

Městský úřad Rosice

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX0176A26

Váš dopis zn.: žádost

Ze dne: 31.07.2025

Naše čj.: MR-C 51593/25-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 48259-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Lenka Zlatá

Tel.: 546 492 188

Fax: 546 492 119

E-mail: zlata@rosice.cz

Datum: 22.08.2025

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako věcně a místně příslušný správní orgán ve smyslu § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"),

na základě žádosti právnické osoby: **Kaufland Česká republika v.o.s., IČO 25110161, Bělohorská 2428/203, 169 00 Praha,**

kterou zastupuje **SINGS projekční ateliér, s.r.o., IČO 22800069, náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov** (dále jen „žadatel“),

a kterou stavební úřad obdržel prostřednictvím portálu stavebníka dne 31.07.2025 (ID záměru Z/2025/142332) ve věci poskytnutí předběžné informace stavebního úřadu k záměru nazvanému „**Obchodní centrum Kaufland Rosice**“ na pozemcích st. p. 2201, 2399, 2610, parc. č. 252/539, 252/548, 253/1, 254/2, 255/1, 255/3, 255/4, 257/2, vše v katastrálním území Rosice u Brna (dále jen "záměr"),

jehož účel je: novostavba obchodního domu Kaufland se sortimentem prodeje potravin a dalšího doplňkového nepotravinářského zboží (maloobchodní prodej),

a jehož technické provedení je: Objekt je navržen jako jednopodlažní stavba s obdélníkovým půdorysem se základními půdorysnými rozměry 87,68 x 49,26 m, s přidruženou částí pro chladicí boxy o rozměrech 34,40 x 3,70 m a pro zásobování o rozměrech 9,16 x 6,28 m. Objekt je zastřešen plochou střechou s výškou atiky +7,40m. V prostoru mezi osami 1'-3'/D'-I' je navržena vestavba 2.NP, která bude sloužit jako zázemí pro zaměstnance. Vestavba je zastřešena plochou střechou s výškou atiky +10,6m. V severovýchodní části objektu jsou navrženy technické místnosti. V 1.NP je v této části podlaha na výškové úrovni -0,600. Dále je v tomto prostoru navržena vestavba 2.NP, s podlahou na výškové úrovni +2,900. Přístavba s částí objektu pro zásobování je oproti hlavnímu objektu nižší, s výškou atiky +5,00m. V rámci výstavby bude vybudováno prodejní centrum s



pracoviště:

Žerotínovo nám. 1

ID DS 6abbzec

tel. 546 492 111

IČ 00282481

web www.rosice.cz

veškerým potřebným zázemím (technickým, skladovým, sociálním apod.), včetně potřebných parkovacích míst pro zákazníky a zaměstnance. Součástí objektu jsou i nájemní plochy pro koncesionáře, jejich využití bude specifikováno v PD pro provádění stavby – např. prodej lahůdek, pečiva, noviny a časopisy a tabák, apod., koeficient zastavěnosti (dle PD) 76,1 %, koeficient zeleně 23,9 % (dále jen „záměr“),

poskytuje podle § 174 stavebního zákona a v souladu s § 139 správního řádu tuto předběžnou informaci:

A.1 Informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

Současně platná územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1 až č. 7 a Změny č. 9
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, s účinností poslední z nich dne 18.04.2025
- Územní plán Rosice s účinností dne 04.07.2020, ve znění Změny č. 1 s účinností od 11.03.2023 a ve znění Změny č. 2 s účinností od 14.05.2025
- Územně analytické podklady ORP Rosice 2024 (6. úplná aktualizace)

Platná Politika územního rozvoje České republiky, ve znění svých Aktualizací č. 1 až 7 a Změny č. 9, záměr v řešeném území neřeší.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění svých Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3a, č. 3b a č. 4, vymezují přes řešené území koridor technické infrastruktury - TEE28 – (Slavětice) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení 400 kV. Tento koridor byl zpřesněn v rámci pořízené Změny č. 1 Územního plánu Rosice (koridor zúžen mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy).

Dle Územního plánu Rosice, ve znění jeho změn č. 1 a č. 2, jsou pozemky parc. č. 252/548, 253/1, 254/2, 255/1, 255/3, 255/4, 257/2, st. 2201, st. 2399, st. 2610 v k. ú. Rosice u Brna umístěny v zastavěném území v ploše s funkčním využitím „občanské vybavení komerční“. Pozemek parc. č. 252/539 v k. ú. Rosice u Brna se nachází v zastavitelné ploše, taktéž s funkčním využitím „občanské vybavení komerční“. Hlavní využití těchto ploch je pro občanské vybavení – komerční zařízení. Přípustné využití je, mimo jiné, pro komerční zařízení – prodejny maloobchodní a specializované, stravování, ubytování, nevýrobní služby, dále např. administrativa, parkoviště pro osobní vozidla, související zařízení technické a dopravní infrastruktury, stavby a zařízení související s využitím hlavním. Podmínkami prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu je stanovena max. výška zástavby 12 m nad terénem, koeficient míry využití pozemků (max.) 85%, koeficient zeleně (min.) 15% (přednostně po obvodu plochy). Po posouzení záměru novostavby obchodního domu včetně zpevněných ploch parkoviště, chodníků a areálových komunikací dle předložených podkladů (situační výkres, průvodní a souhrnná technická zpráva, půdorys, pohledy) vyplývá, že záměr je z hlediska funkčního a prostorového využití v souladu s Územním plánem Rosice, ve znění jeho účinných Změn č. 1 a č. 2.

Z výše uvedených důvodů dospěl stavební úřad k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Podle obecných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je dále stanoveno:

- zástavba v nově navrhovaných zastavitelných plochách je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity ČOV Tetčice;
- nová výstavba je podmíněna vybudováním dostatečné veřejné vybavenosti (dopravní a technická infrastruktura);

- do ploch zeleně nejsou započítávány plochy zeleně na střechách nadzemních staveb ani plochy parkovišť s vodopropustnou dlažbou, resp. vodopropustnou povrchovou úpravou.

Podle pořízených Územně analytických podkladů ORP Rosice 2024 se v řešeném území nachází sdělovací síť společnosti CETIN a.s.

A.4 Informace o dotčených orgánech ve vztahu k záměru:

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy
- MěÚ Rosice, Odbor dopravy
- Policie ČR, Dopravní inspektorát, územní odbor Brno – venkov, pracoviště dopravního inženýrství
- MěÚ Rosice, Odbor životního prostředí
- Státní úřad inspekce práce, Oblastní inspektorát práce pro JM kraj a Zlínský kraj
- Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

Poučení

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

(otisk razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Rozdělovník

SINGS projekční ateliér, s.r.o., IDDS: fk7njy6

sídlo: náměstí 1. Máje č.p. 7/10, 430 01 Chomutov 1

zastoupení pro: Kaufland Česká republika v.o.s., Bělohorská 2428/203, 169 00 Praha