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

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

Viz rozdělovník:

Značka: SU/6919/2026 Vch	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
Č. j.: SU/6919/2026-5	Váchová Gabriela	386804014	vachovag@c-budejovice.cz	11.11.2026
Řízení: R/2026/229037	Záměr: Z/2026/137159			

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 15.7.2026 podali

Ing. Martina Bártová, nar. 15.2.1983, Nová Ves 72, 373 15 Nová Ves,
Bc. Jan Bárta, nar. 13.2.1990, Nová Ves 72, 373 15 Nová Ves,
které zastupuje **Jakub Našinec, IČO 73509612, K. Lávičky 978/5, 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

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Výměnek u rodinného domu č.p. 72
Nová Ves

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 395/1 v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic.

Poznámka: Všechny dále uvedené pozemky a stavby se nachází v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic.

Popis stavby:

- **Novostavba výměnku** – stavba pro bydlení.
  Samostatně stojící zděná stavba s jedním bytem 1+kk je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, zastřešená pultovou střechou se sklonem na jižní stranu. Stavba obdélníkového

půdorysného tvaru o rozměrech 9,90 × 4,10 m má zastavěnou plochu 40,60 m^2. Zastřešení je pultovou střechou o sklonu 8^0, o max. výšce +6,100 m a +3,450 m od ±0,000 úrovně podlahy 1. NP = 447,565 m n. m., střešní krytina bude velkoformátová plechová. Rodinný dům a výměnek společně využívají dřevěnou terasu, která je mezi nimi.

skladba místností:

- 1. NP: zádveří, koupelna + WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, přístřešek

Novostavba výměnku (stavba pro bydlení) u rodinného domu bude umístěna na pozemku parc. č. 395/1 ve vzdálenosti 2,00 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 396/7 a ve vzdálenosti 2,00 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 345/13 a ve vzdálenosti 3,20 m od stávajícího rodinného domu, vše dle výkresu *C.3 Koordinační situační výkres*, který je součástí předložené projektové dokumentace a současně přílohou tohoto rozhodnutí

Stavba bude napojena na domovní rozvody vodovodu, oddílné kanalizace a el. energie rodinného domu. Nově navrhovaný výměnek bude zásobován vodou ze stávající objektu rodinného domu. Vodovod mezi stávajícím objektem a výměnkem v zemi se provede z plastového potrubí místě vedení potrubí pod objektem se uloží do chráničky. Za prostupem vodovodu do objektu se osadí hlavní domovní uzávěr vody.

Jako zdroj teplé vody bude sloužit zásobníkový ohřívač teplé vody o objemu 65 l - 2,0kW. V objektu je navržena nová gravitační domovní splašková kanalizace napojena do jednotného kanalizačního řadu stávající přípojkou rodinného domu. Dešťové vody z objektu budou odváděny vnějšími střešními žlaby se svody, které se zakončí volně nad úrovní terénu. Dešťové vody se budou volně rozlévat po pozemku a budou vsakovány. Ve vegetačním období bude voda akumulována v sudech a využívána k závlaze.

Jako hlavní zdroj tepla jsou navrženy topné rohože pro vyhřívání podlahy s nízkou konstrukční výškou. Jedná se o samolepící tenké topné rohože tloušťky 3,5 mm opatřené stíněným dvoužilovým topným kabelem s dvojitou elektrickou izolací.

Na střeše jsou instalovány fotovoltaické panely, 16 ks celkem 8,8 kW. Budou napojeny na stávající systémy rodinného domu bez přetoků do veřejné sítě.

Větrání stavby je navrženo přirozeně okny, doplněné o nucené větrání koupelny ventilátorem a digestoří v kuchyni.

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.

Objekt bude vybaven jedním hasicím přístrojem práškovým s hasicí schopností nejméně 34 A a jedním zařízením autonomní detekce a signalizace. Podhledy jsou navrženy z požárních sádrokartonových desek na jednoúrovňovém zavěšeném roštu.

Dopravní připojení pozemku rodinného domu s výměnkem na přilehlou místní komunikaci na pozemku parc. č. 397 bude stávajícím sjezdem. Doprava v klidu bude zajištěna pro v rámci stání pro dva osobní automobily na pozemku rodinného domu.

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

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Jakub Našinec ČKA 3408, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Stanislav Halama DiS ČKAIT 0101855; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu**.
2. Stavebník před zahájením stavby zajistí vypracování dokumentace pro provádění stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu v souladu s ustanovením § 160 odst. 2 písm. c) stavebního zákona předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět stavbu, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   a) zahájení stavby
   b) po dokončení stavby
5. Stavba bude dokončena do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Stavebník je povinen před zahájením provádění 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.
7. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
8. Stavebník je 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.
9. Podle § 166 stavebního zákona musí zhotovitel stavby vést stavební deník. Do stavebního deníku se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění nebo odstraňování stavby zařízení nebo terénní úpravy. Při provádění nebo odstraňování jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) a c) přílohy č. 2 k tomuto zákonu, postačí vedení jednoduchého záznamu o stavbě. (náležitosti a způsob vedení stavebního deníku je uveden ve vyhlášce č. 131/2024 Sb.
10. Stavebník je povinen zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
11. Stavebník je povinen zajistit při provádění stavby dodržení požadavků na výstavbu uvedených v § 145 až § 151 stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění.
12. 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.
13. 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.
14. 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 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. 541/2001 Sb. o odpadech a změně některých dalších zákonů. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby, která je provozovatelem zařízení k využití nebo k odstranění odpadů. Odpady budou předávány k likvidaci pouze této oprávněné, právnické nebo fyzické osobě, která je provozovatelem zařízení k jejich využití nebo k odstranění, dále viz § 12 zákona.
16. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, upravující technické požadavky na stavby.

17. Realizace všech částí stavby budou prováděny v souladu s příslušnými technickými normami. Práce, k jejichž provádění je požadována odborná způsobilost, mohou dodavatelé stavebních prací a jejich pracovníci vykonávat jen po jejich získání.
18. V souladu s ustanovením § 153 stavebního zákona pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
19. Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanovené zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů a nařízením vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.
20. Staveniště bude vhodným způsobem označeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem. Výkopy (překopy) budou vybaveny bezpečnými přechody a přejezdy, které umožní přístup a příjezd na stávající, přilehlé stavby a pozemky. 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 k znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.
21. Způsob a postup prací souvisejících se stavbou bude volen tak, aby byla zajištěna průjezdnost a únosnost komunikace pro potřebu jednotek Hasičského záchranného sboru a vozům rychlé lékařské pomoci k okolním objektům a zachován průchod chodců a přístupy do stávajících objektů a na pozemky.
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. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
24. V případě poškození odvodňovacích systémů, zabezpečí stavebník jejich opravu a uvedení do funkčního stavu.
25. Stavebník je povinen respektovat § 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Tato přímá povinnost pro stavebníka oznámit stavební činnost na území s archeologickými nálezy Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, je uložena zákonem.
26. Na objektu bude provedena ochrana před bleskem dle ČSN 62305.
27. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky požárně bezpečnostního řešení, které v červnu 2026 vypracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Stanislav Halama.
28. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.
29. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit vlastní pozemek parc. č. 395/1 v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic.
30. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření správců technické a dopravní infrastruktury
31. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
32. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, jako věcně a místně příslušného orgánu pro vydání jednotného environmentálního stanoviska ze dne 22.6.2026 pod zn. OOZP/3706/2026/Sla:
    - ***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 souhlasíme s stavbách na nich zaplavením. Objekt bude napojen na vodovod stávajícího rodinného domu a samostatnou přípojkou na kanalizaci obce Nová Ves. Dešťové vody budou volně vsakovány na zatravněné části pozemku. Záměr byl posouzen i ve smyslu ustanovení § 17 odst. 7) vodního zákona. Orgán JES dospěl k závěru, že se nejedná o stavby, zařízení a činnosti taxativně uvedené v § 17 odst. 1) písm. a) až e) vodního zákona a zájmy chráněné těmito ustanoveními nebudou záměrem dotčeny.*

33. 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.

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) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis
c) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,
d) geometrický plán – zaměření stavby a podzemních sítí technického vybavení včetně šachet ještě před jejich zakrytím
e) revizní zprávu elektroinstalace a hromosvodu
f) výsledek tlakové zkoušky vodoinstalace
g) výsledek těsnostní zkoušky kanalizace
h) doklad o proměření ekvivalentní objemové aktivity radonu v interiéru stavby
i) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
j) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
k) plná moc v případě zastupování stavebníka
l) odevzdat štítek „Stavba povolena“
m) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení; v tomto smyslu doklady o kontrole a provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení vyhotovené oprávněnou firmou

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:

Bc. Jan Bárta, nar. 13.2.1990, Nová Ves č.p. 72, 373 15 Nová Ves
Ing. Martina Bártová, nar. 15.2.1983, Nová Ves č.p. 72, 373 15 Nová Ves

Odůvodnění:

Dne 15.7.2026 s následným doplněním dne 22.9.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení spolu se žádostí o povolení odstranění stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

V souladu s § 249 odst. 2 stavebního zákona může rozhodnutí o povolení odstranění stavby být součástí rozhodnutí o povolení stavby.

Podklady žádosti:

- Dokumentace pro povolení záměru;
- plná moc;
- souhlas účastníků řízení se záměrem;
- vyjádření správců veřejné technické infrastruktury a stanoviska dotčených orgánů státní správy:
- Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, závazné stanovisko ze dne 22.9.2026 pod zn.: OOZP/7815/2026/Do
- ČEVAK a.s., vyjádření ze dne 14.7.2026 pod zn.: O26070288243
- CETIN a.s., vyjádření ze dne 15.7.2026 pod č.j.: 191186/26
- EG.D, s.r.o., vyjádření ze dne 16.6.2026 pod zn.: M84748-27193927

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.
Podle § 247 odst. 2 stavebního zákona je účastníkem řízení o povolení odstranění vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází, vlastník stavby a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.
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

Ing. Martina Bártová, nar. 15.2.1983, Nová Ves 72, 373 15 Nová Ves,
Bc. Jan Bárta, nar. 13.2.1990, Nová Ves 72, 373 15 Nová Ves,
které zastupuje Jakub Našinec, IČO 73509612, K. Lávičky 978/5, 370 07 České Budějovice 7

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

obec Nová Ves, Hůrka č.p. 130, Nová Ves, 370 06 České Budějovice 6

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. 395/1 v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic

Ing. Martina Bártová, nar. 15.2.1983, Nová Ves 72, 373 15 Nová Ves,
Bc. Jan Bárta, nar. 13.2.1990, Nová Ves 72, 373 15 Nová Ves,

jiná věcná práva:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

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

obec Nová Ves, Hůrka č.p. 130, Nová Ves, 370 06 České Budějovice 6
ČEVAK a.s., Severní č.p. 2264/8, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice 10
EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

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. 345/13, 345/50, 395/2, 396/5, 396/7, 397, 534/5 v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic

Bc. Jan Bárta, nar. 13.2.1990, Nová Ves č.p. 72, 373 15 Nová Ves
Ing. Martina Bártová, nar. 15.2.1983, Nová Ves č.p. 72, 373 15 Nová Ves
Ing. Vladimír Strejček, nar. 12.3.1961, Nová Ves č.p. 95, 373 15 Nová Ves
Mgr. Jolana Strejčková, nar. 14.3.1964, Nová Ves č.p. 95, 373 15 Nová Ves
obec Nová Ves, Hůrka č.p. 130, Nová Ves, 370 06 České Budějovice 6

jiná věcná práva:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

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 odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 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 obecné požadavky na výstavbu.

Posouzení stavby z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací:

1) Územní rozvojový plán, ve znění Změny č. 1a a 2

Posuzovaný záměr byl prověřen ve vztahu k Územnímu rozvojovému plánu, ve znění Změny č. 1a a 2 (dále jen „ÚRP“). Záměr není situován v žádné ploše, koridoru ani územní rezervě vymezené tímto nástrojem územního plánování a není v rozporu s jeho požadavky. Záměr neomezuje realizaci záměrů celostátního nebo mezinárodního významu ani nenarušuje vymezené prvky nadregionálního ÚSES. OÚP na základě uvedeného posouzení konstatuje, že **záměr není v rozporu s ÚRP.**

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

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

3) Územní plán Nová Ves, ve znění Změny č. 1, 2 a 3

Dle Územního plánu Nová Ves, ve znění Změny č. 1, 2 a 3 (dále jen „ÚP“) se pozemek parc. č. 395/1 nachází v zastavěném území v ploše bydlení individuální (BI).

Pro plochu bydlení individuální je dle kap. f) textové části ÚP je hlavním využitím bydlení v rodinných domech. Přípustným využitím jsou změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m^2, provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury pod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.

Dále jsou v ÚP stanoveny podmínky pro výstavbu:

- celková zastavěnost plochy stávající nebo maximálně 35 % (celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků);
- velikost stavebních pozemků stávající nebo minimálně 700 m^2;
- počet staveb hlavních na pozemku stávající nebo max. 1;
- výšková hladina zástavby stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).

Dle kap. d) textové části ÚP musí mít budované objekty v navržených plochách své parkovací a garážovací potřebu pokrytou na vlastním pozemku. Nová zástavba bude řešena tak, aby bylo možno stavby napojit na vodovod a kanalizaci zakončenou centrální ČOV (kromě Hůrky).

Dle kap. c) textové části ÚP veškeré nově budované i rekonstruované rodinné domy budou navrženy se šikmými střechami minimálně na 60 % půdorysné plochy z důvodu začlenění do vesnického prostředí.

Dle předložené projektové dokumentace se jedná o novostavbu výměnku u rodinného domu. Jedná se o doplňkovou stavbu. Výměnek je umístěn do jihozápadního rohu pozemku. Rodinný dům a výměnek společně využívají dřevěnou terasu, která je mezi nimi. Jedná se o jednoduchou obdélnou hmotu s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou se sklonem 8° k jihu. Na střeše jsou instalovány fotovoltaické panely, 16 ks celkem 8,8 kW. Pozemek parc. č. 395/1 má výměru 548 m^2 a celkově je zastavěno 147,2 m^2 (RD má 91 m^2, výměnek 40,6 m^2 a terasa 15,6 m^2), tj. 27 %. Předložený záměr je v souladu s kap. f) textové části ÚP. **S ohledem na výše uvedené je záměr v souladu s ÚP.**

Závěr: 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, nepřípustná 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, 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 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,
- 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 prohlídky 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

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 11.11.2026.

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: 18. 11. 2026

Sejmuto dne: .....

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

Obdrží:

zplnomocněný zástupce stavebníků (dodejky)
Jakub Našinec, IDDS: n2e288v

ostatní účastníci (dodejky)
Ing. Vladimír Strejček, IDDS: pu7r4gp
Mgr. Jolana Strejčková, Nová Ves č.p. 95, 373 15 Nová Ves
Bc. Jan Bárta, IDDS: hufgzpu
Ing. Martina Bártová, Nová Ves č.p. 72, 373 15 Nová Ves
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf
CETIN a.s., IDDS: qa7425t

dotčené orgány
Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -

obec a zároveň ostatní účastník (dodejky)
obec Nová Ves, IDDS: nxgaubr

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.