



Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

Kněžská 19

370 92 České Budějovice

Viz rozdělovník:

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka: SU/7790/2025 Pf

Č. j.: SU/7790/2025-3

Řízení: R/2025/215420

Vyřizuje:

Pflugmacherová Šárka

Záměr: Z/2025/173567

Tel.:

386804020

E-mail:

pflugmacherovas@c-budejovice.cz

Datum:

15.12.2025

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Veřejná vyhláška

Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 18.9.2025 podali

Petra Rauscherová, nar. 30.1.1975, Třebín 130, 373 84 Dubné,

Milan Rauscher, nar. 25.8.1976, Třebín 130, 373 84 Dubné,

které zastupuje **Štěpán Klečka, IČO 67188265, Prašná 349/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6**

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

- I.** Podle § 212 stavebního zákona a § 4 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, v účinném znění,

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Garáž u rodinného domu č. p.130

Dubné, část obce Třebín

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 86/1, 86/38 v katastrálním území Třebín.

Poznámka: Všechny dále uvedené pozemky se nachází v katastrálním území Třebín.

Popis stavby:

- **Novostavba garáže** – doplňková stavba ke stavbě pro bydlení.

Samostatně stojící zděná stavba garáže pro dva osobní automobily u rodinného domu je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím. Stavba obdélníkového půdorysného tvaru o rozměrech 7,70 × 6,70 m má zastavěnou plochu 51,6 m².

Zastřešení je valbovou střechou o sklonu 22°, střešní krytina je navržena tašková. Maximální výška hřebene střechy je +4,450 m od ±0,000 úrovně podlahy 1. NP = 418,650 m n. m.

skladba místností:

- 1. NP: garáž pro dva osobní automobily, zahradní sklad

Stavba bude provedena na pozemku parc. č. 86/38 ve vzdálenosti 5,80 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 86/1 a ve vzdálenosti 2,10 – 4,7 m od společné hranice pozemků parc. č. 86/61, 86/1, vše dle výkresu C.3 *Koordinální situace*, který je součástí předložené dokumentace pro povolení stavby.

Stavba bude domovními rozvody napojena na rozvody elektřiny rodinného domu, dešťové vody ze střechy budou svedeny na terén s případným jímáním do nadzemních nádob pro následné využití k zálivce.

Dopravně bude stavba napojena na místní komunikaci na pozemku parc. č. 86/1 v dopravním režimu „Obytná zóna“ s jednosměrným provozem novým sjezdem šířky 5 m, na který navazují zpevněné plochy na pozemku rodinného domu v rozsahu 29 m². Hranice pozemku rodinného domu je od okraje vozovky na pozemku parc. č. 86/1 vzdálena 1,5 m, zpevněné plochy na pozemku komunikace parc. č. 86/1 jsou navrženy v rozsahu 7,4 m². Na společné hranici pozemků parc. č. 86/38, 86/1 v místě sjezdu bude osazen odvodňovací žlab.

Podrobnosti stanoví dokumentace pro povolení stavby, která je nedílnou součástí spisového materiálu.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace pro povolení stavby, kterou vypracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby Štěpán Klečka ČKAIT 0101604, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Daniel Horák ČKAIT 0100707, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb Ing. Stanislav Halama, DiS. ČKAIT 0101855, autorizovaný technik pro dopravní stavby - nekolejová doprava Bc. Josef Maroušek ČKAIT 0102359; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) dokončení stavby.
4. Stavba bude dokončena **do 2 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna svépomocí, stavebník zabezpečí při realizaci stavby stavební dozor dle § 159 odst. 2 b) stavebního zákona. Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sdělena osoba, která bude vykonávat stavební dozor. Povinnosti stavebního dozoru jsou stanoveny v § 165 stavebního zákona.
6. Stavba musí být provedena v souladu s technickými požadavky na stavby uvedenými v § 145 až § 151 stavebního zákona.
7. Před zahájením výstavby bude stavba vytyčena úředně oprávněnou osobou.
8. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, tzn. zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), a dále nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli a přesáhne-li svým plánovaným objemem prací a činností 500 pracovních dní v přepočtu na jednu fyzickou osobu, musí zadavatel stavby (stavebník, investor) podle zákona č. 309/2006 Sb. určit koordinátora a doručit oznámení o zahájení prací na Oblastní inspektorát práce pro Jihočeský kraj a Vysočinu se sídlem v Českých Budějovicích, Vodní 21, 370 06 České Budějovice.

9. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru sousední obytné zástavby, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v účinném znění
10. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabráňující jejich poškození. V případě dotčení podzemních vedení budou tyto práce prováděny za příslušného dozoru příslušných správců těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
11. Stavebník je povinen od zahájení stavby do jejich dokončení zabezpečit uchování všech povinných dokladů uvedených v § 167 písm. c) a d) stavebního zákona (uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě a ověřenou dokumentaci). Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě bude obsahovat náležitosti podle § 10 vyhl. č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění, viz příloha č. 12 k této vyhlášce.
12. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech, v účinném znění, a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v účinném znění. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.
13. O případné povolení záboru veřejného prostranství (komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.
14. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
15. Odbor státní správy ve věcech památkové péče upozorňuje žadatele na povinnost respektovat ustanovení § 22 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník již od doby přípravy stavby oznámí tento záměr Archeologickému ústavu a umožní jemu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
16. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, upravující technické požadavky na stavby.
17. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
18. V souladu s ustanovením § 153 stavebního zákona pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
19. Vlastníci sousedních dotčených pozemků budou v dostatečném předstihu informováni o zahájení stavebních prací. Staveniště se musí zařídit a uspořádat tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Veřejná prostranství a pozemní komunikace se pro staveniště smí použít jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době. Po ukončení jejich užívání jako staveniště musí být uvedeny do původního stavu.
20. Srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány tak, aby nedocházelo k podmáčení sousedních pozemků a staveb.
21. Stavba se nachází v ochranném pásmu podzemního vedení NN. Ke stavbě v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) byl společností EG.D, s.r.o. udělen souhlas dne 29.8.2025 pod zn. H18585-27165703. Podmínky tohoto souhlasu musí být při realizaci stavby respektovány.
22. Budou dodrženy veškeré podmínky ve vyjádření vlastníka technické infrastruktury společnosti BRAVONET s.r.o. ze dne 14.11.2025.
23. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit pozemek parc. č. 86/38 v katastrálním území Třebín.
24. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, jako věcně a místně příslušného orgánu pro vydání jednotného environmentálního stanoviska ze dne 17.9.2025 pod zn. OOZP/7652/2025/Jun z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOZPF), pro realizaci stavby v rozsahu „Garáž

včetně zpevněných ploch“ na pozemku parc. č. 86/38 v katastrálním území Třebín, součet plochy požadované pro trvalé odnětí 81 m², ve znění:

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro výše uvedený záměr je možné za předpokladu, že při přípravě a realizaci jmenované stavby zajistí stavebník nebo jeho právní nástupce splnění následujících podmínek:

- 1) *Před započítáním prací na pozemcích budou v terénu vytýčeny hranice záboru. Investor stavby přijme potřebná opatření vedoucí k respektování hranic povoleného záboru dodavateli stavby a zamezí poškozování okolních pozemků náležejících do ZPF.*
- 2) *Investor a dodavatelé stavby učiní příslušná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozující zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.*
- 3) *Přílehlé zemědělské pozemky nesmí být dopravou, skládkou stavebního materiálu ani samotnou výstavbou poškozeny.*
- 4) *Dojde-li vlivem realizace prací k poškození hydrologických poměrů na okolních pozemcích, příp. jejich částech, zajistí stavebník bezodkladně na svůj náklad provedení nezbytných nápravných opatření.*
- 5) *Realizací záměru nedojde k poškození protierozních opatření v krajině. Naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině je zajištěno volným vsakováním dešťových vod na nezastavěné části pozemku, popřípadě budou jímány do nadzemních nádob a využívány pro závlivku.*
- 6) *U odnímané půdy zajistí na svůj náklad ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) ZOZPF provedení skrývky z plochy 0,0081 ha odnímané zemědělské půdy, její následné rozmístění a rozprostření. O činnostech souvisejících se skrývkou, jejím dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (pracovní deník), v němž bude zaznamenán objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy v souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Deník bude při kontrole dodržování podmínek souhlasu předložen orgánu ochrany ZPF.*
- 7) *Dle předložené bilance skrývky a pedologického průzkumu, která byla zpracována na základě údajů zjištěných v rámci pedologického průzkumu pozemku, činí pro odnímanou plochu 81 m² průměrná mocnost kulturních vrstev půdy 20 cm. Zúrodnění schopné zeminy se na pozemku nenacházejí. Celkové množství skrytých kulturních vrstev půdy v objemu cca 16 m³ bude využito nejlépe v návaznosti na prováděnou skrývku, nejpozději do doby započetí užívání stavby, ke zvýšení mocnosti kulturní vrstvy půdy na části odnímaného pozemku, která zůstává v ZPF a bude nadále zemědělsky využívána a obhospodařována jako zahrada u rodinného domu. Skrytá zemina bude před zpětným využitím odděleně uložena na odnímané ploše nebo na plochách ostatních a bude zabezpečena a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelováním a zcizováním.*
- 8) *Na nezastavěné části pozemku nebudou kulturní vrstvy půdy znehodnoceny. Pokud to budou vyžadovat stavební práce, budou tyto odděleně skryty i z nezastavěné části pozemku a zemina bude před dokončením stavby při závěrečných terénních úpravách rozhrnuta na pozemku za účelem využívání na zahradu u rodinného domu.*
- 9) *V souladu s ust. § 11 odst. 1 a ust. § 11b odst. 1 ZOZPF bude za trvalé odnětí půdy ze ZPF pro výše uvedenou stavbu na části pozemku p. č. 86/38 – orná půda v katastrálním území Třebín žadateli po zahájení realizace záměru **předepsán finanční odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF** podle zásad uvedených ve výpočtu odvodů. Jeho skutečná výše bude stanovena samostatným rozhodnutím příslušného orgánu ochrany ZPF. Odvod za trvalé odnětí půdy bude v souladu s ust. § 12 odst. 1 ZOZPF placen jednorázově.*
- 10) *V souladu s ust. § 11 odst. 4 ZOZPF **povinný k platbě odvodů je povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušného k rozhodnutí o odvodech a orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím** (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí)*
 - a) **doručit kopii pravomocného rozhodnutí**, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.
 - b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru**, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

- 11) Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny - § 11 odst. 5 ZOZPF.
- 12) Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému k platbě odvodů zaniká, s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterými je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému. Platnost rozhodnutí o odvodech vydaného původnímu povinnému zaniká tímž dnem jako platební povinnost původnímu povinnému, povinnost zaplacení případného nedoplatku tím není dotčena - § 11 odst. 6 ZOZPF.

Nesplněním podmínek uvedených v bodu 10, 11 a 12 se fyzická osoba dopustí přestupku dle § 20 ZOZPF, za který lze uložit pokutu do 50 000,- Kč - § 20 odst. 3 písm. c) ZOZPF.

Orientační výše finančního odvodu pro výše uvedený záměr na části odnímaného pozemku p. č. 86/38 v katastrálním území Třebín, který je v celé ploše odnětí zařazen mezi pozemky s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) 5.54.11 je **1 393,- Kč**. Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolení aktu vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu – § 11 odst. 3 ZOZPF. Výpočet finančních odvodů, předložený dne 1.9.2025 pod č. j. OOZP/8100/2025, je nedílnou součástí žádosti k trvalému odnětí půdy ze ZPF. Upozorňujeme, že v případě realizace záměru bez příslušného povolení podle stavebního zákona se celková výše odvodů násobí hodnotou dvacet.

25. Budou dodrženy podmínky k připojení sousední nemovitosti, pozemek parc. č. 86/38, 86/61 k místní komunikaci na pozemku parc. č. 86/1 v dopravním režimu „Obytná zóna“ s jednosměrným provozem:
- Připojení bude provedeno v souladu s dokumentací dopravního řešení zpracovanou Bc. Josefem Marouškem, autorizovaným technikem pro dopravní stavby specializace nekolejová doprava, ČKAIT 0102359. Připojení bude provedeno v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
 - Bude zabezpečeno, aby nedocházelo ke stékání vody na komunikaci a nebyla ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu na ní, v místě připojení a přilehlém úseku bude zajištěn bezpečný rozhled v souladu s ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ po celou dobu trvání sjezdu (tj. odstraňovat překážky a zeleň v rozhledových trojúhelnících nad výškou 70 cm nad niveletou jízdního pruhu/páso komunikace). Oplocení pozemku nesmí zasahovat do rozhledových poměrů vjezdu.
 - Zajiždění na pozemek bude couváním, aby vyjíždění z pozemku bylo pouze jízdou vpřed.
 - Vybudování sjezdu provede žadatel na vlastní náklady (viz § 12 odst. 4 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).
 - Vlastník připojovaného pozemku je povinen udržovat připojení v náležitém technickém stavu, čistotě, dbát na to, aby nedocházelo k poškození, znečišťování a podmáčení přilehlé komunikace.
 - Připojení bude zřízeno se zpevněním, které bude vyhovovat předpokládanému zatížení dopravou a se snadno čistitelným vozovkovým krytem.
 - Zpevněné plochy sjezdu musí být realizovány do oznámení o dokončení stavby.
26. Budou dodrženy podmínky vyjádření Policie ČR Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice - dopravní inspektorát č. j. KRPC-113217-1/Čj-2025-020106 ze dne 8.9.2025.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Jedná se o stavbu, která v souladu s § 230 odst. 2 stavebního zákona nevyžaduje kolaudační rozhodnutí a lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede:

- a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,
- b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

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

Milan Rauscher, nar. 25.8.1976, Třebín 130, 373 84 Dubné
Petra Rauscherová, nar. 30.1.1975, Třebín 130, 373 84 Dubné

Odůvodnění:

Dne 18.9.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- dokumentace pro povolení záměru včetně dokladové části
- souhlas účastníků řízení se záměrem

Stanoviska sdělily:

- EG.D, s.r.o., vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví E.G.D, s.r.o. ze dne 29.8.2025 pod zn. H18585-27165703 a sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví E.G.D, s.r.o. a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti
- Gas Distribution s.r.o., sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (plyn) ve vlastnictví Gas Distribution s.r.o. ze dne 12.8.2025 pod zn. H18585-26395344 – v zájmovém území se nenachází plynárenské zařízení ve vlastnictví Gas Distribution s.r.o.
- BRAVONET s.r.o. ze dne 14.11.2025
- Obec Dubné – v řešeném území se nenachází síť VO ve vlastnictví obce
- CETIN a.s., vyjádření o poloze sítě a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací ze dne 12.8.2025, č.j. 225646/25 – v zájmovém území není umístěna síť elektronických komunikací
- Čevak a.s., vyjádření ze dne 12.8.2025 pod zn. O2570264646
- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, závazné stanovisko ze dne 20.8.2025 pod č. j. KHSJC 23232/2025/HOK CB-CK, zn. S-KHSJC 23232/2025
- Policie ČR Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice - dopravní inspektorát vyjádření ze dne 8.9.2025 č. j. KRPC-113217-1/Čj-2025-020106
- Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, závazné stanovisko ze dne 17.9.2025 pod zn. OOZP/7652/2025/Jun

Stanovení okruhu účastníků řízení:

Okruh účastníků řízení je vymezen v rámci ustanovení § 182 stavebního zákona. Ve smyslu § 68 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) jsou účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu účastníci uvedení v § 182 písm. a) stavebního zákona a osoby, které s nimi tvoří tzv. "nerozlučné společenství". Podle tohoto ustanovení účastníky řízení jsou stavebník; obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn; vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, případně osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon. Z citovaného ustanovení vyplývá, že významnou povinností stavebního úřadu je v řízení individualizovat okruh jeho účastníků. Jde tedy o subjektivní posouzení, které přísluší provést stavebnímu úřadu podle okolností konkrétního případu. Na podkladě uvedených skutečností stavební úřad individualizoval okruh účastníků v řízení v předmětné věci, jak je níže uvedeno, s přihlédnutím k povaze záměru.

Účastníci řízení dle ustanovení § 182 písm. a) stavebního zákona:
stavebník

Petra Rauscherová, nar. 30.1.1975, Třebín 130, 373 84 Dubné,
Milan Rauscher, nar. 25.8.1976, Třebín 130, 373 84 Dubné,
které zastupuje Štěpán Klečka, IČO 67188265, Prašná 349/8, České Budějovice 5, 370 06 České
Budějovice 6

Účastníci řízení dle ustanovení § 182 písm. b) stavebního zákona:
obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

obec Dubné, Dubné 60, 373 84 Dubné

Účastníci řízení dle ustanovení § 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, jedná se o pozemky nebo stavby: parc. č. 86/1, 86/38 v katastrálním
území Třebín

Petra Rauscherová, nar. 30.1.1975, Třebín 130, 373 84 Dubné
Milan Rauscher, nar. 25.8.1976, Třebín 130, 373 84 Dubné

jiná věcná práva:

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice
BRAVONET s.r.o., Branišov 35, 373 84 Dubné

Účastníci řízení dle ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona:

osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může
být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, jedná se o stavby a pozemky: st. p. 188 (č. p. 130),
parc. č. 86/61 v katastrálním území Třebín

Petra Rauscherová, nar. 30.1.1975, Třebín 130, 373 84 Dubné
Milan Rauscher, nar. 25.8.1976, Třebín 130, 373 84 Dubné
obec Dubné, Dubné 60, 373 84 Dubné

jiná věcná práva:

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

Účastníci řízení dle ustanovení § 182 písm. e) stavebního zákona:

osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

nejsou dotčeny

a dále níže uvedení vlastníci či správci technické a dopravní infrastruktury vyskytující se v území
dotčeném stavbou

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
BRAVONET s.r.o., Branišov 35, 373 84 Dubné

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona
o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu
dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil záměr z hledisek uvedených v § 193 v návaznosti na ustanovení § 212 stavebního
zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním

zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Dokumentace pro povolení stavby splňuje požadavky na výstavbu.

Posouzení stavebního záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací:

1. Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), formou opatření obecné povahy. Na základě přechodného ustanovení uvedeného v § 319 odst. 5 nového stavebního zákona se Územní rozvojový plán pro rozhodování v území nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu **nebyl záměr s Územním rozvojovým plánem posuzován.**

2. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR JK“), lze konstatovat, že předmětný záměr neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR JK. Uplatnění ZÚR JK tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo, resp. dotčeno. **Záměr není v rozporu se ZÚR JK.**

3. Územní plán Dubné, ve znění pozdějších změn

Dle Územního plánu Dubné, v úplném znění po změně č. 1, 2, 3 4a a 4b, 5 (dále jen „ÚP“) je pozemek součástí zastavěného území, a to ve stabilizované ploše smíšené obytné všeobecné s označením SU.

Dle kap. f. textové části ÚP je v této ploše hlavní využití: Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení v nízkopodlažních rodinných samostatných či řadových domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně 1NP + podkroví. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25 %, u rodinných domů individuálních maximálně 35 %, u řadových domů maximálně 40 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárniciemi. Umisťování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů).

Dle kap. I.d. textové části ÚP je garážování osobních aut obyvatel rodinných domů zajištěno vesměs na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech. Výhledová garážovací potřeba bude pokryta beze zbytku na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby. Vzhledem k prostorovým možnostem řešeného území je žádoucí zavázat investory a stavebníky nových objektů bydlení, aby u rodinných domků zajistili na vlastních pozemcích i dostatečnou kapacitu pro parkování vozidel (druhé a další automobily, návštěvy apod.), například před vjezdy do garáží.

Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území byla územním plánem pro toto území zpracována územní studie s názvem **Územní studie Dubné k. ú. Třebín** (dále jen „ÚS“) s možností jejího využití pro rozhodování v území ode dne 8. 6. 2016. Dne 13. 2. 2024 byla v systému ověřena její aktuálnost.

Pozemek pro stavbu se dále nachází v ploše, ve které bylo rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie s názvem **Územní studie Dubné k. ú. Třebín** (dále jen „ÚS“) byla zpracována a data o ní byla vložena do systému iLAS s možností využití od 8. 6. 2016. Dle ÚS se pozemek parc. 86/38 nachází v ploše **smíšené obytné (SO)**. Dle kap. 2. textové části ÚS je hlavní využití

území zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení v nízkopodlažních rodinných samostatných domech či řadových domech.

Přípustné využití: Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným funkčním využitím.

Nepřípustné využití: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně 1NP + podkroví. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů individuálních maximálně 30 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždění vegetačními tvárnicemi. Umísťování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, atd.). Oplocení pozemků sousedící s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1 800 mm, z toho podezdívka maximální výšky 600 mm.

Územní studie v kap. i) textové části upravuje podmínky plošné a prostorové regulace. **Regulace polohy** je ve výkresové části znázorněna okótovanou stavební čarou a stavební hranicí. Stavební čára stanovená pro pozemek dotčený stavbou udává pouze polohu hlavního objemu hlavního objektu (rodinný dům) vztahenou k uliční čáře, resp. k hranici stavebního pozemku, stavební hranice na pozemku vymezena není. Nicméně dle územní studie je „*ve všech případech nutné dodržet zákonem stanovené odstupy, kdy platné legislativní požadavky jsou nadřazené zpracované územní studii: Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží musí být zachován prostor o šíři min. 6,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním). V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušné legislativy), nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).*“ Navržená garáž kopíruje polohu rodinného domu ve vztahu k uliční čáře, kdy již s rodinným domem byla vymezena dvě parkovací stání v prostoru mezi rodinným domem a pozemkem komunikace.

Výška zástavby - pro vymezené plochy je přípustné maximálně jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) + podkroví s výškou půdní nadezdívky max. 1,2 m. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní stávajícího terénu. Úroveň stávajícího terénu se stanovuje jako průměr výšek stávajícího terénu v hlavních rozích navrhované stavby.

Objemy a tvary zástavby: Střecha – tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy). V řešeném území jsou přípustné střechy pultové, sedlové či valbové s min. sklonem střešních rovin na hlavním objektu 25°. Doporučuje se sklon 35° - 43°. V případě vedlejších objektů (garáže) je přípustná plochá střecha. Nová zástavba bude respektovat venkovský charakter původního sídla. Hmoty a tvary navrhovaných objektů budou navrhovány jednoduché, bez eklektických prvků.

Záměr výstavby garáže splňuje všechny podmínky z ÚP a ÚS.

Z uvedeného vyplývá, že stavba není v kolizi s urbanistickými, architektonickými, civilizačními a kulturními hodnotami daného území a nebude mít negativní vliv na území nebo na životní prostředí, hlavní využití příslušných ploch nebude narušeno.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

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 ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, Oddělení krajský stavební úřad v Českých Budějovicích 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 nepřipustné.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Blanka Martiniová
vedoucí Stavebního úřadu
České Budějovice

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správních poplatcích"), podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, snížený dle § 9 zákona o správních poplatcích na částku 4000 Kč, celkem 4000 Kč, byl zaplacen dne 15.12.2025.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice. Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Sejmutí vyhlášky je možno následující pracovní den po posledním (patnáctém) dni vývěsní lhůty. Po uplynutí lhůty a vyznačení údajů musí být vyhláška neprodleně vrácena zpět stavebnímu úřadu.

Rozhodnutí bude zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Obdrží:

zplnomocněný zástupce stavebníků (dodejky)
Štěpán Klečka, IDDS: aigcqq6

ostatní účastníci (dodejky)
ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
BRAVONET s.r.o., IDDS: rubivqn

dotčené orgány

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c
Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice, dopravní inspektorát,
IDDS: eb8ai73

obec a zároveň ostatní účastník (dodejky)
obec Dubné, IDDS: t7jbeix

ostatní

se žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a vrácení zpět stavebnímu úřadu a současně o zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup
Magistrát města České Budějovice - kancelář tajemníka KT - UD - úřední deska