



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/143/2026 Ho

Č. j.: SU/143/2026-3

Řízení: R/2026/4494

Vyřizuje:

Jitka Housková

Záměr: Z/2025/134046

Tel.:

386804009

E-mail:

houskovaj@c-budejovice.cz

Datum:

26.1.2026

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 16.12.2025 podala

MUDr. Marie Křížová, nar. 31.3.1969, Čkyně 5, 384 81 Čkyně,
kterou zastupuje

4K - stav, s.r.o., IČO 28132289, Kosmetická 462, 387 11 Katovice

(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:

Novostavba RD a DČOV v k.ú. Zahorčice u Vrábče p.č. 2477/9
Boršov nad Vltavou, Zahorčice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2477/9 v katastrálním území Zahorčice u Vrábče.

Stavba obsahuje:

- **Rodinný dům s garáží (2 byty) s 1 NP** – stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 2477/9 v k. ú. Zahorčice u Vrábče ve vzdálenosti min. 8,75 m od hranice s pozemkem parc. č. 2477/16, ve vzdálenosti min. 3,85 m od hranice s pozemkem parc. č. 2477/8 v k. ú. Zahorčice u Vrábče.

Stavba bude tvořena ze tří provozně propojených částí: hlavní stavby, obsahující bytovou jednotku 3+kk, stavby obsahující bytovou jednotku 1+kk a garáže. Součástí stavby je i krytá

terasa. Max. půdorysné rozměry stavby budou 7,81 m x 38 m, zastavěná plocha 292 m². Hlavní stavba bude zastřešena plochou střechou o max. výšce hřebene +5,890 m od ± 0,000 podlaha 1. NP. Část stavby s druhým bytem bude zastřešena plochou střechou o max. výšce atiky + 3,550 m od ± 0,000 podlaha 1. NP a část stavby obsahující garáž bude zastřešena plochou střechou o max. výšce atiky + 3,340 m od ± 0,000 podlaha 1. NP.

Stavba bude založena na základových pasech, na které bude provedeno zdivo ze ztraceného bednění. Dále bude provedena základová deska. Konstrukční systém stavby bude v technologii LORD, používající stěnové příčkové a stropní panelové dílce na bázi dřeva. Nosnou konstrukcí obvodových stěn tvoří dřevěná rámová konstrukce (120x120 mm, 120x60 mm) doplněna z vnitřní strany o rámovou předstěnu tl. 40mm. Tato konstrukce je opláštěná z obou stran sádrovláknitou deskou Fermacell a vyplněná tepelnou izolací z minerální plsti. Nosná část krovu bude tvořena celodřevěnou soustavou z krokví, podepřených vrcholovou vaznicí. Střecha bude opatřena střešní krytinou, skládanou z betonových tašek.

Hlavním zdrojem vytápění objektu bude multisplitové tepelné čerpadlo typu vzduch - vzduch, sestávající z jedné venkovní multisplitové jednotky a čtyř vnitřních jednotek o topném výkonu každé jednotky 3,8 kW. Druhým zdrojem bude elektrické přímotopné vytápění pomocí panelů na stěnách a v koupelně pomocí el. topné rohože a el. žebříku. Jako doplňkový zdroj budou sloužit krbová kamna do 5 kW napojená na komínové těleso SCHIEDEL.

Stavba bude napojena domovním rozvodem vody v nové vodoměrné šachtě na předbudovanou vodovodní přípojku, která je ukončena na pozemku stavebníka.

Stavba bude napojena domovním rozvodem elektro NN na stávající elektroměrný pilíř na pozemku stavebníka.

Dešťové vody ze stavby a zpevněných ploch budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 2 m³ s přepadem do vsakovacího objektu.

- **DČOV** - čištění odpadních vod z novostavby rodinného domku bude pomocí DČOV, umístěné ve vzdálenosti min. 3,8 m od hranice pozemku parc. č. 2477/16 a ve vzdálenosti min. 9,4 m od hranice s pozemkem parc. č. 2477/10 v k. ú. Zahorčice u Vrábče (souřadnice středu ČOV: X=1171766.12, Y=761998.53). Na základě hydrotechnických výpočtů byla navržena čistírna odpadních vod typ ENVI PUR BC4 OPTIMA. Jedná se o celoplastovou kruhovou samonosnou nádobu, do které je umístěna technologická část. Zdrojem proudění v cirkulačním okruhu je stlačený vzduch od membránové vzduchové pumpy. ČOV bude osazena na betonovou podkladní desku tl. 10 cm vyztuženou ocelovou svařovanou armaturní sítí 150*150*6 mm. Obsypána bude prosetou vytěženou zemínou. Zastropení je řešeno plastovým zatepleným poklopem. Předčištěné vody budou z DČOV odváděny přípojkou do stávajícího řadu kanalizace.
- **Dopravní přípojení pozemku** parc. č. 2477/16 v k. ú. Zahorčice u Vrábče na místní komunikaci na pozemku parc. č. 2477/16. Sjezd bude zpevněný šířky 4 m opatřený branou, otevíravou směrem na pozemek. Z pozemku se bude vyjíždět pouze jízdou vpřed.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný inženýr pro pozemní stavby Ing. arch. Jiří Klas, vedený pod ČKAIT 0102228, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby Ing. David Ondra, vedený pod ČKAIT 1201262, autorizovaný technik pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství – stavby zdravotně-technické Zdeněk Kozlík, vedený pod ČKAIT 0100757; 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 dokončení základové desky
 - b) Po dokončení hrubé stavby
 - c) Po dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

5. Stavba bude prováděna svépomocí. Stavebník při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. **Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sdělena 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. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska ZJES, které vydal dne 6.8.2025 pod zn. OOP/6854/2025/Jun Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí: z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění vydáváme k záměru stanovisko podle § 104 odst. 4 a souhlasíme s realizací za těchto podmínek: Likvidace/zasakování dešťových vod musí být realizováno takovým způsobem, aby nedocházelo k poškozování sousedních pozemků nebo stavbách na nich zaplavením. Stavba domovní čistírny odpadních vod bude podléhat vydání povolení záměru na stavebním úřadu ORP České Budějovice.
10. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska KHS Jihočeského kraje ze dne 12.8.2025 pod zn. S-KHSJC 22784/2025, č.j. KHSJC 22784/2025/HOK CB-CK: Před užíváním stavby požaduje KHS Jč. kraje ověřit předpoklady zpracovatele projektové dokumentace a přímým měřením prokázat, že hluk šířící se ze souběhu max. provozu obou jednotek tepelných čerpadel nepřekračuje v nejbližších akusticky chráněných prostorech definovaných § 30, odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů hygienické limity stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluk a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro dobu denní i noční. V případě, že z výsledků měření vyplyne, že hygienické limity hluku nejsou dodrženy, musí být navržena a realizována následná protihluková opatření, která dodržení hygienických limitů hluku zajistí a jejich účinnost musí být znovu ověřena výsledky měření hluku.
11. 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.
12. 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.
 13. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytýčení 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.
 14. 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.
 15. 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.
 16. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.
 17. 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.
 18. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, upravující technické požadavky na stavby.
 19. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
 20. 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.
 21. 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 vytýčení 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.
 22. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
 23. 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.

24. Podmínky k vodohospodářské stavbě:

- Před uvedením DČOV do provozu musí být s provozovatelem kanalizace uzavřena smlouva o odvádění odpadních vod s příslušným dodatkem, týkajícím se DČOV.
- DČOV musí být udržována v řádném stavu a provozována v souladu s provozním řádem.
množství odpadních vod: Q : max. 0,2 l/s 18 m³/měs. 220 m³/rok
kvalita odpadních vod: BSK₅ : Ø 40 mg/l „m“ 60 mg/l bilance 8,8 kg/rok, CHSKCr : Ø 110 mg/l „m“ 170 mg/l bilance 24,2 kg/rok, NL : Ø 50 mg/l „m“ 80 mg/l bilance 11 kg/rok
- Odběratel je povinen udržovat DČOV v řádném stavu a provozovat ji v souladu s provozním řádem zařízení. V případě pochybností o správném způsobu provozování, umožní odběratel provozovateli kanalizace vizuální kontrolu celého objektu DČOV. Odběratel souhlasí s poskytováním výsledků chemického rozboru vzorků či výsledků revizí provozovateli.

25. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit vlastní pozemek parc. č. 2477/9 v k. ú. Zahorčice u Vrábče.

26. Podmínky k připojení pozemku na místní komunikaci:

- Připojení bude provedeno v souladu se situačním výkresem C.3, odsouhlaseným vyjádřením Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice - dopravní inspektorát č.j. KRPC-105115-1/Čj-2025-020106 ze dne 21.8.2025.
- Připojení bude provedeno v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí ZPK.
- Po celou dobu trvání sjezdu bude zajištěna volnost rozhledových poměrů
- Vyjždění z pozemku bude jízdou vpřed, neboť rozhledové poměry jsou vyneseny pro tento způsob
- V případě umístění vrat, tato posuvná nebo otvíraná směrem do pozemku.
- V případě oplocení pozemku, toto nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat v souladu s ust. § 13 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu
- Toto rozhodnutí o povolení připojení se vydává konkrétně pro připojení 1 rodinného domu.
- Po výstavbě bude sjezd využíván pouze osobními vozidly.
- Odstavná stání, zpevněné plochy sjezdu a musí být realizovány do doby konání závěrečné kontrolní prohlídky rodinného domu.
- Připojení bude provedeno na stávající niveletu vozovky. V případě změny nivelety přilehlé pozemní komunikace bude zajištěna úprava sjezdu na náklady uživatele.
- Připojení bude zřízeno se zpevněním, které bude vyhovovat předpokládanému zatížení dopravou a se snadno čistitelným vozovkovým krytem.
- Stavební uspořádání připojení musí být takové, aby se zabránilo stékání srážkové vody na/z komunikace.
- Vybudování sjezdu provede žadatel na vlastní náklady (viz § 12 odst. 4 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí ZPK).
- Vlastník připojovaného pozemku je povinen udržovat připojení v náležitém technickém stavu, čistotě, a dbát na to, aby nedocházelo k poškozování, znečišťování a podmáčení přilehlé pozemní komunikace.
- Při převodu vlastnictví nebo užívání připojení jinou osobou či organizací se převádí povinnost dodržování těchto podmínek na nového majitele či uživatele připojení.
- Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření správce dotčené technické infrastruktury.

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) popis zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace s informací, zda a kdy byly tyto odchylky schváleny při kontrolní prohlídce stavby,
- a) protokol o vytýčení stavby,
- b) číslo geometrického plánu,
- c) údaj o poloze definičního bodu stavby a údaj o adresním místě,
- d) **identifikátor záznamu**, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis,
- c) průkaz energetické náročnosti budovy; v případě, že bude energeticky vztažná plocha objektu větší než 750 m², bude předloženo souhlasné závazné stanovisko Státní energetické inspekce, územního inspektorátu pro Jihočeský kraj,
- d) doklad o proměření ekvivalentní objemové aktivity radonu v interiéru stavby,
- e) revizní zprávu elektroinstalace a hromosvodu,
- f) revizní zprávu topné a tlakové zkoušky ústředního topení,
- g) výsledek tlakové zkoušky vodoinstalace,
- h) výsledek těsnostní zkoušky kanalizace,
- i) certifikáty použitých materiálů a doklady k použitým výrobkům,
- j) stavební deník,
- k) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby,
- l) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán,
- m) plná moc v případě zastupování stavebníka,
- n) odevzdat štítek „Stavba povolena“,
- o) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení, doklady o kontrole a provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení vyhotovené oprávněnou firmou,
- p) souhlasné závazné stanovisko
 - Magistrátu města České Budějovice - odboru ochrany životního prostředí, vztažené k užívání stavby
 - KHS Jihočeského kraje, vztažené k užívání stavby*(dle §232 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy),*
- q) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby 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.

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:

MUDr. Marie Křížová, nar. 31.3.1969, Čkyně 5, 384 81 Čkyně

Odůvodnění:

Dne 16.12.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace včetně dokladové části
- Plná moc pověřující k zastupování stavebníka
- Souhlasy vlastníků účastníků řízení podle § 212 odst. 1 písm. e)

Stanoviska sdělily:

- EG.D, s.r.o., ze dne 23.7.2025 pod zn. H18585-27162266, ze dne 14.7.2025 pod zn. H18585-26389381
- EG.D, s.r.o. - stanovisko k žádosti o připojení k distribuční soustavě č. 9002502056 – zřízení nového odběrného místa
- GAS Distribution s.r.o. ze dne 14.7.2025 pod zn. H18585-26389389
- ČEVAK a.s. ze dne pod zn.
- CETIN a.s. ze dne 21.7.2025 pod č.j. 200251/25
- Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 6.8.2025 pod zn. OÖZP/6854/2025/Jun
- KHS Jihočeského kraje pod zn. S-KHSJC 22784/2025, č.j. KHSJC 22784/2025/HOK CB-CK ze dne 12.8.2025
- Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice - dopravní inspektorát č.j. KRPC-105115-1/Čj-2025-020106 ze dne 21.8.2025.
- Ministerstvo obrany ze dne 3.12.2025 pod zn. 209326/2025-1322/OÚZBR, č.j. MO 1070197/2025-1322

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:

MUDr. Marie Křížová, nar. 31.3.1969, Čkyně 5, 384 81 Čkyně,
kterou zastupuje 4K - stav, s.r.o., IČO 28132289, Kosmetická 462, 387 11 Katovice

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

Obec Boršov nad Vltavou, Obecní 52, 373 82 Boršov nad Vltavou (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. 2477/9 (ostatní plocha) v katastrálním území Zahorčice u Vrábče.

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

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 st. p. 527, 528, parc. č. 2477/8, 2477/10, 2477/16, 2477/29 v katastrálním území Zahorčice u Vrábče, přičemž účastníky řízení jsou níže uvedené osoby a níže uvedení správci technické infrastruktury, účastníci jmenovitě:

Mgr. Robert Štěpánek, nar. 7.6.1973, Pechlátova 367/5, 150 00 Praha 5-Radlice

Mgr. Jana Štěpánková, nar. 30.12.1972, Nová 2803/21, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

Iveta Hobzová, nar. 3.3.1972, Zahorčice 35, Boršov nad Vltavou, 370 01 České Budějovice 1

Obec Boršov nad Vltavou, Obecní 52, 373 82 Boršov nad Vltavou

Jiří Beneš, nar. 8.6.1956, Zahorčice 2, Boršov nad Vltavou, 370 01 České Budějovice 1

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

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

Jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům (např. zástavní práva smluvní, věcné břemeno zřizování 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 Boršov nad Vltavou, ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚP“) je pozemek parc. č. 2477/9 umístěn v zastavěném území, a to v ploše bydlení individuální (BI). Dle kap. f) textové části ÚP je hlavním využitím plochy bydlení. Přípustné využití: bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství. Dle kap. c) textové části ÚP jsou v Boršově nad Vltavou stanoveny lokality. Záměr je umístěn v lokalitě 4 – novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů. Jedná se o nejnovější výstavbu zahuštěnějšího typu objektů, převážně izolovaných rodinných ojedinele vytvářející v části Boršova souvislou zástavbu, která však není klasická řadová zástavba, ale jedná se o spojené dvojdomy. Síť ulic je v části Boršov nově navržena jako nová pravidelná vlastní uliční síť zcela periferního městského charakteru. Lokalitám se strukturou zástavby vymyká část v obci Zahorčice a Jamné. Převažují izolované rodinné domy. Dále se vyskytují izolované dvojdomky a dvojdomky tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů (sevřenou zástavbu). Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území byla pro celé správní území obce zpracována územní studie zabývající se charakterem území. Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Obcí Boršov nad Vltavou, dne 30. 11. 2018. Předmětný záměr splňuje i podmínky stanovené touto ÚS. S ohledem na výše uvedené je záměr jak v souladu s ÚP, tak i s ÚS.

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, nepřipustná 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 současně posoudil v řízení o povolení záměru, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, tj. požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, tedy s požadavky, které směřují k možnosti připojení k příslušné infrastruktuře. Při tomto posuzování vycházel stavební úřad především z vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, přičemž v průběhu řízení neevidoval negativní, nepřipustná či nesouhlasná vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury. Navržené dopravní připojení dotčeného pozemku bylo odsouhlaseno vyjádřením Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice - dopravní inspektorát č.j. KRPC-105115-1/Čj-2025-020106 ze dne 21.8.2025.

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 dílky 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 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 vlastníkově 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

Toto rozhodnutí musí být zveřejněno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice. Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Sejmутí 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 sejmутí 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 25.1.2026.

Obdrží:

zplnomocněný zástupce stavebníka (dodejky)
4K - stav, s.r.o., IDDS: bc3xpcg

obec (dodejky)
Obec Boršov nad Vltavou, IDDS: rk5bfx

ostatní účastníci (dodejky)
Mgr. Robert Štěpánek, Pechlátova č.p. 367/5, 150 00 Praha 5-Radlice
Mgr. Jana Štěpánková, Nová č.p. 2803/21, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1
Iveta Hobzová, Zahorčice č.p. 35, Boršov nad Vltavou, 370 01 České Budějovice 1
Obec Boršov nad Vltavou, IDDS: rk5bfx
Jiří Beneš, Zahorčice č.p. 2, Boršov nad Vltavou, 370 01 České Budějovice 1
ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

dotčené orgány
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c
Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -
Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních, IDDS: hjyaavk
Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor České Budějovice, dopravní inspektorát, IDDS: eb8ai73

hlavní projektant
Ing. Jiří Klas, Arch., IDDS: runqtw

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.