



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/1189/2026 Pf

Č. j.: SU/1189/2026-3

Řízení: R/2026/64648

Vyřizuje:

Pflugmacherová Šárka

Záměr: Z/2026/18780

Tel.:

386804020

E-mail:

pflugmacherovas@c-budejovice.cz

Datum:

16.4.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Veřejná vyhláška

Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice (dále jen "stavební úřad"), 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 29.1.2026 podala

Petra Komedová, nar. 15.1.1993, Františka Jelena 2869/4, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,
kterou zastupuje **Miroslav Borovanský, nar. 17.6.1976, Jana Kollára 863/14, 370 07 České Budějovice 7**

(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:

Novostavba rodinného domu Dubné, část obce Křenovice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1190/10 v katastrálním území Křenovice u Dubného.

Poznámka: Všechny dále uvedené pozemky a stavby se nachází v katastrálním území Křenovice u Dubného.

Popis stavby:

- **Novostavba rodinného domu** - stavba pro bydlení.

Samostatně stojící zděná stavba s jedním bytem 6+kk je nepodsklepená, půdorysného tvaru písmene „T“. Stavbu tvoří dvě hmoty, hlavní je tvořená kvádrem s jedním nadzemním podlažím a zastřešením sedlovou střechou s využitím, k němu je připojena jednopodlažní část krytá plochou střechou. Maximální rozměry stavby jsou 15,005 × 18,445 (hmoty jednotlivých kvádrů jsou 15,005 × 9,255 m a 9,755 × 9,19 m), zastavěná plocha 224,4 m². Výška hřebene sedlové střechy o sklonu střešních rovin je 45° je +8,398 m od ±0,000 úrovně podlahy 1. NP = 417,500 m n. m., výška atiky u ploché střechy o sklonu 3 % je +3,360 m. Střešní krytina bude keramická skládaná, na ploché střeše povlaková folie.

skladba místností:

- 1. NP: zádveří, pracovna, chodba se schodištěm, komora, koupelna, spíž, obytný prostor, pokoj, prádelna, technická místnost, garáž pro dva osobní automobily
- podkroví: chodba se schodištěm, koupelna, 2× pokoj, ložnice, šatna

Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 1190/10 ve vzdálenosti 2 m společné hranice s pozemkem parc. č. 1190/9, ve vzdálenosti 5 m (resp. 7,5 m) od společné hranice s pozemkem parc. č. 1355, ve vzdálenosti 2,076 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1190/12 a ve vzdálenosti 13,512 m (resp. 16,269 m) od společné hranice s pozemkem parc. č. 1190/6, vše dle výkresu C.3 *Koordinální situační výkres*, který je součástí předložené projektové dokumentace a současně přílohou tohoto rozhodnutí.

Stavba bude domovními rozvody napojena na stávající síť veřejné technické infrastruktury elektřiny, vody a splaškové kanalizace. Přípojky NN, vody a splaškové kanalizace jsou již na pozemek rodinného domu přivedeny. Vodovodní přípojka je ukončena vodoměrnou šachtou na pozemku rodinného domu, přípojka splaškové kanalizace je řešena jako tlaková, napojená do veřejné kanalizace přes tlumící šachtu, domovní čerpací stanice bude umístěna v šachtě na pozemku rodinného domu. Dešťové vody budou zadržovány v retenční nádrži na dešťovou vodu o objemu 5 m³ s možností využití pro zálivku a s přepadem do podzemního šterkového vsaku o objemu 5,9 m³.

Hlavním zdrojem pro vytápění bude tepelné čerpadlo vzduch – voda. Dalším zdrojem je vestavěná el. topná spirála v AKU zásobníku i ohřívači TV, napájení z fotovoltaiky, na střeše bude osazeno 12 panelů. Doplňkovým zdrojem budou krbová kamna na tuhá paliva. Venkovní jednotka tepelného čerpadla bude umístěna u severovýchodní strany rodinného domu. Systém vytápění je navrhován podlahový. Místnosti budou větrány nuceným způsobem pomocí kompaktní větrací jednotky s rekuperací tepla v nástěnném provedení a elektronicky řízenými ventilátory umístěnými v technické místnosti. Přívodní vzduch bude nasáván z venkovního prostoru z fasády objektu přes protidešťovou žaluzii a bude pomocí větrací jednotky upravován a přiváděn do obytných místností v 1. NP a podkroví. Odpadní vzduch bude vyfukován na fasádu objektu, kde bude potrubí zakončeno protidešťovou žaluzií. Přisávání vzduchu do místností je podtlakové pomocí mezer z pod dveří. Některé místnosti budou navíc chlazeny pomocí nástěnných chladicích jednotek, které budou napojeny na venkovní kondenzační jednotku v invertorovém provedení (systém MULTISPLIT, R32). Součástí venkovní jednotky je tepelné čerpadlo, kterým budou místnosti vytápěny. Na střeše garáže objektu bude osazena kondenzační jednotka na konzolách.

Na stavbě bude zřízena ochrana před bleskem.

Budou provedena ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu v souladu s ČSN 730601 - Ochrana staveb proti pronikání radonu z podloží a dle předložené projektové dokumentace.

V rodinném domě bude osazen jeden hasicí přístroj s hasicí schopností nejméně 34 A (práškový), v garáži jeden hasicí přístroj pěnový nebo práškový s hasicí schopností nejméně 183B a pět zařízení autonomní detekce a signalizace požáru. Podrobnosti stanoví požárně bezpečnostní řešení.

Dopravní připojení pozemku rodinného domu na přilehlou jednosměrnou místní komunikaci na pozemku parc. č. 1355 bude novým sjezdem šířky 6 m. Zpevněné plochy na pozemku jsou navrženy v celkovém rozsahu 132,65 m², z toho 28 m² betonová dlažba resp. žulová dlažební kostka, zbývající plochy jsou ze vsakovací / vegetační dlažby. Pro dopravu v klidu je určena garáž pro dva osobní automobily jako součást rodinného domu a dále jsou na pozemku rodinného domu vymezena dvě parkovací stání.

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

Poznámka: Součástí projektové dokumentace je návrh uličního oplocení z tahokovu o výšce 1,5 m, které bude posunuté do pozemku rodinného domu v souladu s plochou zeleň všeobecná vymezenou v územním plánu obce Dubné. Dále návrh drátěného oplocení o výšce 1,8 m na zbývajících stranách pozemku rodinného domu. Jedná se o drobnou stavbu podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 5. ke stavebnímu zákonu, která podle § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení stavebního úřadu. Bazén o půdorysných rozměrech 3 × 6 m navazující na zpevněné plochy terasy je drobnou stavbou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 2. ke stavebnímu zákonu, která podle § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení stavebního úřadu.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby Miroslav Borovanský ČKAIT 0101867, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby Ing. Petr Skutil ČKAIT 0101486, autorizovaný inženýr statiku a dynamiku staveb Ing. František Sekyra ČKAIT 0101407, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb Eliška Příhodová ČKAIT 0102352; **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) po provedení základových konstrukcí,
 - b) po provedení hrubé stavby,
 - c) po dokončení stavby.
4. Stavba bude dokončena do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. **Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sdělen název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a osoba, která bude vykonávat odborné vedení provádění stavby (stavbyvedoucí).** Zhotovitel stavby je dle § 163 stavebního zákona povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství; zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby; zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor; zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy; ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy; zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy. Povinností stavbyvedoucího je dle § 164 stavebního zákona odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy; řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby; zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm; zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů; zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy; zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi. Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.
6. Stavebník před zahájením stavby zajistí vypracování dokumentace pro provádění stavby v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

7. Stavba musí být provedena v souladu s technickými požadavky na stavby uvedenými v § 145 až § 151 stavebního zákona.
8. Před zahájením výstavby bude stavba vytyčena úředně oprávněnou osobou.
9. 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.
10. 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, ve znění pozdějších předpisů.
11. 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 či vlastníků těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
12. Stavebník je povinen od zahájení stavby do jejího 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 projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby). Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě bude obsahovat náležitosti podle § 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění, viz příloha č. 12 k této vyhlášce.
13. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.
14. V souladu s předloženou projektovou dokumentací budou provedena navržená ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu, dle ČSN 730601 - Ochrana staveb proti pronikání radonu z podloží. Před započítáním užívání dokončené stavby je nutné provést měření, které zhodnotí, zda navržená a provedená opatření na stavbě vyhoví k zabezpečení stavby proti pronikání radonu z podloží do stavby.
15. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky požárně bezpečnostního řešení stavby, které v červenci 2025 vypracoval autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb Eliška Příhodová.
16. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
17. V případě poškození odvodňovacích systémů, zabezpečí stavebník jejich opravu a uvedení do funkčního stavu.
18. Staveniště bude vhodným způsobem označeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem. V nočních hodinách a za snížené viditelnosti bude staveniště řádně osvětleno. Staveniště se dále musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, zejména se zřetelem na osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, dále ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárními zařízeními.

19. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit pozemek parc. č. 1190/10 v katastrálním území Křenovice u Dubného.
20. 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.
21. Srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány tak, aby nedocházelo k podmáčení sousedních pozemků a staveb a k vytékání srážkových vod na přilehlou komunikaci.
22. Budou dodrženy podmínky ochrany technické infrastruktury uvedené ve vyjádření správců jednotlivých sítí. Podmínky, které vyplývají ze stanovisek či vyjádření správců inženýrských sítí k jejich ochraně, včetně ochrany v jejich ochranných pásmech musí být při realizaci stavby respektovány.
23. 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.
24. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v účinném znění, upravující technické požadavky na stavby.
25. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
26. 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.
27. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, jako věcně a místně příjmutného orgánu pro vydání jednotného environmentálního stanoviska ze dne 24.10.2025 pod zn. OOZP/7625/2025/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 „Rodinný dům s garáží a terasou včetně bazénu a zpevněných ploch“ na pozemku parc. č. 1190/10 v katastrálním území Křenovice u Dubného, součet plochy požadované pro trvalé vynětí 376 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 vyznačeny 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 poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.*
- 3) *Přilehlé 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 svodem dešťových vod do retenční nádrže na pozemku investora.*
- 6) *U odnímané půdy zajistí na svůj náklad ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) ZOZPF provedení skryvky z plochy 0,0376 ha odnímané zemědělské půdy, její následné rozmístění a rozprostření. O činnostech souvisejících se skryvkou, jejím dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (pracovní deník), v němž bude zaznamenán objem skryvky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skryvky, dále ochrana a ošetřování skryvky 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, která byla zpracována na základě údajů zjištěných v rámci pedologického průzkumu pozemku, činí pro odnímanou výměru 376 m² průměrná mocnost kulturních vrstev půdy 25 cm. Celkové množství skrytých kulturních vrstev půdy v objemu cca 94 m³ bude využito nejlépe v návaznosti na prováděnou skrývku, nejpozději do doby započetí užívání stavby, ke zvýšení mocnosti kulturní vrstvy půdy na částech pozemku dotčeného odnětím, které zůstávají v ZPF a budou nadále zemědělsky využívány a obhospodařovány 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 dotčeném odnětím 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. 1190/10 – trvalý travní porost v katastrálním území Křenovice u Dubného 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 orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušného k rozhodnutí o odvodech a orgánu 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. 1190/10 v katastrálním území Křenovice u Dubného, který je v celé ploše odnětí zařazen mezi pozemky s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) 5.54.11 je **6 467,- Kč**. Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu – § 11 odst. 3 ZOZPF. Výpočet finančních odvodů, předložený dne 8.10.2025 pod č. j. OOZP/9196/2025, 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.
28. Budou dodrženy podmínky vyjádření Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, územní odbor České Budějovice, dopravní inspektorát České Budějovice ze dne 22.1.2026 pod č. j. KRPC-10644-1/ČJ-2026-020106:

- Délka snížené silniční obruby by měla být navržena a realizována v souladu s požadavky dotčené ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ (tedy $\leq 6,0$ m).
 - Vyjždění jízdou vpřed, neboť rozhledové poměry jsou vyneseny pro tento způsob jízdy.
 - V případě umístění vjezdových vrat, by tato měla být posuvná nebo otvíraná směrem do pozemku investora.
 - Zajištění volnosti rozhledových poměrů po celou dobu trvání sjezdu.
29. V případě potřeby provedení dopravního opatření na pozemní komunikaci (částečná uzavírka, omezení apod.) v souvislosti s prováděním stavby bude požádáno u Magistrátu města České Budějovice, odboru dopravy a silničního hospodářství, o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemní komunikaci s vyjádřením Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, dopravního inspektorátu České Budějovice.
30. Před zásahem do silničního pozemku (§ 11 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů) budou minimálně 6 týdnů před zahájením stavebních a montážních prací podány žádosti o povolení zvláštního užívání místní komunikace a o stanovení místní a přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích a dopravně inženýrské opatření (přechodné dopravní značení) na celé řešené území; žádosti budou doplněny souhlasným vyjádřeními obce Dubné a Policie ČR, Krajského ředitelství policie, dopravního inspektorátu České Budějovice.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační číslo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a popis odchylek od dokumentace pro povolení stavby.

Součástí žádosti bude:

- a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
- b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,
- c) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,
- d) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy:
 - protokol o vytyčení stavby
 - doklad o proměření ekvivalentní objemové aktivity radonu v interiéru stavby
 - výsledek topné a tlakové zkoušky ústředního topení
 - revizní zprávu elektroinstalace a hromosvodu
 - výsledek tlakové zkoušky vodoinstalace
 - výsledek těsnostní zkoušky kanalizace
 - doklady o provozuschopnosti vzduchotechniky
 - revizní zprávu spalinové cesty
 - doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
 - předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
 - plnou moc v případě zastupování stavebníka
 - doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 153 stavebního zákona) dle zákona č. 22/1997 Sb. a nařízení vlády č. 163/2002 Sb. a prohlášení zhotovitele (oprávněné osoby, která zabezpečuje odborné vedení realizace stavby) stavby o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě
 - doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení, podrobnosti stanoví požárně bezpečnostní řešení - doklad o požární odolnosti sádkokartonových podhledů a požárních uzávěrů dle požárně bezpečnostního řešení, doklad o kontrole a provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení vyhotovené oprávněnou firmou (v rodinném domě bude osazen jeden hasicí přístroj s hasicí schopností nejméně 34 A (práškový), v garáži jeden hasicí přístroj pěnový nebo práškový s hasicí schopností nejméně 183B a pět zařízení autonomní detekce a signalizace požáru)
- e) 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,

f) průkaz energetické náročnosti ke skutečnému provedení stavby

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:

Petra Komedová, nar. 15.1.1993, Františka Jelena 2869/4, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6

Odůvodnění:

Dne 29.1.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace pro povolení stavby
- souhlasy účastníků řízení
- vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů státní správy:
 - Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, závazné stanovisko o jednotném enviromentálním stanovisku ze dne 24.10.2025 pod zn. OOZP/7625/2025/Jun
 - Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, závazné stanovisko ze dne 26.1.2026 pod č. j. KHSJC 02746/2026/HOK CB-CK, zn. S-KHSJC 02746/2026
 - Policie České republiky, Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, územní odbor České Budějovice, dopravní inspektorát České Budějovice ze dne 22.1.2026 pod č. j. KRPC-10644-1/ČJ-2026-020106
- stanoviska správců či vlastníků technické a dopravní infrastruktury
 - EG.D, s.r.o., vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 25.8.2025 pod zn. H18585-27165180
 - ČEVAK a.s., vyjádření ze dne 2.7.2025 pod zn. O25070261785

Stanovení okruhu účastníků řízení:

Okruh účastníků řízení je vymezen v rámci ustanovení § 182 stavebního zákona. Ve smyslu § 68 odst. 2 správního řádu 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 Komedová, nar. 15.1.1993, Františka Jelena 2869/4, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,

kterou zastupuje Miroslav Borovanský, IČO 69534357, nar. 17.6.1976, Jana Kollára 863/14, 370 07 České Budějovice 7

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. 1190/10 v katastrálním území Křenovice u Dubného

Petra Komedová, nar. 15.1.1993, Františka Jelena 2869/4, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,

Bc. David Cifreund, nar. 8.3.1992, L. M. Pařízka 484/7, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1,

které zastupuje Miroslav Borovanský, nar. 17.6.1976, Jana Kollára 863/14, 370 07 České Budějovice 7

jiná věcná práva:

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

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

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

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: parc. č. 1190/6, 1190/9, 1190/12, 1355 v katastrálním území Křenovice u Dubného

Petr Hála, nar. 27.4.1970, Křenovice 7, 373 84 Dubné

Bc. Lukáš Moudrý, nar. 18.4.1992, Na sadech 202, Hůry, 373 71 Rudolfov

Ing. Pavla Tancerová, nar. 26.8.1989, Palmová 1587/14, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

obec Dubné, Dubné 60, 373 84 Dubné

jiná věcná práva:

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

Jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nemohou být rozhodnutím přímo dotčena. *Týká se věcného břemene zřizování a provozování vedení s oprávněním pro společnost Gas Distribution s.r.o. vymezeného na pozemku parc. č. 1355. Vzhledem k dostatečnému odstupu od pozemku parc. č. 1190/10 toto věcné právo není dotčeno.*

A dále níže uvedení vlastníci či správci technické a dopravní infrastruktury vyskytující se v území dotčeném stavbou nebo je na ně stavba napojena:

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

ČEVAK a.s., Severní 2264/8, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice 10

obec Dubné, Dubné 60, 373 84 Dubné

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

osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

nejsou dotčeny

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 odchýlného 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. Projektová dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu.

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 záměru 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, ve znění Změny č. 1, 2, 3 4a, 4b a 5 (dále jen „ÚP“), pozemek parc. č. 1190/10 je umístěn částečně v zastavitelné ploše, a to v ploše smíšená obytná všeobecná (SU), a částečně v nezastavěném území, a to v ploše zeleň jiná (ZX).

Dle kap. I.f. textové části ÚP je v ploše smíšené obytné všeobecné SU:

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.

Přípustné využití: Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, například drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.

Nepřípustné funkce: 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 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 zadráždění vegetačními tvárnici. V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa musí být zástavba, zejména obytná, umístována v minimální vzdálenosti 20–25 m od okraje lesa. 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.f. textové části ÚP je v ploše zeleň jiná (ZX):

Hlavní využití: Plochy zeleně ostatní mají především funkci izolační a jsou určeny zejména pro funkci rozhraní mezi rozdílnými funkčními typy na území obce, za účelem zmírnění negativních vlivů pohledových a hygienických (například: hluk, prašnost).

Přípustné využití: Zařízení a objekty technické a dopravní vybavenosti (např. vjezdy, vstupy) nezbytné pro fungování přilehlých ploch, za předpokladu, že nebude narušena majorita ploch zeleně ostatní. Plochy pro výsadbu náhradní zeleně, při dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně.

Nepřípustné funkce: Zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení a stavby, které nejsou uvedeny jako funkce hlavní nebo přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy.

Požadavky na ochranu stávajícího a navrženého charakteru území: Nově navržená zástavba bude respektovat charakteristiku existující zástavby (měřítko, tvary střech, užití materiály). Nové stavby nesmí být s převládajícím charakterem zástavby v konfliktu. Nově navržená zástavba bude navrhována s cílem vytvoření harmonického celku a harmonického přechodu sídla do navazujícího nezastavitelného území kulturní krajiny.

Minimální velikost vymezených stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v plochách BI, SU, SV se stanovuje na 800 m², u stavebních pozemků vymezených na přechodu do volné krajiny (nezastavitelné plochy) se stanovuje na 1.000 m². Toto ustanovení se nevztahuje na stavební pozemky vymezené ve správním řízení (územní rozhodnutí, rozhodnutí o dělení pozemků, zápis do katastru nemovitostí) před účinností změny č.5 územního plánu Dubné.

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.

Budoucí zástavba bude zásobována vodou ze stávajících i prodloužených vodovodních řadů. Nově budované řady budou v co nejvyšší míře zaokrouhovány.

Stávající kanalizační sběrače budou prodlouženy do rozvojových ploch a bude do nich zaústěna splašková kanalizace. Dešťové vody z nově zastavovaných území budou likvidovány na pozemcích majitelů nebo svedeny do vodotečí a vodních ploch. Nové sběrače nebudou zatěžovány dešťovými vodami.

Dle kap. I.i textové části ÚP jsou v řešeném území vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě, níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, včetně podmínky zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku, tak aby nebyly vodoteče a navazující území ohroženy přívalovými srážkami. Dále územní studie stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Tyto plochy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve výkresu základního členění území šrafovou a označeny US u označením plochy. V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je potřeba jejich další využití prověřit územní studií např.: k. ú. Křenovice - Z.5, Z.13, Z.14, Z.17, Z.16 (resp. plochy SO.1.K/U před nabytím účinnosti Změny č.4a a 4b ÚP). Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, a to nejpozději k datu 31.12.2030.

Dle PD záměru se jedná o novostavbu rodinného domu včetně sjezdu a zpevněné plochy. Jedná se o dvoupodlažní objekt (přízemí a podkroví). Objekt bude sloužit pro trvalé bydlení rodiny, celkové rozměry 15,005 × 18,445 m a výška 8,4 m. Hmota objektu je navržena ve tvaru písmene T. Hlavní hmotu tvoří kvádr se sedlovou střechou, k němuž je připojena jednoduchá hmota s plochou střechou. Pozemek je v současné době napojen na inženýrské sítě vodovodu, splaškové kanalizace a elektro NN.

Na pozemku rodinného domu, podél místní komunikace, je vymezena plocha zeleň jiná (ZX), do které záměr zasahuje sjezdem, což je v souladu s přípustným využitím této plochy. Zastavitelnost pozemku byla stanovena ze zastavitelné plochy (SU), bez plochy zeleň jiná (ZX). Min. výměra pozemku se na

záměr nevztahuje, protože pozemek byl vymezen před účinností Změny č. 5 ÚP. Parkování v klidu pro osobní auta obyvatel rodinných domů je pokryto beze zbytku na vlastním pozemku (garáž pro 2 osobní automobily jako součást rodinného domu), a to již přímo jako součást stavby, a dvě parkovací stání na pozemku v zastavitelné části území. **S ohledem na výše uvedené je záměr v souladu s ÚP.**

4) Územní studie SO.1.K

Dle Územní studie SO.1.K (dále jen „ÚS“) se pozemek parc. č. 1190/10 nachází v ploše smíšené obytné (SO).

Dle kap. B.2.1 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 samostatných rodinných 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 pěstivelské 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 1 NP + 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 35 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici. Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1 800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

V kap. i) textové části ÚS jsou navrženy podmínky plošné a prostorové regulace:

Parcelace pozemků - parcelace pozemků je pouze orientační, přípustné je scelování pozemků, příp. reparcelace při zachování principů komunikační kostry.

Procento zastavitelnosti - zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní pozemek v %, která udávají procentuální vyjádření zastavěného území, tj. zastavěných ploch nadzemními stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25 m² (i bazény) a plochy s vegetační dlažbou.

Regulace polohy - regulace polohy je ve výkresech uváděna okótovanou plochou pro umístění hlavního objektu. Plocha umístění hlavního objektu - udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné. Pásmo rozpětí povinné polohy průčelí - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vztaženou k uliční čáře, resp. hranici stavebního pozemku. Stanovené pásmo je povinné pro min. 50 % plochy průčelí. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy; platné legislativní požadavky jsou nadřazené zpracované ÚS. 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).

Uliční profil - šířka uličního profilu je ve výkresové části okótována a vymezuje šířku komunikace, včetně chodníků, zelených pásů, případně i včetně veřejných prostranství.

Výška zástavby - pro vymezené plochy je přípustné maximálně jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) + podkroví, případně 2 NP bez podkroví, s maximální výškou nadezdívky 0,4 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 (např. garáže) je přípustná plochá střecha. Nová zástavba bude respektovat venkovský charakter původního sídla. Hmoty a tvary navrhovaných objektů budou navrhovány jednoduché, bez eklektických prvků.

Dle PD záměru se jedná o novostavbu rodinného domu včetně sjezdu a zpevněné plochy. Jedná se o dvoupodlažní objekt (přízemí a podkroví). Objekt bude sloužit pro trvalé bydlení rodiny, celkové rozměry 15,005 × 18,445 m a výška 8,4 m. Hmotu objektu je navržena ve tvaru písmene T. Hlavní hmotu tvoří kvádr se sedlovou střechou, k němuž je připojená jednoduchá hmota s plochou střechou. Záměr je v souladu s využitím plochy dle kap. B.2.1 textové části ÚS. Pozemek je v současné době napojen na inženýrské sítě vodovodu, splaškové kanalizace a elektro NN. Záměr splňuje regulaci polohy - pásmo rozpětí povinné polohy průčelí - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vztaženou k uliční čáře, resp. hranici stavebního pozemku (5 - 7 m). Stanovené pásmo je povinné pro min. 50 % plochy průčelí. Záměr splňuje podmínky plošné a prostorové regulace dle kap. i) textové části ÚS. **Dle výše uvedeného záměr je přípustný dle ÚS.**

Záměr je z hlediska souladu s ÚPD přípustný.

V řízení o povolení záměru dále stavební úřad posoudil, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, tj. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Žádost odpovídá náležitostem § 184 stavebního zákona, byla podána na stanoveném formuláři dle § 4 a přílohy č. 3 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, přičemž součástí žádosti byla dokumentace pro povolení záměru, tj. projektová dokumentace, odpovídající obsahu a členění podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve vazbě na § 158 odst. 1 a 6 stavebního zákona.

V řízení o povolení záměru stavební úřad rovněž posoudil, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, tj. požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy. Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů. Stavební úřad neevidoval negativní, nepřijatelná či nesouhlasná vyjádření nebo závazná stanoviska dotčených orgánů chránících veřejné zájmy podle jiných právních předpisů. Závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů vyplývající z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů byly zapracovány do tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad konečně posoudil v řízení o povolení záměru, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, tj. ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Toto ustanovení stavebního zákona ukládá stavebnímu úřadu hledat adekvátní míru ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Je nutné mít na vědomí, že tímto ustanovením jsou chráněna práva a právem chráněné zájmy všech účastníků řízení, tedy i stavebníka. V kontextu výše uvedeného stavební úřad žádost přezkoumal podle díkce stavebního zákona, přičemž k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení stanovil podmínky obsažené ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

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

V souladu s § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 stavebního zákona stanovil stavební úřad podmínky pro provedení stavby směřující k ochraně veřejných zájmů, především dodržení požadavků na výstavbu, a k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stanovené podmínky pro provedení stavby vyplývají především z povinností obsažených ve stavebním zákoně a jiných právních předpisech, případně normách, vztahující se k předmětné stavbě. Dále pak v souladu s § 197 odst. 1 stavebního zákona stanovil stavební úřad podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 stavebního zákona, tj. podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů vyplývající z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Podle § 149 odst. 1 správního řádu je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona stanoví-li dotčené orgány ve

svém vyjádření nebo závazném stanovisku podmínky, které se staly součástí rozhodnutí stavebního úřadu, kontrolují v součinnosti se stavebním úřadem jejich dodržování.

V souladu s § 197 odst. 1 stavebního zákona stanovil stavební úřad podmínky pro užívání stavby.

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

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem,
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; 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 pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

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.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice (popřípadě místně příslušných obecních úřadů). Výchvěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Sejmutí vyhlášky je možno následující pracovní den po posledním (patnáctém) dni výchvěsní 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.

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 podle § 9 zákona o správních poplatcích na částku 4000 Kč, byl zaplacen dne 24.3.2026.

Obdrží:

zplnomocněný zástupce stavebníka a zároveň účastníka řízení Bc. Davida Cifreunda, L. M. Pařízka
484/7, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1 (dodejky)
Miroslav Borovanský, IDDS: 7hyy4by

ostatní účastníci (dodejky)

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., IDDS: f6qr5pb

ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

Petr Hála, Křenovice č.p. 7, 373 84 Dubné

Bc. Lukáš Moudrý, Na sadech č.p. 202, Hůry, 373 71 Rudolfovo

Ing. Pavla Tancerová, Palmová č.p. 1587/14, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

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

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

Grafická příloha rozhodnutí, kterou tvoří situační výkres předmětu řízení a jeho vazeb a účinků na okolí, zejména vzdálenosti od hranic pozemků a staveb na nich.

