětrání**. Odvětrání pobytových a obytných místností je řešeno kombinací nuceného větrání s přirozeným větráním okny. Nucené větrání je řešeno jako podtlakové. K odvodu vzduchu jsou navrženy ventilátory umístěné v podhledech. Výfuk vzduchu je řešen do instalační šachty nad střechu, ukončeno výfukovými hlavice.

Účel užívání stavby se nemění.

Změnou stavby před dokončením nejsou dotčeny vedlejší doprovodné stavby umístěné na pozemcích parc. č. 2965/1, 2964/3, 542/11, 598/2, 2964/4, 598/7, 2964/14, 598/1, 598/6, 2964/15, 602/3, 2964/14, 2964/16 v k. ú. Čeladná, povolené společným povolením pod č. j. Cela 2168/2022 dne 02. 09. 2022. **Vzhledem ke skutečnosti, že změnou stavby před dokončením nejsou překročeny půdorysné ani výškové parametry hlavní stavby, stavební úřad Čeladná neprojednává výše uvedený záměr v územním řízení.**

Pro provedení stavby stavební úřad podle ust. § 115 stavebního zákona stanoví tyto nové další podmínky:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ke změně stavby před dokončením ověřené stavebním úřadem (zodpovědný projektant – Ing. arch. Jakub Šebesta, autorizovaný architekt, ČKA 4388). Ověřená projektová dokumentace je přílohou tohoto rozhodnutí pro stavebníka; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Podmínky uvedené ve výrokové části rozhodnutí: ze dne 02. 09. 2022, č.j. Cela 2168/2022 (sp.zn. Cela_S 146/2020/Poch), které se nevztahují k části stavby dotčené projednávanou změnou, **zůstávají v platnosti.**
3. Stavbu lze dle nového stavebního zákona užívat na základě vydaného kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Účastník stavebního řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:

Penzion u vodopádu s.r.o., se sídlem Svatopetrská 35/7, Komárov, 617 00 Brno, IČO: 089 69 230

Odůvodnění

Dne 06. 05. 2024 podala společnost Penzion u vodopádu s.r.o., se sídlem Svatopetrská 35/7, Komárov, 617 00 Brno, IČO: 089 69 230, zastoupena jednatelem společnosti Romanem Prosem, nar. 17. 08. 1970, Pastrnkova 681/1, Zábrdovice, 615 00 Brno, kterou na základě plné moci zastupuje společnost HIK ARCHITECTURE s.r.o., Rytířská 410/6, 110 00 Praha 1, IČO: 28956036, substituční plná moc pro Ing. arch. Jakub Šebesta, se sídlem Na Výsluní 2914, 738 01 Frýdek-Místek, IČO: 05219256, žádost o povolení změny stavby „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“ na

pozemcích parc. č. 2965/1, 2964/3, 542/11, 598/2, 2964/4, 598/7, 2964/14, 598/1, 598/6, 2964/15, 602/3 v k. ú. Čeladná, před dokončením. Dnem podání žádosti bylo zahájeno stavební řízení ve věci vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením.

V souvislosti s uvedenou stavbou vydal Obecní úřad Čeladná, stavební úřad tato rozhodnutí:

- dne 02. 09. 2022 ve společném územním a stavebním řízení rozhodnutí pod č.j. Cela 2168/2022 (sp.zn. Cela_S 146/2022/Poch), kterým byla umístěna a povolena stavba „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 08. 10. 2022.

K žádosti o vydání změny stavby před dokončením byly doloženy tyto podklady a doklady:

- plná moc společnosti H1K ARCHITECTURE s.r.o., Rytířská 410/6, 110 00 Praha 1, IČO: 28956036, substituční plná moc pro Ing. arch. Jakub Šebesta, se sídlem Na Výsluní 2914, 738 01 Frýdek-Místek, IČO: 05219256, ze dne 11. 04. 2023
- projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením (datum: 01/2024), zodpovědný projektant – Ing. arch. Jakub Šebesta, autorizovaný architekt, ČKA 04388, spolupracující osoby: Ing. Michal Procházka, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0013282, Ing. Gabriela Borovcová, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1103677, Tomáš Juřica (část vzduchotechnika), Ing. Josef Nezval (část silnoproud), Ing. Tomáš Fabián (část zdravotní technika, část vytápění), Ing. Michal Toman (průkaz energetické náročnosti), Ing. Radim Krejczy (stavebně technické řešení stavby)
- požárně bezpečnostní řešení ke změně stavby před dokončením (datum 06/2024), Ing. Gabriela Borovcová, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1103677
- Inženýrskogeologický průzkum pro projektovaný stavební záměr, datum 03/2023, ev. č. zakázky 014/2023, zpracovali: Mgr. Tomáš Proisl, Ph. D., Bc. Sára Němcová
- statické posouzení základových konstrukcí, datum 05/2023, zpracovala společnost Menard zakládání staveb s.r.o., hlavní projektant Ing. Radim Krejczy
- průkaz energetické náročnosti budovy ev. č. 526903.0, datum: 28. 08. 2023, vyhotovil – Ing. Michal Toman, energetický specialista, č. oprávnění MPO 1745, třída energetické náročnosti „B“ (velmi úsporná)
- souhrnné stanovisko Městského úřadu Frýdlantu nad Ostravicí, odboru životního prostředí, ke změně stavby před dokončením, zahrnující vyjádření a stanoviska podle zákona č. 289/95 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů, dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vydané dne 24. 07. 2024, zn. MUFO 61167/2024/SS
- rozhodnutí Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odboru životního prostředí, vodoprávního úřadu o povolení k nakládání s vodami a o společném povolení, kterým se schvaluje stavební záměr stavby vodního díla – čistírny odpadních vod na pozemku parc. č. 598/6 v k. ú. Čeladná
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru MSK, územní odbor Frýdek-Místek, ze dne 11. 07. 2024, zn. HSOS-3845-2/2024, k dokumentaci pro změnu stavby „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné, SO 01“ v rozsahu požárně bezpečnostního řešení
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice MSK se sídlem v Ostravě, ze dne 25. 06. 2024, č.j. KHSMS 42538/2024/FM/HOK (sp.zn. S-KHSMS 42538/2024/FM/HOK), souhlas se změnou stavby před dokončením „Klubovna golfistů s bytem správce na hřišti v Čeladné“

Stavební úřad stanovil okruh účastníků stavebního řízení v souladu s ust. § 109 stavebního zákona. Do tohoto okruhu byl zahrnut pouze stavebník dle ust. § 109 písm. a) stavebního zákona – Penzion u vodopádu s.r.o. (žadatel a současně vlastník dotčených pozemků a stavby) a dle § 109 písm. d) a e) - společnost Prosper Golf Resort a.s. (vlastník bezprostředně sousedících pozemků a ten, kdo má věcné břemeno k pozemku, na němž je stavba umístěna). Při vymezení okruhu účastníků správního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že vlastnická nebo jiná práva odpovídající věcnému břemenu k dalším vzdálenějším nemovitostem nemohou být tímto povolením přímo dotčena.

Stavební úřad opatřením ze dne 08. 10. 2024, č.j. Cela 2591/2024 oznámil v souladu s ust. § 112 odst. 1 stavebního zákona účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení, ve kterém upustil od ústního jednání a místního šetření, neboť jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované změny stavby před dokončením. V oznámení stavební úřad stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení mohou dotčené orgány uplatnit svá závazná stanoviska a účastníci řízení mohou uplatnit své námítky, popř. důkazy. Současně účastníky řízení poučil, že dle ust. § 114 odst. 1 stavebního zákona může účastník řízení uplatnit námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, a že dle ust. § 118 odst. 3 stavebního zákona se žádost o změnu stavby před dokončením projednává s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Stavební úřad účastníky řízení dále upozornil, že k později uplatněným námítkám, popř. důkazům nebude přihlížet, vzhledem k zásadě koncentrace správního řízení, kterou je stavební řízení ovládáno. Oznámení o zahájení řízení bylo doručováno účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě. Ve stanovené lhůtě stavební úřad neobdržel žádná stanoviska dotčených orgánů ani námítky či vyjádření účastníků řízení.

V oznámení o zahájení řízení ze dne 08. 10. 2024, č. j. Cela 2591/2024 stanovil stavební úřad rovněž lhůtu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne následujícího po uplynutí lhůty k uplatnění námitek, popř. důkazů. Ve stanovené lhůtě nikdo z účastníků řízení do spisu nenahlížel.

Stavební úřad v průběhu řízení postupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Vlastnická práva k dotčeným i sousedním pozemkům si stavební úřad ověřil z jemu dostupných údajů v katastru nemovitostí. Stavební úřad může na žádost stavebníka povolit změnu stavby před jejím dokončením, žádost projednává s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

V průběhu stavebního řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o změnu stavby před dokončením přiměřeně z hledisek uvedených v ust. § 111 stavebního zákona. Ověřil, že předložená projektová dokumentace pro změnu stavby „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“ před dokončením (datum: 06/2023 – výkresová část, 01/2024 – textová část) je úplná a přehledná, je zpracována oprávněnou osobou, zodpovědný projektant – Ing. arch. Jakub Šebesta, autorizovaný architekt, ČKA 04388, spolupracující osoby – Ing. Michal Procházka, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0013282, Ing. Gabriela Borovcová, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1103677, Tomáš Juřica (část vzduchotechnika), Ing. Josef Nezval (část silnoproud), Ing. Tomáš Fabián (část zdravotnicka, část vytápění), Ing. Michal Toman (průkaz energetické náročnosti), Ing. Radim Krejczy (stavebně technické řešení stavby). Dle údajů v projektové dokumentaci jsou splněny technické požadavky na stavby dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Soulad záměru změny stavby před dokončením se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy žadatel doložil závaznými stanovisky dotčených orgánů, které tyto zájmy v rámci svých kompetencí hájí:

- Hasičský záchranný sbor MSK, územní odbor Frýdek-Místek, jako dotčený orgán na úseku požární ochrany, závazným stanoviskem ze dne 11. 07. 2024, zn. HSOS-3845-2/2024 vydal podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, souhlas s dokumentací pro změnu stavby „Klubovna golfistů s bytem správce“ v rozsahu požárně bezpečnostního řešení. Závazné stanovisko se vztahuje pouze na objekt SO 01. Souhlas byl vydán bez podmínek.

- Krajská hygienická stanice MSK se sídlem v Ostravě, jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví, závazným stanoviskem ze dne 25. 07. 2024, č.j. KHSMS 42538/2024/FM/HOK (sp.zn. S-KHSMS 42538/2024/FM/HOK) vydala dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, souhlas se změnou stavby „Klubovna golfistů s bytem správce na hřišti v Čeladné“ před dokončením. Souhlas byl vydán bez podmínek.
- Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí - souhrnné stanovisko ke změně stavby před dokončením, zahrnující vyjádření a stanoviska podle zákona č. 289/95 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů, dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů ze dne 24. 07. 2024, zn. MUFO 61167/2024/SS. Ke změně stavby nestanovil žádný orgán odboru životního prostředí nové podmínky v rámci stavby „Klubovna golfistů s bytem správce na hřišti v Čeladné“. Podmínky stanovené v rámci stavebního záměru „Klubovna golfistů s bytem správce v Čeladné“ v rámci původního stanoviska MUFO 19707/2020/KS vydaného dne 25. 09. 2020 zůstávají v platnosti.

Stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním změny stavby před dokončením nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena nebo ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. V průběhu stavebního řízení neshledal důvody, které by bránily povolení a provedení změny stavby před dokončením, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Podle ust. § 69 odst. 2 správního řádu se v písemném vyhotovení rozhodnutí uvedou jména a příjmení všech účastníků řízení. V daném případě je účastníkem správního řízení pouze společnost Penzion u vodopádu s.r.o. a Prosper Golf Resort a.s.

Poučení o opravném prostředku

Proti tomuto rozhodnutí se lze podle ust. § 83 odst. 1 a ust. § 86 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolací orgán je Krajský úřad Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, krajský stavební úřad. Odvolání se podává u Obecního úřadu Čeladná, stavebního úřadu.

Podle ust. § 85 odst. 1 správního řádu má včas podané a přípustné odvolání odkladný účinek. Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu je nepřípustné odvolání jen proti odůvodnění. Podle odst. 2 téhož ustanovení musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Ostatní poučení

Podle ust. § 72 odst. 1 správního řádu se rozhodnutí oznamuje účastníkům řízení doručením stejnopisu jeho písemného vyhotovení do vlastních rukou. Nebude-li adresát při doručování zastížen, bude písemnost podle ust. § 23 odst. 1 téhož zákona uložena, a pokud si adresát uloženou písemnost ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje podle ust. § 24 odst. 1 téhož zákona za doručenou posledním dnem této lhůty.

Bc. Vladimíra Kundrátová
referent stavebního úřadu

Vladimíra
Kundrátová

Digitálně podepsal
Vladimíra Kundrátová
Datum: 2025.01.17
10:35:41 +01'00'

Příloha pro žadatele po nabytí právní moci rozhodnutí:

- ověřená projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením,
- opatření rozhodnutí doložkou právní moci.

Rozdělovník:

- *účastník řízení podle ust. § 109. a) stavebního zákona (stavebník):*
 - Penzion u vodopádu s.r.o., Svatopetrská 35/7, Komárov, 617 00 Brno, v zastoupení: H1K ARCHITECTURE s.r.o., Rytířská 410/6, 110 00 Praha 1, substituční zastoupení: Ing. arch. Jakub Šebesta, Na Výsluní 2914, 738 01 Frýdek-Místek
- *účastníci řízení podle ust. § 109 písm. d) stavebního zákona (vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena)*
 - Prosper Golf Resort a.s., Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
- *účastníci řízení podle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona (vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno)*
 - Prosper Golf Resort a.s., Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Dotčené orgány - doručení do datové schránky:

- Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant n. O. (č.j. MUFO 61167/2024/SS)
- Krajská Hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, Na Bělidle 7, 702 00 Ostrava (č.j. KHSMS 42538/2024/FM/HOK)
- Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, územní odbor Frýdek-Místek, Pavlíkova 2264, 738 01 Frýdek-Místek (č.j. HSOS-3845-2/2024)