



Záměr: Z/2025/115156
Řízení: R/2025/164051
Č.j.: R/2025/164051/3

Dne: 05.09.2025

Úřad: Obecní úřad Čeladná
č.p. 1
73912 Čeladná

Adresát:
Rozdělovník

2hmb3aw

Vyřizuje: Bc. Vladimíra Kundrátová
Tel: 558 684 018
Email: stavebni2@celadna.cz

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru

Výroková část

Obecní úřad Čeladná, stavební úřad (dále jen "stavební úřad"), jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. b) a podle § 34a odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), dle § 61 odst. 1 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů 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“), ve zrychleném řízení (dále jen "zrychlené řízení") posoudil podle § 193 a § 212 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou dne 19. 08. 2025 podala:

**společnost Beyaova s.r.o, IČO: 07601778, Hasičská 551/52, 700 30 Ostrava
Hrabůvka,**



zastoupena jednatelem společnosti panem Liborem Oravským, nar. 05. 04. 1968, kterou na základě plné moci zastupuje Filip Dostál, IČO: 055 10 490, Lesní 196, 538 25 Nasavrky (dále také "stavebník" nebo "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 195 a § 211 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 nazvanou:

„RODINNÝ DŮM ČELADNÁ, na parcele č. 204/73, k.ú. Čeladná“

(dále jen "stavba" nebo "záměr") na pozemku parc. č. 204/73 (*druh pozemku dle KN - trvalý travní porost*) v k. ú. Čeladná.

záměr obsahuje:

- **rodinný dům, žumpu s potrubím splaškové kanalizace, zpevněné plochy, dešťovou kanalizaci s akumulací jímky a vsakovacím objektem**
- přípojku NN, vnější část domovních rozvodů NN, oplocení, vodovodní přípojku s vodoměrnou šachtou a vnitřním vodovodem - (není předmětem tohoto povolení)

Popis stavby: (*všechny pozemky se nacházejí v k. ú. Čeladná*)

Objekt je navržen jako dvoupodlažní, nepravidelného půdorysu. Druhé nadzemní podlaží ustupuje od prvního. Maximální půdorysné rozměry jsou 13,2 x 15,95 m. Objekt bude zastřešen plochou střechou s atikami, které jsou jak na části 1.NP tak na střeše nad 2.NP. Atiky v úrovni 1.NP budou ukončeny ve výšce +3,600, atiky nad 2.NP ve výšce +6,350 od +/-0,000. Vytápění bude pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda a krbovou vložkou (lokální zdroj). Ohřev vody bude zajištěn tepelným čerpadlem se zásobníkem na cca 185l umístěným v technické místnosti. Obytné místnosti budou odvětrány přirozeně okny. Ve spíži je navržena dvojice ventilačních otvorů. Garáž bude větrána křížovým způsobem.

Stavba bude provedena jako prefa-monolitická konstrukce stavebního systému Durisol na betonové základové desce. Stavba je založena na základových



pasech. Svislé nosné konstrukce budou tvořeny tvárnicemi DURISOL. Obvodové zdivo bude z tvárnice DURISOL tl. 375 mm dodatečně zateplené polystyrenem EPS tl. 100mm. Vnitřní nosné zdivo tl. 250 mm. Překlady budou vytvořeny ze systému DURISOL pomocí konstrukční výztuže. Svislé nenosné konstrukce budou tvořeny tvárnicemi DURISOL tl. 150 mm. Schodiště bude provedeno jako betonové s konstrukční výztuží, provázané se stropní deskou. Střešní konstrukce ploché střechy bude zateplena střešním polystyrenem EPS 150S o tl. min. 200 mm na spádových klínech min. tl. 20mm z polystyrenu EPS o sklonu 3%. Podlahová konstrukce na terénu bude zateplena podlahovým polystyrenem EPS 100S o tl. 160 mm. Obvodové zdivo má integrovanou izolaci z polystyrenu EPS GRAY 70 o tl. 175 mm, soklová část z XPS tl. 100mm. Vzhledem k použití podlahového vytápění zvyšující radiaci je navrženo hydroizolační souvrství - např. ALP + ASFALTOVÝ PÁS tl. min. 3,5 mm typu G nebo PV s difúzní odolností 10-11 až 10-12 m²/s + ASFALTOVÝ PÁS tl. min. 4,0 mm typu Al s difúzní odolností 10-13 až 10-15 m²/s. Dále je navrženo odvětrání radonu z podzákladí z důvodu použití podlahového vytápění. Okna budou jako tepelně izolační, plastová s trojskly, dveře budou jako tepelně izolační, plastové.

Zastavěná plocha: 187,8 m²

Obestavěný prostor: 1125 m³

Podlahová plocha: 175,39 m² (1.NP 147,88m², 2.NP 27,51m²)

Počet podzemních podlaží: 0

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet bytů: 1

V 1.NP objektu se nachází garáž pro 2xOA, vstup do domu, 2x pokoj, 1x ložnice se šatnou, 2x koupelna, obývací pokoj a kuchyně se spíží.

V rámci stavby rodinného domu jsou navrženy zpevněné plochy, které zahrnují pojízdnou plochu využívanou jako sjezd z účelové komunikace, pro příjezd do garáže a jako odstavné parkovací stání, přístupový chodník o celkové výměře 117,3 m² a terasu o výměře 46,5 m². Terasa je navržena jižně od domu a je tvořena dřevěnou konstrukcí z prken. Ostatní zpevněné plochy jsou provedeny z betonové dlažby a jsou navrženy v severozápadní části pozemku stavebníka.



Napojení na technickou infrastrukturu:

Na zdroj NN bude RD napojen novou elektro přípojkou ukončenou HDS umístěnou v severozápadním rohu hranice stavebníka. Přípojka NN je řešena samostatně společností ČEZ Distribuce a.s. Z HDS povede vnější část domovních rozvodů NN v délce 28,5 m do objektu rodinného domu.

Napojení na zdroj vody bude rodinný dům novou vodovodní přípojkou v délce 6,5 m na vodovodní řad ve vlastnictví společnosti RV Styl a.s. Přípojka je ukončena vodoměrnou šachtou umístěnou na pozemku stavebníka, od šachty povede vnitřní vodovod v délce 14 m k objektu RD.

Likvidace splaškových vod je řešena vlastní jímkou na vybírání umístěnou na pozemku stavebníka, západně od RD ve vzdálenosti 2 m od hranice pozemku parc. č. 204/108.

Dešťové vody ze střech budou svedeny potrubím dešťové kanalizace (v celkové délce 69 m) do akumulární jímky o objemu 12 m³ s přepadem do vsakovacího zařízení o ploše 10 m², s doporučeným dnem vsakovací plochy 1,5m pod terénem. Tento přepad je bezpečnostní, primárně se uvažuje výše uvedené využití pro závlahu/rozstřík případně včasný vývoz.

Umístění stavby na pozemku:

Rodinný dům je umístěn ve středu zájmového pozemku parc. č. 204/73. Stavba respektuje minimální vzdálenost 10 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 204/108, vzdálenost 10 m od severní hranice s pozemkem 204/69, vzdálenost 13,7 m od východní hranice s pozemkem 204/74 a 16,9 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 204/79. Jímka splaškových vod respektuje minimální vzdálenost 2 m od západní hranice s pozemkem parc. č. 204/108. Akumulační jímka na dešťovou vodu je umístěna ve vzdálenosti 2 m od jižní hranice s pozemkem parc. č. 204/79. Vsakovací objekt dešťových vod bude umístěn v jihovýchodním rohu parcely stavebníka se vzdáleností min 2,5 m od obou stran.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Stavební úřad vymezil území dotčené vlivem stavby v rozsahu stavbou dotčeného pozemku parc. č. 204/73 v k. ú. Čeladná, a v rozsahu sousedních pozemků parc. č.



204/69, 204/74, 204/79 a 204/108 v k. ú. Čeladná.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval Jan Daneš, autorizoval Ing. Aleš Dubský, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí předána stavebníkovi.
2. Stavba bude prováděna dodavatelsky k tomu oprávněnou osobou dle výběru stavebníka. Stavební podnikatel, který bude provádět stavbu dodavatelsky, je povinen zabezpečit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
3. Identifikační údaje dodavatele stavby vč. osoby provádějící odborné vedení stavby budou stavebnímu úřadu písemně oznámeny min 7 dní před zahájením stavby.
4. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek o povolení stavby, který obdrží stavebníci po nabytí právní moci stavebního povolení, kde bude ponechán až do dokončení stavby.
5. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami. Výsledky vytyčení budou předloženy stavebnímu úřadu.
6. Při stavbě RD bude provedeno opatření proti pronikání radonu z geologického podloží dle projektové dokumentace. Při provedení bude pořízená fotodokumentace, která bude na požádání předložena stavebnímu úřadu
7. Stavba bude dokončena do 24 měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
8. Na stavbě bude veden ode dne, kdy byly zahájeny práce na staveništi, stavební deník. Vedení deníku končí dnem dokončení stavby.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, bude zajištěna ochrana zdraví a života osob na staveništi.
10. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
11. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebník doloží k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí mimo jiné geometrický plán se souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel, protokol o přijetí podkladu pro zápis změny v Digitální technické mapě, vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy
12. Užívání stavby je podmíněno provedením doprovodných staveb, jejichž



povolení není součástí tohoto rozhodnutí – elektrické přípojky NN, vodovodní přípojky.

13. Při stavbě budou dodrženy podmínky stanoviska Obce Čeladná ze dne 14. 07. 2025, č.j.: 1273/52.2/2025
14. Při stavbě budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odboru životního prostředí ze dne 18.08.2025 pod č.j. R/2025/118290/4, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu
 - Hranice trvalého záboru zemědělské půdy ze ZPF, tj. plochy řešené tímto souhlasem, budou v terénu řádně vyznačeny a musí být respektovány, aby nedošlo ke škodám na okolním zemědělském půdním fondu.
 - Z plochy trvalého záboru zemědělské půdy (pod stavbou) bude před zahájením stavebních prací na výše uvedených pozemcích provedena skrývka kulturní vrstvy půdy – orniční vrstvy do hloubky 10 cm. Sejmutá orniční vrstva půdy bude po dobu výstavby dočasně deponována v blízkosti stavby a po dokončení stavby bude využita pro zúrodnění svrchní vrstvy půdy zbývající nezastavěné části pozemku parc. č. 204/73 v k.ú. Čeladná. Orniční vrstva bude rozprostřena pouze jako vrchní vrstva na vrstvy nižší kvality. Po celou dobu uložení musí být ornice zabezpečena proti zcizení a znehodnocení.
 - Při provádění stavby je nutné provést nezbytná opatření k zadržení vody v krajině, tj. skrývkové práce provádět výhradně po vrstevnici, krátkodobou deponii oddělit u paty podélnou rýhou pro akumulaci povrchové vody, usnadnění vsaku a pro zamezení povrchového odtoku vody při větších deštích

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

Beyaova s.r.o, IČO: 07601778, Hasičská 551/52, 700 30 Ostrava Hrabůvka, zastoupena jednatelem společnosti panem Liborem Oravským, nar. 05. 04. 1968



Odůvodnění

Dne 19. 08. 2025 podal stavebník žádost evidovanou pod č.j. R/2025/164051/1 o povolení stavby rodinného domu včetně doprovodných staveb ve zrychleném řízení o povolení stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad po prostudování žádosti a dokumentace zjistil, že:

- stavba oplocení splňuje definici přílohy č. 1, odst. 1, písm. a), bod 5 stavebního zákona, tzv. drobných staveb: *"opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m mezi pozemky, které se nacházejí v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše"*.
- stavba vodovodní přípojky a vnitřního vodovodu splňuje definici přílohy č. 1, odst. 1, písm. a), bod 30 stavebního zákona, tzv. drobných staveb: *"vodovodní nebo kanalizační přípojky v délce do 25 m od stávajícího vodovodního řádu nebo stávající kanalizační stoky schválené vlastníkem dotčeného pozemku a vlastníkem vodovodu nebo kanalizace, popřípadě jeho provozovatelem, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní"*.
- stavba elektro přípojky a vnější část domovních rozvodů NN splňuje definici přílohy č. 1, odst. 1, písm. a), bod 28 stavebního zákona, tzv. drobných staveb: *"připojení k distribuční soustavě pomocí elektrické přípojky nebo smyčky, to vše v hladině nízkého napětí a v maximální délce do 25 m od vedení a zařízení stávající distribuční soustavy, zřizované provozovatelem distribuční soustavy, jehož distribuční soustava je připojena k přenosové soustavě a k jehož soustavě je připojeno více než 90000 odběrných míst, včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní"*.

Provádění a odstraňování drobných staveb je ve volném režimu tzn., že tyto stavby nepodléhají povolení stavebním úřadem.

Vzhledem k výše uvedenému nejsou stavby vodovodní přípojky s vodoměrnou šachtou a vnitřním vodovodem, oplocení a elektro přípojka NN a vnější část domovních rozvodů NN předmětem povolení.



Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace pro povolení záměru pod názvem "RODINNÝ DŮM ČELADNÁ, na parcele č. 204/73, k.ú. Čeladná", datum: květen 2025, vypracoval: Jan Daneš, zodpovědný projektant: Ing. Aleš Dubský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a statiku a dynamiku staveb, ČKAIT: 0701504, spolupracující osoby: Ing. Lea Trestrová - PBŘ, autorizovaný inženýr v oboru požární bezpečnosti staveb, ČKAIT: 0701462,
- Stavebně konstrukční řešení stavby, datum: červenec 2025, vypracoval Ing. Aleš Dubský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a statiku a dynamiku staveb, ČKAIT: 0701504
- Požárně bezpečnostní řešení, datum: květen 2025, vypracovala Ing. Lea Trestrová, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT: 0701462
- stanovisko společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., se sídlem 28. října 1235/169, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava k existenci sítí ze dne 24. 06. 2025, pod zn.:9773/V013545/2025/CI - nedojde ke střetu se zařízením v majetku, příp. v provozování SmVaK Ostrava a.s. – stavba je v blízkosti vodovodního přivaděče DN 600, ochranné pásmo 6 m od osy - záměr nezasahuje do ochranného pásma
- vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem ze dne 25. 06. 2025 pod zn. 001164927334 - v zájmovém území se nenachází zařízení v majetku společnosti
- dodatek číslo 001 smlouvy o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě číslo: 24_SOP_01_4122341677 se společností ČEZ Distribuce a.s., ze dne 12. 06. 2025
- koordinované závazné stanovisko k záměru „Stavba RD Čeladná“ vydané Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí, odborem životního prostředí dne 18. 08. 2025 pod č.j. R/2025/118290/4
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě vydané dne 17. 07. 2025 pod č.j. R/2025/118318/2
- sdělení hydrogeologa o nevhodnosti vsakování odpadních vod pro možné navržení jímky ze dne 01. 08. 2025, zn. D25-098, vyhotovil Ing.



David Muška, držitel odborné způsobilosti v oboru hydrogeologie č. 2208/2013

- souhlas účastníků řízení v souladu § 184 odst. 2 písm. c) stavebního zákona
 - Prosper Invest a.s., IČO: 095 07 094, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (vlastník sousedních pozemků parc. 204/69, 204/74, 204/79, 204/108 k. ú. Čeladná), souhlas ze dne 24. 06. 2025, podepsáno Ing. Martinou Kulštejnovou, prokuristou
 - RV Styl s. r. o., IČO: 26821486, Martinovská 3168/48, 72300 Ostrava - Martinov (vlastník a provozovatel vodovodního řádu na pozemku 204/108 a 204/79 k. ú. Čeladná), souhlas ze dne 25. 06. 2025

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

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu – hlavní účastníci:

- podle § 182 písm. a) a c) stavebního zákona – stavebník/žadatel, vlastník předmětných pozemků:

- Beyaova s.r.o, IČO: 07601778, Hasičská 551/52, 700 30 Ostrava Hrabůvka (vlastník dotčeného pozemku parc. č. 204/73, oprávněný z věcného břemene chůze a jízdy k pozemkům 186/20, 189/2, 204/104, 204/105, 204/106, 204/107 a 204/8 v k. ú. Čeladná)

Účastníci řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu – vedlejší účastníci:

- podle § 182 písm. b) stavebního zákona - obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

- Obec Čeladná, IČO: 002 96 571, Čeladná č.p. 1, 739 12 Čeladná

- podle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- Beyaova s.r.o, IČO: 07601778, Hasičská 551/52, 700 30 Ostrava Hrabůvka



- podle § 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

- Prosper Invest a.s., IČO: 09507094, Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava (vlastník sousedních pozemků parc. č. 204/108, 204/74, 204/69, 204/79 v k. ú. Čeladná)
- RV Styl s. r. o., IČO: 26821486, Martinovská 3168/48, 72300 Ostrava - Martinov (vlastník a provozovatel vodovodního řádu na pozemku 204/108 a 204/79 k. ú. Čeladná)
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly (oprávněný v věcného břemene zřízení zemní kabelové přípojky VN 22 kV a provozování, údržby, oprav, revizí a rekonstrukcí k pozemku parc. č. 204/108 k. ú. Čeladná)

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad přezkoumal žádost a zjistil, že podmínky pro provedení zrychleného řízení jsou splněny. Záměr je navržen na území obce, která má územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené v situačním výkrese dokumentace.

Stavební úřad v probíhajícím řízení posoudil záměr žadatele podle hledisek uvedených v ust. § 193 stavebního zákona, tj. zda záměr žadatele je v souladu:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,



f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací:

Záměr se dle zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a 11 účinných od dne 21. 07. 2025 (dále jen "ZÚR MSK") nachází v jižní části specifické krajiny F-07 – Frýdlant nad Ostravicí, v přechodovém pásmu 74, které by mělo svým charakterem navazovat na sousední specifickou krajinu F-04. Navržená novostavba rodinného domu je umístěna v zastavitelné ploše, která je navržena pro umístění cca 30 staveb rodinných domů. Přirozeně navazuje na stávající řídkou zástavbu, tvořenou rodinnými domy podobného architektonického stylu (plochá střecha, moderna). Svým umístěním vhodně doplňuje charakter dané lokality, v níž převažuje obytná funkce a soustředění staveb určených k bydlení v rodinných domech. Záměr respektuje podmínky pro zachování a dodržení cílových kvalit krajiny definovaných v ZÚR MSK pro specifickou krajinu F-07 tak, že nenarušuje pohledové scenérie horských masivů s výraznými hřbety a krajinnými dominantami a nevytváří novou pohledovou dominantu nebo bariéru v daném území. Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území stanoveného pro rozvojovou oblast NOB1 Podbeskydí nejsou pro uvedený záměr specifikovány. V zájmovém území se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby nebo opatření stanovené v ZÚR MSK. Záměr je tudíž v souladu se ZÚRMSK.

Dle aktuálně platného územní plánu (ÚP schválený zastupitelstvem obce Čeladná dne 02. 10. 2014, účinný dnem 14. 11. 2014, změna ÚP č. 1B schválená zastupitelstvem obce Čeladná dne 20. 09. 2018, účinná dnem 31. 10. 2018, změna ÚP č. 2 schválená zastupitelstvem obce Čeladná dne 12. 09. 2022, účinná dnem 09. 11. 2022, změna č. 2 po přezkumu Krajského úřadu nabyla účinnosti 06. 10. 2023 a rozsudku Krajského soudu č. j. 76 A 1/2024 ze dne 13. 08. 2024) (dále také "ÚP") se pozemek parc. č. 204/73 nachází v zastavitelné ploše Z 35 s funkčním využitím ploch bydlení (B). Hlavním využitím ploch bydlení jsou pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav.



V podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu je uvedena pro plochy B výšková hladina – max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím, přitom platí, že maximální přípustná výška objektu je 8 m od úrovně stávajícího terénu s nejnižší nadmořskou výškou. Pro umísťování staveb v plochách B platí povinnost odstupu staveb od hranice pozemku s obslužnou komunikací 5 až 10 m. Pro zastavitelnou plochu Z 35 je stanoveno maximální procento zastavitelnosti 12%, pro tuto plochu je zpracována a schválena územní studie.

Záměr žadatele odpovídá svými charakteristikami hlavnímu využití ploch bydlení. Jedná se o novostavbu rodinného domu. Napojení na zdroj vody, NN, splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci jsou stavbami související s nezbytnou technickou infrastrukturou, které jsou v dané ploše přípustné. Novostavba RD je nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a druhým ustupujícím podlažím zastřešený plochou střechou s maximální výškou stavby v atice střechy cca 6,35 m, tudíž podmínky prostorové podmínky jsou navrženou stavbou dodrženy. Stavba RD je umístěna 10 m od hranice pozemku s obslužnou komunikací, což je v souladu s požadavky ÚP. Zcela respektuje platnou územní studii ČELADNÁ * Z 35 - LOKALITA "PLANISKA". Je dodržena maximální zastavitelnost pozemku, neboť stavba zaujímá plochu 187 m², což je při ploše pozemku 1566 m², 11,9%. Výše uvedený záměr je tudíž v souladu s platným územním plánem.

Posouzení souladu stavebního záměru s cíli a úkoly územního plánování:

Stavební úřad při posuzování záměru vycházel primárně z výše uvedené územně plánovací dokumentace a tudíž již specificky neodůvodňoval souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování (ust. § 38 a § 39 stavebního zákona), neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace, a při vydávání územního plánu obce Čeladná v aktualizaci jeho změn a ZÚR MSK, jakožto druhů územně plánovací dokumentace jsou cíle a úkoly územního plánování předmětem této územně plánovací dokumentace, kde jsou zároveň zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a charakter území. S přihlédnutím k místním



podmínkám uvádíme, že uvedeným záměrem nedojde k narušení stávajícího charakteru území.

Posouzení souladu záměru s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Ze zpracované dokumentace vyplývá, že záměr vyhovuje: - obecným požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, zejména – ust. § 7 (Parkovací stání je navrženo jako součást stavby a bude se jednat o provozně neoddělitelnou část na pozemku stavby. Na pozemku stavby, v blízkosti RD, jsou navržena 3 parkovací stání pro osobní automobil), ust. § 8 (Srážkové vody ze stavby RD budou svedeny dešťovou kanalizací do akumulární nádrže pro další využití a přebytek bude zasakován na pozemku investora), ust. § 11 (Umístění novostavby rodinného domu je navrženo tak, že nepřesahuje žádná část na sousední pozemek ani nezabraňuje budoucí možné zástavbě sousedního pozemku. Umístění objektů viz příloha C.03 „Koordinační situační výkres“).

- vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona - na základě posouzení žádosti včetně dokladů a dokumentace dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona. Žádost byla podána na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 3 k vyhlášce č. 149/2024 Sb. K žádosti jsou přiložena stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů vydaná podle zvláštních předpisů, stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů veřejné technické infrastruktury z hlediska ochrany jejich staveb a zařízení. Projektová dokumentace stavby je úplná a přehledná, je zpracována oprávněnou osobou, vypracoval: Jan Daneš, zodpovědný projektant: Ing. Aleš Dubský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a statiku a dynamiku staveb, ČKAIT: 0701504, spolupracující osoby: Ing. Lea Trestrová - PBR, autorizovaný inženýr v oboru požární bezpečnosti staveb, ČKAIT: 0701462.

Posouzení souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Soulad stavebního záměru se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy



žadatel doložil závaznými stanovisky dotčených orgánů, které tyto zájmy v rámci svých kompetencí hájí. Jedná se především o:

- Městský úřad úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí, který vydal koordinované závazné stanovisko č.j. R/2025/8504/6, ze dne 26. 02. 2025, zahrnující:
 - souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF na pozemku parc. č. 1259/3 a 1295/4 o celkové odnímané ploše 0,0446 ha. Orgán ochrany ZPF stanovil podmínky přípustnosti předmětného záměru, které jsou zahrnuty do podmínek ve výrokové části tohoto rozhodnutí
 - souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Souhlas byl vydán bez podmínek.
 - souhlasné závazné stanovisko orgánu vykonávajícího státní správu v oblasti odpadového hospodářství podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Souhlas byl vydán bez podmínek.
 - souhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Souhlas byl vydán bez podmínek.
 - orgán státní správy lesů vydal sdělení, že stavbou nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
 - orgán státní památkové péče podle § 14 odst. 1, § 29 odst. 2 písm. b) a § 42a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů vydal sdělení, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí.
- Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě vydala dne 16. 01. 2025 pod č.j. R/2025/7245/2 souhlasné závazné stanovisko. Souhlas byl vydán bez podmínek.



Součástí předmětného záměru přitom je mimo jiné také:

Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v kat. území Čeladná, obci Čeladná, na pozemku parc. č. 204/73, druh trvalý travní porost, výměra pozemku 0,1566 ha, odnímaná plocha 0,0352 ha, BPEJ 84811

Posouzení souladu záměru s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Stavba rodinného domu bude napojena novým sjezdem z veřejně přístupné účelové komunikace umístěné na pozemku parc. č. 204/108. Rozhodnutí o připojení se u účelových komunikací nevydává.

Stavba rodinného domu bude napojena na zdroj NN. Přípojka distribučního vedení NN je podmiňující stavbou, jejíž realizace je zahrnuta mezi podmínky tohoto rozhodnutí a je nezbytná pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavby rodinného domu.

Stavba bude napojena na vodovodní řad, který je v majetku a správě společnosti RV Styl, s.r.o. a je umístěn v pozemku parc. č. 204/108. Stavebník doložil k žádosti smlouvu o smlouvě budoucí o vybudování vodovodní přípojky a napojení na vodovodní řad a jeho budoucího provozu. Vodovodní přípojka je podmiňující stavbou, jejíž realizace je zahrnuta mezi podmínky tohoto rozhodnutí a je nezbytná pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavby rodinného domu. Vzhledem k délce vodovodní přípojky 6,5 m a vnitřního vodovodu v délce 14 m, nevyžaduje stavba povolení stavebního úřadu.

Splaškové vody budou likvidovány v nové jímce na vybírání umístěné na pozemku stavebníka. Vzhledem k tomu, že v daném území se nenachází veřejná kanalizace a součástí podkladů pro povolení záměru bylo vyjádření hydrogeologa, že vzhledem ke skladbě geologického prostředí a úrovni hladiny podzemní vody se nedoporučuje odpadní vody vsakovat, je jediné možné řešení umístění žumpy.

Dešťové vody z střechy RD budou svedeny dešťovou kanalizací PVCKGDN110 do akumulární nádrže o objemu 12 m³ a následně bezpečnostním přepadem do vsakovacího objektu o hloubce 1,5 m umístěném na pozemku investora.



Posouzení souladu záměru s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN s ohledem na charakter stavby a její umístění. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí bude stavba. Dále pak z potencionálně dotčených vlastníků a správců sítí technické infrastruktury, z vlastníků sousedních - mezujících pozemků a staveb na nich. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu pro bydlení o jedné bytové jednotce, stavba je umístěna téměř ve středu pozemku a není situována blíže k žádné pozemkové hranici se sousedními pozemky, práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

Podle ust. § 69 odst. 2 správního řádu se v písemném vyhotovení rozhodnutí uvedou jména a příjmení všech účastníků řízení. V daném případě jsou účastníky správního řízení: Beyaova s.r.o, Obec Čeladná, Prosper Invest a.s., RV Styl s. r. o., ČEZ Distribuce, a. s.

Stavební úřad v provedeném zrychleném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 a § 212 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu zrychleného řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle vyhotovení povolení opatřené doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, a hlavnímu projektantovi. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru. Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

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

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.



Podle § 212 stavebního zákona se Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Rozhodnutí o povolení stavby se doručuje veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 správního řádu tak, že se vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který rozhodnutí doručuje, tj. na úřední desce Obce Čeladná. Rozhodnutí se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce a zveřejněním na webových stránkách Obce Čeladná, na elektronické úřední desce, se rozhodnutí považuje za doručené.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....
Bc. Vladimíra Kundrátová

VYVĚŠENO

SŇATO

Dne:

Dne:

Přílohy:

- 1 výkres č. C.3 Situace koordinační

Rozdělovník:

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí - DOSS, č.p. 3, 73911
Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje, č.p. 724, 70200
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
Filip Dostál, Lesní 196, 53825 Nasavrky
RV Styl s. r. o., Martinovská 3168/48, Martinov, 72300 Ostrava
Obec Čeladná, č.p. 1, 73912
Prosper Invest a.s., Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

SITUACE KOORDINAČNÍ

1: 150

LEGENDA POUŽITÝCH ZNAČEK:

- SO 01 - NOVOSTAVBA
RODINNÉHO DOMU 187,8m²

OKOLNÍ ZÁSTAVBA

BETONOVÁ DLÁŽBA
117,3m² (pozemek investor)

PRKENNÁ TERASA
46,5m² (pozemek investor)

BETONOVÁ DLÁŽBA
(jez - veřejný pozemek)

VEŘEJNÁ KOMUNIKACE - ASFALT
(veřejný pozemek)

TRVALÝ TRAVNÍ POROST
/ZELENĚ
- OPLOČENÍ DO ULICE
(specifikace dle výkresu)

OPLOČENÍ K SOUSEDNÍM POZEMKŮM
(specifikace dle výkresu)

ROZHLÍDEVOVÝ TROJÚHELNÍK

RIS (HLAVNÍ PILÍŘ ELEKTRO)

VSTUP DO OBJEKTU

VJEZD NA POZEMEK

POŽÁRNĚ NEBEZP. PROSTOR
PODROBNĚJI DLE PŘR

LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ:

- - -

- - -

- - -
- - -

- - -

- - -
- - -

- - -

- - -
- - -

- - -

- - -

LEGENDA PŘÍPOJEK:

- - -

- - -
- - -

- - -

LEGENDA AREÁLŮVÝCH SÍTÍ:

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -
- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

PARAMETRY STAVEBNÍ PARCELY:

ČÍSLO POZEMKU	p.č. 204/73 (BPEJ 848/1)
PLOCHA POZEMKU	celkem 566m ² (100%)
ZASTAVĚNÁ PLOCHA SO 01	187,80m ² (11,99%)
ZPĚVNĚNÁ PLOCHA	163,80m ² (10,46%)
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA	351,60m ² (22,45%)
CELKOVÁ OZELEŇENÁ PLOCHA	1214,40m ² (77,55%)

PARAMETRY STAVEBNÍHO OBJEKTU SO01:

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	187,80m ²
UŽITNÁ PLOCHA	175,39m ²
VÝŠKA STAVBY CD +/-0,000	6,60m
OBESTAVĚNÝ PROSTOR	1125m ³
POČET PODLAŽÍ	2
POČET OBYTNÝCH JEDNOTEK	1

POZNÁMKY:

- -
- -

RODINNÝ DŮM ČELADNÁ

na parcele č. 204/73 k.ú. Čeladná

MÍSTO STAVBY:
obec Čeladná
parcely p.č. 204/73, k.ú. Čeladná (69/115)

Ing. Aleš Dubs
podepsal

Ing. Aleš Dubs
Stavebník

Datum: 2025.08.19

Kreslil: Jan DANEŠ

Vypracoval: Jan DANEŠ

Stupeň PD: DSP

Formát: A2

Měřítko: 1:150

Ozn. výkresu: C.3

PROJEKCE DANEŠ

Ing. Jan DANEŠ

PROJEKT: 71.534.01 HOLICE

PROJEKTOVÁČKA: 420.715.986.256

ČÁST PD: C - SITUACNÍ ZÁKRES

STUPĚŇ PD: DSP

FORMÁT: A2

MĚŘÍTKO: 1:150

OZN. VÝKRESU: C.3