



# 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/2175/2026 Ho

Č. j.: SU/2175/2026-3

Řízení: R/2026/57050

Vyřizuje:

Jitka Housková

Záměr: Z/2026/47593

Tel.:

386804009

E-mail:

houskovaj@c-budejovice.cz

Datum:

30.3.2026

## 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 10.3.2026 podali

**Dagmar Hajská, nar. 18.8.1991, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1,**

**Roman Hajský, nar. 14.6.1978, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1,**

které zastupuje

**Jan Šimlík, nar. 19.1.1983, Nová Ves 151, 373 15 Nová Ves**

(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

#### **p o v o l u j e**

ve zrychleném řízení stavbu:

**změna dokončené stavby - stavební úpravy a nástavba stavby pro rodinnou rekreaci – Hradce, Hradce č.e. 70**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1178/48 v katastrálním území Hradce u Homol.

Stavba obsahuje:

- **Stavební úpravy a nástavba stavby pro rodinnou rekreaci:**

- odstranění venkovního schodiště do podkroví

- vytvoření nového vstupu do 1.NP z jižní strany stavby
- doplnění nového vnitřního schodiště z 1.NP do podkroví
- odstranění balkónu
- provedení nadezdívky v podkroví o 0,75 m, čímž dojde k zvýšení max. výšky hřebene stavby z 6,432 m na 7,95, provedení nové střešní konstrukce o sklonu 35° s taškovou krytinou a třemi střešními okny.
- doplnění oken dle nové dispozice místností.
- změna způsobu vytápění z kamen na kusové dřevo na tepelné čerpadlo vzduch-voda NIBE F2120-8 + VVM 310 s venkovní jednotkou, umístěnou u jižní fasády stavby

Nově bude v 1.NP umístěno: chodba a kuchyň, koupelna, ložnice, technická místnost, prostor pod schody; v podkroví: chodba, koupelna, obývací pokoj, pokoj.

Dešťové vody ze stavby budou svedeny do vsaku na pozemku stavebníka.

V rámci stavby dojde k zateplení obvodových zdí stavby.

Dvě stávající stavby na pozemku parc. č. 1178/109 – dřevěný přístřešek o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup> a dřevěný sklad nářadí o zastavěné ploše 2,55 m<sup>2</sup> budou odstraněny do kolaudace stavby.

## II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný inženýr pro pozemní stavby Ing. Zdeněk Pešek, Dis., vedený pod ČKAIT 0102163; autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Jiří Hanzálek, vedený pod ČKAIT 0100261, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb Eliška Příhodová, vedená pod 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:
  - Po vytyčení stavby
  - Po dokončení hrubé stavby
  - Před zahájením užívání stavby
4. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let.
5. Stavebník před zahájením stavby zajistí vypracování dokumentace pro provádění stavby v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) 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. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska JES Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 7.1.2025 zn. OOP/11006/2025/Von:
  - **z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:**

Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vodní zákon), vydává k výše uvedenému záměru závazné stanovisko v souladu s § 104 odst. 4 vodního zákona a souhlasí s realizací za podmínek:

    - Kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce je povinen zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod a na výzvu vodoprávního úřadu předložit doklady o vývozu za období 2 kalendářních let.
    - Vypouštění odpadních vod z bezodtokové jímky do vod povrchových nebo vsakováním do půdních vrstev je zakázáno.
  - **z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.:**

Realizace záměru je možná za podmínek zákona: každý původce odpadů je povinen mít předání běžně vznikajícího komunálního odpadu a stavebního a demoličního odpadu zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem (§15); prioritou je předcházení vzniku odpadu, opětovné použití a recyklace, jiné využití (§3), povinností je třídění odpadů (§13), doklady prokazující nakládání s odpady zašle stavebník

správnímú orgánu, který JES vydal (§93a). V případě práce s odpady s přítomností azbestu nebo jinými nebezpečnými odpady, je povinnost práce ohlásit krajské hygienické stanici. Nejlépe by měla tyto práce provádět odborná firma. Nekontaminovaná zemina a jiný přírodní materiál vytěžený během stavební činnosti může být použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen.

9. Stavba bude dle podané žádosti prováděna svépomocí. Stavebník zajistí při realizaci stavby stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sděleno jméno a příjmení osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech budou neprodleně oznámeny stavebnímu úřadu. Stavební dozor dle § 165 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb. Osoba vykonávající stavební dozor zajistí spolu se stavebníkem 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, dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy. Osoba vykonávající stavební dozor sleduje způsob a postup provádění nebo odstraňování stavby, zejména bezpečnost provádění a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost použití a správnost ukládání stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí na staveništi a způsob vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; působí k odstranění závad vzniklých při provádění stavby, a pokud se jí nepodaří takové závady v rámci vykonávání dozoru odstranit, oznámí je neprodleně stavebnímu úřadu.
10. 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 staveništech 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.
11. 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.
12. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytýčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabraňující 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.
13. 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 projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby). Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě bude obsahovat náležitosti podle § 10 vyhl. č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, viz příloha č. 12 k této vyhlášce.
14. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.
15. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.

16. 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.
17. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, upravující technické požadavky na stavby.
18. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
19. 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.
20. Před zásahem do silničního pozemku (§ 11 silničního zákona) budou minimálně 6 týdnů před zahájením stavebních a montážních prací podány žádosti o povolení zvláštního užívání místní komunikace (protlak /podvrt/, podélný výkop, překop) 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 Správy a údržby silnic Jihočeského kraje, p.o. a Policie ČR - Okresního ředitelství - dopravního inspektorátu České Budějovice. 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.
21. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
22. 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.
23. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit vlastní pozemek.
24. Budou dodrženy podmínky vyjádření EG.D s.r.o. ze dne 12.1.2026 pod zn. H18585-27177167 a ze dne 16.7.2025 pod zn. H18585-26390110
25. Dvě stávající stavby na pozemku parc. č. 1178/109 – dřevěný přístřešek o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup> a dřevěný sklad náradí o zastavěné ploše 2,55 m<sup>2</sup> budou odstraněny do konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby.

### 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) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
- e) průkaz energetické náročnosti
- f) revizní zprávu topné a tlakové zkoušky ústředního topení

- g) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
- h) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- i) plnou moc v případě zastupování stavebníka
- j) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 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
- k) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení, podrobnosti stanoví požárně bezpečnostní řešení:
  - ❑ doklad o požární odolnosti sádkartonových podhledů a požárních uzávěrů
  - ❑ revize hasicích přístrojů, podrobnosti o počtu, typu a umístění stanoví požárně bezpečnostní řešení stavby.
  - ❑ doklad o montáži a funkční zkoušce autonomní detekce a signalizace, podrobnosti o umístění stanoví požárně bezpečnostní řešení 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:

Roman Hajský, nar. 14.6.1978, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1

Dagmar Hajská, nar. 18.8.1991, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1

### **Odůvodnění:**

Dne 10.3.2026 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
- souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení
- závazné stanovisko  
Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 7.1.2025 pod zn. OOZP/11006/2025/Von  
KHS Jihočeského kraje ze dne 22.1.2026 pod zn. S-KHSJC 00821/2026, č.j. KHSJC 00821/2026/HOK CB-CK
- vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě  
EG.D, s.r.o., ze dne pod zn. ze dne 12.1.2026 pod zn. H18585-27177167 a ze dne 16.7.2025 pod zn. H18585-26390110

### **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:

Dagmar Hajská, nar. 18.8.1991, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1,  
Roman Hajský, nar. 14.6.1978, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1,  
které zastupuje

Jan Šimlík, nar. 19.1.1983, Nová Ves 151, 373 15 Nová Ves

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

Obec Hradce, Hradce 34, 370 01 České Budějovice 1 (jako obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn)

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

Účastníkem řízení podle ustanovení § 182 písm. c) stavebního zákona je vlastník pozemku nebo stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Jedná se o stavbu na pozemku parc. č. 1178/48 v katastrálním území Hradce u Homol

Dagmar Hajská, nar. 18.8.1991, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1,  
Roman Hajský, nar. 14.6.1978, Vyhlídka 283, Litvínovice-Šindlovy Dvory, 370 01 České Budějovice 1,  
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

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

Účastníkem řízení podle ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Jedná se o pozemek parc. č. 1178/1, 1178/40, 1178/109, 1178/112 v katastrálním území Hradce u Homol, přičemž účastníky řízení jsou níže uvedené osoby a níže uvedení správci technické infrastruktury, účastníci jmenovitě:

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

Obec Hradce, Hradce 13, 370 01 České Budějovice 1

Jan Dudák, nar. 18.1.1988, Čechova 304/4, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 1

Jan Kubeš, nar. 14.6.1947, Budivojova 1553/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4

Jaroslava Kubešová, nar. 14.1.1953, Budivojova 1553/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice

4

Jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům (např. zástavní práva smluvní, věcné břemeno zřízení a provozování vedení) nemohou být rozhodnutím přímo dotčena.

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:**

V řízení o povolení záměru stavební úřad posoudil, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 stavebního zákona, které hodnotil a poměřoval ve vzájemných souvislostech. Citované ustanovení stavebního zákona vymezuje, z jakých hledisek správní orgán záměr posuzuje, stanoví meze správního uvážení při rozhodování, zda záměr bude povolen nebo zda bude žádost zamítnuta. Jedná se o klíčové ustanovení pro stanovení podmínek povolení záměru. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

V řízení o povolení záměru stavební úřad nejprve posoudil, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona, tj. s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování, zejména charakterem území. Dle Územního plánu Hradce, ve znění Změny č. 1, 2 a 3 (dále jen „ÚP“) se pozemky parc. č. st. 1178/48 a 1178/109 nachází v zastavěném území se způsobem využití plochy rekreace (IV). Dle kap. 6b) textové části ÚP je v plochách rekreace přípustné umístit mj. stavby, plochy a zařízení pro hromadnou i individuální rekreaci. Dle předložené PD jsou záměrem stavební úpravy rekreačního objektu spočívající ve vybudování věnců a nového podkroví, osazení nových oken a dveří, zateplení fasády a úpravě vnitřní dispozice. Uvedené je v souladu s přípustným využitím ploch rekreace dle kap. 6b) textové části ÚP. Stavební pozemek je stávající, zastavitelnost, odstup od hranice pozemku, lesa a komunikace se nemění. Objekt bude mít 1 NP s podkrovím. Střecha bude s taškovou krytinou tmavě hnědé barvy. Střecha bude mít sklon 35°. Výška hřebene bude 7,95 m. Uvedené je v souladu s podmínkami zástavby dle kap. 6b) textové části ÚP.

S ohledem na výše uvedené je záměr v souladu s ÚP.

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., přičemž součástí žádosti byla dokumentace pro povolení záměru, tj. projektová dokumentace, odpovídající obsahu a členění podle vyhlášky č. 131/2024 Sb. ve vazbě na § 158 odst. 1 a 6 stavebního zákona. Záměr splňuje požadavky na výstavbu, tzn. navržená stavba je v souladu s požadavky na výstavbu definovanými částí čtvrtou stavebního zákona (hlava I) a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

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. V průběhu řízení neevidoval stavební úřad 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 dikce stavebního zákona a projednal ji s účastníky řízení, přičemž k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení stanovil podmínky obsažené ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním nebo užíváním záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. 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.

Podle § 230 odst. 1 stavebního zákona lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí. Stavební úřad stanovil podmínky pro užívání stavby ve vazbě na § 230 a násl. stavebního zákona, současně poskytl stavebníkovi výčet údajů a podkladů, které je nutné doložit k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, přičemž vycházel z § 232 odst. 2 stavebního zákona.

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 nepřípustné.

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.

Ing. Blanka Martiniová  
vedoucí Stavebního úřadu  
České Budějovice

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice (popřípadě místně příslušných obecních úřadů). 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.

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 24.3.2026.

**Obdrží:**

zplnomocněný zástupce stavebníků (dodejky)  
Jan Šimlík, Nová Ves č.p. 151, 373 15 Nová Ves

obec (dodejky)  
Obec Hradce, IDDS: cxjb6qs

ostatní účastníci (dodejky)  
Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u  
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

Obec Hradce, IDDS: cxjb6qs

Jan Dudák, Čechova č.p. 304/4, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 1

Jan Kubeš, Budivojova č.p. 1553/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4

Jaroslava Kubešová, Budivojova č.p. 1553/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4

dotčené orgány

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c

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

Příloha: koordinační situační výkres C.3