



# Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad

Viz rozdělovník:

Kněžská 19  
370 92 České Budějovice

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

Značka: SU/2742/2026 Pf  
Č. j.: SU/2742/2026-3  
Řízení: R/2026/72814

Vyřizuje:  
Pflugmacherová Šárka  
Záměr: Z/2026/57780

Tel.:  
386804020

E-mail:  
pflugmacherovas@c-budejovice.cz

Datum:  
5.8.2026

## ROZHODNUTÍ

### POVOLENÍ STAVBY

#### *Veřejná vyhláška*

#### **Výroková část:**

Stavební úřad České Budějovice (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 24.3.2026 podal

**Petr Pavel, nar. 12.4.1989, Skuherského 2887/57a, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1,**  
kterého zastupuje **Ing. Karel Zvánovec, nar. 18.5.1971, U Zastávky 2254/8, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1**

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

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

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

ve zrychleném řízení stavbu:

**Novostavba rodinného domu a staveb souvisejících  
Lipí**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 700/54 v katastrálním území Lipí.

**Poznámka:** Všechny dále uvedené pozemky a stavby se nachází v katastrálním území Lipí.

#### **Popis stavby:**

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

Samostatně stojící zděná stavba s jedním bytem 5+kk je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, zastřešená sedlovou střechou s podkrovím bez využití. Stavba půdorysného tvaru písmene L o maximálních rozměrech 15,8 × 16,80 m (21,20 m včetně kryté terasy) má zastavěnou plochu 228 m<sup>2</sup>. Výška hřebene sedlové střechy o sklonu střešních rovin je 40° je +6,130 m od ±0,000 úrovně podlahy 1. NP = 437,35 m n. m., střešní krytina bude tašková skládaná.

skladba místností:

- 1. NP: zádveří, chodba, 2× pokoj, 2× koupelna, technická místnost, spíž, obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC, komora, pracovna, ložnice, šatna, zastřešená terasa

Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 700/54 ve vzdálenosti 10,62 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 700/53, ve vzdálenosti 3,50 m od společné hranice s pozemky parc. č. 700/48, 700/49 a v minimální vzdálenosti 3,50 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 700/9, dle výkresu *C.3a Koordinační situace*, který je součástí předložené projektové dokumentace a současně přílohou tohoto rozhodnutí.

Stavba bude domovními rozvody napojena na stávající síť veřejné technické infrastruktury elektřiny, vody, splaškové a dešťové kanalizace vybudované v rámci výstavby základní technické vybavenosti (dále jen "ZTV"). Přípojka plynu rovněž vybudovaná v rámci ZTV nebude využita. Vodovodní přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou na pozemku rodinného domu, na kanalizační přípojce bude těsně za hranicí pozemku rodinného domu osazena revizní šachta. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže na dešťovou vodu o objemu 5,4 m<sup>3</sup> s bezpečnostním přepadem do přípojky dešťové kanalizace.

Hlavním zdrojem pro vytápění a ohřev vody bude tepelné čerpadlo vzduch - voda. Venkovní jednotka tepelného čerpadla bude umístěna u severozápadní strany stavby rodinného domu. Vytápění bude teplovodní podlahové. Dalším zdrojem pro vytápění bude krbová vložka v obývacím pokoji, odvod spalin bude zajištěn systémovým komínem nad střechu.

Větrání bude přirozené, v případě koupelen, WC a kuchyňské digestoře nucené.

Na stavbě bude zřízena ochrana před bleskem.

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

V rodinném domě bude osazen jeden hasicí přístroj práškový s hasicí schopností nejméně 34 A a dvě zařízení autonomní detekce a signalizace požáru. Podrobnosti stanoví požárně bezpečnostní řešení.

Dopravní připojení pozemku rodinného domu na místní komunikaci na pozemku parc. č. 700/65 bude sjezdem povoleným a vybudovaným v rámci výstavby ZTV. Pro dopravu v klidu je určena samostatná garáž pro jeden osobní automobil, dále jsou na pozemku rodinného domu v rámci zpevněných ploch vymezena dvě parkovací stání. Zpevněné plochy na pozemku rodinného domu jsou navrženy ze zámkové dlažby v rozsahu 87 m<sup>2</sup>. a z vegetačních tvárnic v rozsahu 84 m<sup>2</sup>.

- **Garáž** - doplňková stavba ke stavbě pro bydlení.

Samostatně stojící zděná stavba garáže pro jeden osobní automobil je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím. Stavba obdélníkového půdorysného tvaru o rozměrech 6,00 × 4,00 m má zastavěnou plochu 24 m<sup>2</sup>.

Zastřešení je sedlovou střechou o sklonu střešních rovin 35°, střešní krytina je navržena tašková. Maximální výška hřebene střechy je +3,93 m, úroveň podlahy = -0,100 m, výška stavby od přilehlého terénu je 4,185 m.

Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 700/54 ve vzdálenosti 2,08 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 700/53, ve vzdálenosti 6,50 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 700/49 a ve vzdálenosti 4,54 m od rodinného domu, dle výkresu *C.3a Koordinační situace*, který je součástí předložené projektové dokumentace a současně přílohou tohoto rozhodnutí.

Garáž nebude napojena na vodovod ani splaškovou kanalizaci, nebude vytápěna. Větrání bude přirozené, navrhuje se příčné s neuzavíratelnými otvory v protilehlých stěnách. Dešťové vody ze střechy budou svedeny do retenční nádrže.

V garáži bude osazen jeden hasicí přístroj práškový s hasicí schopností nejméně 183B.

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

**Poznámka:** Součástí projektové dokumentace jsou i následující stavby, které podle § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení stavebního úřadu:

- **Oplocení** - drátěné oplocení s ocelovými sloupky do výšky 1,5 m, s posuvnou bránou v místě sjezdu a s navazující brankou. Jedná se o drobnou stavbu podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 5. ke stavebnímu zákonu, která podle § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení stavebního úřadu.
- **Zahradní domek** obsahuje hobby dílnu a sklad zahradních potřeb. Jedná se o zděnou stavbu o půdorysných rozměrech  $8 \times 5$  m, zastřešená je sedlovou střechou o sklonu střešních rovin  $35^\circ$ , střešní krytina tašková. Maximální výška hřebene střechy je +3,70 m, úroveň podlahy = -0,700 m, výška stavby od přilehlého terénu je 4,53 m. Stavba je umístěna v jihovýchodním rohu pozemku rodinného domu v minimální vzdálenosti 2,0 m od společných hranic se sousedními pozemky. Jedná se o drobnou stavbu podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 1. ke stavebnímu zákonu, která podle § 171 stavebního zákona nevyžaduje povolení stavebního úřadu.

## II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby Bc. Karel Zvánovec ČKAIT 0102103, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Stanislav Halama, Dis. ČKAIT 0101855; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu **termín zahájení stavby.**
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) po provedení základových konstrukcí,
  - b) po provedení hrubé stavby,
  - c) po dokončení stavby.
4. Stavba bude dokončena do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude dle podané žádosti prováděna svépomocí. Stavebník zajistí při realizaci stavby odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím dle § 159 odst. 2 b) stavebního zákona. Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sděleno jméno a příjmení stavbyvedoucího. Povinností stavbyvedoucího je dle § 164 stavebního zákona odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy; řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby; zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm; zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů; zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy; zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi. Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.
6. Stavebník před zahájením stavby zajistí vypracování dokumentace pro provádění stavby v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
7. Stavba musí být provedena v souladu s technickými požadavky na stavby uvedenými v § 145 až § 151 stavebního zákona.
8. Před zahájením výstavby bude stavba vytyčena úředně oprávněnou osobou.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, tzn. zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), a dále nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní

- prostředí, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli a přesáhne-li svým plánovaným objemem prací a činností 500 pracovních dní v přepočtu na jednu **fyzickou osobu, musí zadavatel stavby (stavebník, investor)** podle zákona č. 309/2006 Sb. určit koordinátora a doručit oznámení o zahájení prací na Oblastní inspektorát práce pro Jihočeský kraj a Vysočinu se sídlem v Českých Budějovicích, Vodní 21, 370 06 České Budějovice.
10. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru sousední obytné zástavby, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
  11. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabráňující jejich poškození. V případě dotčení podzemních vedení budou tyto práce prováděny za příslušného dozoru příslušných správců či vlastníků těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
  12. Stavebník je povinen od zahájení stavby do jejího dokončení zabezpečit uchování všech povinných dokladů uvedených v § 167 písm. c) a d) stavebního zákona (uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě a ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby). Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě bude obsahovat náležitosti podle § 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění, viz příloha č. 12 k této vyhlášce.
  13. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.
  14. V souladu s předloženou projektovou dokumentací budou provedena navržená ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu, dle ČSN 730601 - Ochrana staveb proti pronikání radonu z podloží. Před započetím užívání dokončené stavby je nutné provést měření, které zhodnotí, zda navržená a provedená opatření na stavbě vyhoví k zabezpečení stavby proti pronikání radonu z podloží do stavby.
  15. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky požární bezpečnostního řešení pro jednotlivé stavby, které v únoru 2026 vypracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Stanislav Halama, Dis.
  16. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
  17. V případě poškození odvodňovacích systémů, zabezpečí stavebník jejich opravu a uvedení do funkčního stavu.
  18. Staveniště bude vhodným způsobem označeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem. V nočních hodinách a za snížené viditelnosti bude staveniště řádně osvětleno. Staveniště se dále musí zařídit, uspořádat a vybavit příslušnými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, zejména se zřetelem na osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, dále ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárními zařízeními.
  19. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit pozemek parc. č. 700/54 v katastrálním území Lipí.
  20. Vlastníci sousedních dotčených pozemků budou v dostatečném předstihu informováni o zahájení stavebních prací. Staveniště se musí zařídit a uspořádat tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Veřejná prostranství a pozemní komunikace se pro staveniště smí použít jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době. Po ukončení jejich užívání jako staveniště musí být uvedeny do původního stavu.
  21. Srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány tak, aby nedocházelo k podmáčení sousedních pozemků a staveb a k vytékání srážkových vod na přilehlou komunikaci.

22. Budou dodrženy podmínky ochrany technické infrastruktury uvedené ve vyjádření správců jednotlivých sítí. Podmínky, které vyplývají ze stanovisek či vyjádření správců inženýrských sítí k jejich ochraně, včetně ochrany v jejich ochranných pásmech musí být při realizaci stavby respektovány.
23. Odbor státní správy ve věcech památkové péče upozorňuje žadatele na povinnost respektovat ustanovení § 22 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník již od doby přípravy stavby oznámí tento záměr Archeologickému ústavu a umožní jemu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
24. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, upravující technické požadavky na stavby.
25. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
26. V souladu s ustanovením § 153 stavebního zákona pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
27. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, jako věcně a místně příslušného orgánu pro vydání jednotného environmentálního stanoviska ze dne 18.3.2026 pod zn. OOZP/567/2026/Sla:

- ***z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOZPF), pro realizaci stavby v rozsahu „Rodinný dům s terasou včetně garáže, zahradního domku a zpevněných ploch“ na pozemku parc. č. 700/54 v katastrálním území Lipí, součet plochy požadované pro trvalé odnětí 463 m<sup>2</sup>, ve znění:***

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

- 1) *Před započítáním prací na pozemku budou v terénu vytyčeny hranice záboru. Investor stavby přijme potřebná opatření vedoucí k respektování hranic povoleného záboru dodavateli stavby a zamezí poškození okolních pozemků náležejících do ZPF.*
- 2) *Investor a dodavatelé stavby učiní příslušná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozující zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.*
- 3) *Přílehlé zemědělské pozemky nesmí být dopravou, skládkou stavebního materiálu ani samotnou výstavbou poškozeny.*
- 4) *Dojde-li vlivem realizace prací k poškození hydrologických poměrů na okolních pozemcích, příp. jejich částech, zajistí stavebník bezodkladně na svůj náklad provedení nezbytných nápravných opatření.*
- 5) *Realizací záměru nedojde k poškození protierozních opatření v krajině. Dešťové vody budou svedeny do retenční jímky na pozemku investora a využívány k závlivce.*
- 6) *U odnímané půdy zajistí na svůj náklad ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) ZOZPF provedení skrývky z plochy 0,0463 ha odnímané zemědělské půdy, její následné rozmístění a rozprostření. O činnostech souvisejících se skrývkou, jejím dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (pracovní deník), v němž bude zaznamenán objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy v souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Deník bude při kontrole dodržování podmínek souhlasu předložen orgánu ochrany ZPF.*
- 7) *Dle předložené bilance skrývky, která byla zpracována na základě údajů zjištěných v rámci pedologického průzkumu, činí pro odnímanou plochu 463 m<sup>2</sup> průměrná mocnost kulturních vrstev půdy 10 cm, zúrodnění schopné vrstvy se v místě záboru nenacházejí. Celkové množství skrytých kulturních vrstev půdy v objemu cca 46,3 m<sup>3</sup> bude využito nejlépe v návaznosti na prováděnou skrývku, nejpozději do doby započetí užívání stavby, ke zvýšení mocnosti kulturní vrstvy půdy na části odnímaného pozemku, která zůstává v ZPF a bude nadále zemědělsky využívána a obhospodařována jako zahrada u rodinného domu. Skrytá zemina bude před*

zpětným využitím odděleně uložena na odnímané ploše nebo na plochách ostatních a bude zabezpečena a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelováním a zcizováním.

- 8) Na nezastavěné části pozemku nebudou kulturní vrstvy půdy znehodnoceny. Pokud to budou vyžadovat stavební práce, budou tyto odděleně skryty i z nezastavěné části pozemku a zemina bude před dokončením stavby při závěrečných terénních úpravách rozhrnuta na pozemku za účelem využívání na zahradu u rodinného domu.
  - 9) V souladu s ust. § 11 odst. 1 a ust. § 11b odst. 1 ZOZPF **bude** za trvalé odnětí půdy ze ZPF pro výše uvedenou stavbu na části pozemku p. č. 700/54 - orná půda v katastrálním území Lipí žadateli po zahájení realizace záměru **předepsán finanční odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF** podle zásad uvedených ve výpočtu odvodů. Jeho skutečná výše bude stanovena samostatným rozhodnutím příslušného orgánu ochrany ZPF. Odvod za trvalé odnětí půdy bude v souladu s ust. § 12 odst. 1 ZOZPF placen jednorázově.
  - 10) V souladu s ust. § 11 odst. 4 ZOZPF **povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušného k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím** (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí)
    - a) **doručit kopii pravomocného rozhodnutí**, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.
    - b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru**, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
  - 11) Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny - § 11 odst. 5 ZOZPF.
  - 12) Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému k platbě odvodů zaniká, s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterými je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému. Platnost rozhodnutí o odvodech vydaného původnímu povinnému zaniká tímž dnem jako platební povinnost původnímu povinnému, povinnost zaplacení případného nedoplatku tím není dotčena - § 11 odst. 6 ZOZPF.
- Nesplněním podmínek uvedených v bodu 10, 11 a 12 se fyzická osoba dopustí přestupku dle § 20 ZOZPF, za který lze uložit pokutu do 50 000,- Kč - § 20 odst. 3 písm. c) ZOZPF.
- Orientační výše finančního odvodu** pro výše uvedený záměr na části odnímaného pozemku p. č. 700/54 v katastrálním území Lipí, který je v celé ploše odnětí zařazen mezi pozemky s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) 5.52.01 je **15 395,- Kč**. Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolení aktu vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu - § 11 odst. 3 ZOZPF. Výpočet finančních odvodů je nedílnou součástí žádosti k trvalému odnětí půdy ze ZPF. Upozorňujeme, že v případě realizace záměru bez příslušného povolení podle stavebního zákona se celková výše odvodů násobí hodnotou dvacet.
28. 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 rodinného domu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.**

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

**Součástí žádosti bude:**

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

**Užívání stavby garáže:**

Jedná se o stavbu, která v souladu s § 230 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, a lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede

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

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

Petr Pavel, nar. 12.4.1989, Skuherského č.p. 2887/57a, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

**Odůvodnění:**

Dne 24.3.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

**Podklady žádosti:**

- projektová dokumentace pro povolení stavby
- souhlasy účastníků řízení
- vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů státní správy:
  - Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, závazné stanovisko o jednotném environmentálním stanovisku ze dne 18.3.2026 pod zn. OOZP/567/2026/Slá
  - Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství, koordinované vyjádření ze dne 12.3.2026 pod zn. ODSH/3133/2026 Bo
  - Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, závazné stanovisko ze dne 27.1.2026 pod č. j. KHSJC 02883/2026/HOK CB-CK, zn. S-KHSJC 02883/2026
- stanoviska správců či vlastníků technické a dopravní infrastruktury
  - EG.D, s.r.o., vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 30.1.20206 pod zn. H18585-27179145
  - Gas Distribution s.r.o., vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy plynu ve vlastnictví Gas Distribution s.r.o. ze dne 30.1.2026 pod zn. V5934-27179146
  - ČEVAK a.s., vyjádření ze dne 8.7.2026 pod zn. O26070289637

**Stanovení okruhu účastníků řízení:**

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

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

Petr Pavel, nar. 12.4.1989, Skuherského 2887/57a, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1, kterého zastupuje Ing. Karel Zvánovec, nar. 18.5.1971, U Zastávky 2254/8, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

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

obec Lipí, Lipí č.p. 28, 373 84 Dubné

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

vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, jedná se o pozemky nebo stavby: parc. č. 700/54 v katastrálním území Lipí

Petr Pavel, nar. 12.4.1989, Skuherského 2887/57a, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

**jiná věcná práva:**

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

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

Gas Distribution s.r.o., Vrbenská č.p. 2769/2, České Budějovice 5, 370 01 České Budějovice 1



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

obec Lipí, Lipí č.p. 28, 373 84 Dubné

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

Gas Distribution s.r.o., Vrbenská č.p. 2769/2, České Budějovice 5, 370 01 České Budějovice 1

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

**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. 700/6, 700/9, 700/48, 700/49, 700/53, 700/65, 700/73 v katastrálním území Lipí

obec Lipí, Lipí č.p. 28, 373 84 Dubné

Václav Doležal, nar. 9.5.1981, Generála Svobody č.p. 1781/7, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

Marie Doležalová, nar. 25.9.1953, Generála Svobody č.p. 1781/7, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

LIPÍ s.r.o., Vráto č.p. 28, 370 01 České Budějovice 1

JIHOSTAVBY s.r.o., nám. Přemysla Otakara II. č.p. 123/36, 370 01 České Budějovice 1

jiná věcná práva:

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

Gas Distribution s.r.o., Vrbenská č.p. 2769/2, České Budějovice 5, 370 01 České Budějovice 1

**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**

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28.8.2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), formou opatření obecné povahy. Na základě přechodného ustanovení uvedeného v § 319 odst. 5 nového stavebního zákona se Územní rozvojový plán pro rozhodování v území nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu **nebyl záměr s Územním rozvojovým plánem posuzován.**

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

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR JK“), lze konstatovat, že předmětný záměr neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR JK. Uplatnění ZÚR JK tedy

není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo, resp. dotčeno. **Záměr není v rozporu se ZÚR JK.**

### 3) Územní plán Lipí, ve znění Změn č. 1, 2, 3 a 4

Dle Územního plánu Lipí, ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚP“) je pozemek umístěn v zastavitelné ploše, a to v ploše smíšené obytné (SO.18.L/U).

Dle kap. I.f. textové části ÚP je hlavním využitím ploch zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje, poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních samostatně stojících rodinných domech.

#### Přípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti místního významu (zejména zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, restaurační a stravovací, sportovní a rekreační), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným využitím.
- Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, buďto jako součást objektu pro bydlení nebo v samostatném objektu na dostatečně velkém pozemku u objektu pro bydlení (například drobné řemeslné dílny, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti za účelem samozásobení), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou (to znamená v souladu s obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví a hygieně), dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení), nezbytné pro obsluhu území.
- Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

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

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1.NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo využití podkroví s nadstavbou max. 1,0 m nad úroveň stropu 1.NP, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5° - 45°. Hmoty a tvary objektů doporučujeme jednoduché s tvaroslovím, odpovídajícím charakteru původní zástavby bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků. Konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3 m. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů, navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí), maximálně 25 %, pouze s přízemními objekty (s možností využití podkroví). U rodinných domů uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch je zastavitelnost pozemku maximálně 35 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadrážované vegetačními tvárnici. Minimální velikost pozemků navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí) je 1 500 m<sup>2</sup>, uvnitř zastavěného území a v ostatních zastavitelných plochách je minimální velikost pozemků 800 m<sup>2</sup>. V případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna, což musí být prokázáno územní studií (např. zbytkové parcely na konci uliční řady) 730 m<sup>2</sup>.

Využití plochy SO.18.L/U je omezeno - po severní a severozápadní hranici plochy, zejména pozemky parc. č. 700/5, 700/9, 700/12 přiléhající k pozemním komunikacím, budou stavební pozemky vymezeny v minimální velikosti 1 000 m<sup>2</sup>, v ostatní ploše platí minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> (případně 730 m<sup>2</sup> po prokázání územní studií, že nebude moci být splněna min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>). Na pozemku parc. č. 834/6 bude možno umístit maximálně jeden rodinný dům. Všechny nové plochy v k. ú. Lipí budou odkanalizovány na novou ČOV Lipí (přednostně navrhovat oddílnou kanalizaci), kromě ploch BZU.1.L/U a BZU.3.L/U, které mohou být odkanalizovány individuálně.

Dle přeložené projektové dokumentace se jedná o novostavbu rodinného domu o 1 bytové jednotce a dalšími dvěma objekty - garáží a zahradním domkem. Novostavba bude trvalou stavbou a jedná se o jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou o sklonu 40°. Parkování bude v garáži a na zpevněné ploše z vegetačních tvárníc pro další dvě auta. Zastavěná plocha bez zatravnovacích dlaždic je 379 m<sup>2</sup>

což je 34,6 %. Velikost stavebního pozemku je 1 095 m<sup>2</sup>. Objekt zároveň bude napojen na přípojky na veřejné sítě / hl. řady splaškové kanalizace, vodovodu a elektroinstalace. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže zbudované na pozemku vlastníka s přepadem do již zbudované přípojky dešťové kanalizace v rámci ZTV. Záměr splňuje hlavní využití pozemku a podmínky prostorového uspořádání dle kap. I.f. textové části ÚP. **S ohledem na výše uvedené je záměr v souladu s ÚP.**

#### **4) Územní studie Lipí - lokalita SO.18.L v k. ú. Lipí**

Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území vymezil ÚP toto území jako zastavitelnou plochu s povinností zpracování studie. V souladu s tím byla v roce 2026 pořízena územní studie s názvem Územní studie Lipí - lokalita SO.18.L v k. ú. Lipí (dále jen „ÚS“). Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem dne 23. 2. 2026.

Dle ÚS je pozemek umístěn v ploše pro bydlení - smíšené obytné. Dle kap. C.4. textové části ÚS je hlavní využití plochy zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje, poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních samostatně stojících rodinných domech.

Přípustné využití: Činnosti, děje a zařízení, poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti místního významu (zejména zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, restaurační a stravovací, sportovní a rekreační), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným využitím. Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, buďto jako součást objektu pro bydlení nebo v samostatném objektu na dostatečně velkém pozemku u objektu pro bydlení (například drobné řemeslné dílny, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti za účelem samozásobení), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou (to znamená v souladu s obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví a hygieně), dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení), nezbytné pro obsluhu území. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

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

Nepřípustné jsou bytové domy. Pro stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci jsou nepřípustné dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak jedné bytové jednotce. Pro stavby ubytovacího zařízení a stavby pro sociální služby je nepřípustné zřizovat více než jednu ubytovací jednotku.

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1.NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo využití podkroví s nadstavbou max. 1,0 m nad úroveň stropu 1.NP, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5° - 45°. Hmoty a tvary objektů doporučujeme jednoduché s tvaroslovím, odpovídajícím charakteru původní zástavby bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků. Konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3 m. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů, navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí), maximálně 25 %, pouze s přízemními objekty (s možností využití podkroví). U rodinných domů uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch je zastavitelnost pozemku maximálně 35 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárnici. Využití plochy SO.18.L/U je omezeno - po severní a severozápadní hranici plochy, zejména pozemky označené 01, 02, 08, 09, 10, 11 a 21 (parc. č. 700/61 a 698/22, 700/62, 700/51, 700/50, 700/49, 700/48 a 3380) přiléhající k pozemním komunikacím, budou stavební pozemky vymezeny v minimální velikosti 1 000 m<sup>2</sup>, v ostatní ploše platí minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>. Všechny nové plochy v k. ú. Lipí budou odkanalizovány na novou ČOV Lipí (přednostně navrhovat oddílnou kanalizaci).

V případě obyvatel rodinných domů v rámci stabilizovaných i rozvojových ploch smíšených obytných a bydlení v zemědělských usedlostech musí být zajištěno na vlastních pozemcích či ve vlastních

objektech. V rámci výstavby navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Dle kap. i.2 textové části ÚS jsou dány regulační prvky:

- Parcelace pozemků vychází z údajů Katastru nemovitostí, přičemž některé stavební pozemky jsou tvořeny z více pozemků ve vlastnictví jednoho majitele, proto je v grafické části vyznačeno i rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. V případě reparcelace a vzniku nových stavebních pozemků, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků. Výměra každého stavebního pozemku po případné reparcelaci musí být minimálně 1 000 m<sup>2</sup> pro pozemky podél severní a severozápadní plochy řešené lokality, přičemž stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. V ostatní ploše platí minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>.
- Počet bytových jednotek - pro 1 stavební pozemek bude navržen 1 RD o 1 bytové jednotce.
- Procento zastavitelnosti - stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech. Pro plochy smíšené obytné je stanovena zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů, navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí), maximálně 25 %, pouze s přízemními objekty (s možností využití podkroví). U rodinných domů uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch je zastavitelnost pozemku maximálně 35 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadrážované vegetačními tvárnici. Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.
- Obecná výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje takto (NP=nadzemní podlaží): Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1.NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo využití podkroví s nadstavbou max. 1,0 m nad úroveň stropu 1.NP, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5 - 45°. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,0 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží; úroveň podlahy (±0) 1. NP bude max. 0,3 m nad úroveň původního terénu; původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby; maximální konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3 m. V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +; V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko -.
- Regulace polohy (v grafické části) - stavební hranice je nepřekročitelná hranice pro hlavní objem hlavních objektů - udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku - je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení, ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy. Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním). V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek), nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).
- Objemy a tvary zástavby V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Hmoty a tvary objektů je doporučeno jednoduché s tvaroslovím odpovídajícím charakteru původní zástavby bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků. Oplocení průhledné nebo s nízkou podezdívkou (do 1 m) případně s pilířky a průhlednou výplní do celkové výšky max. 2 m.
- Sklon a tvar střechy Sklon střechy je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních: pro objekty s funkčním využitím bydlení v rodinných domech je dáno: šikmé střechy pro hlavní objekty (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5°-45°.

Dle přeložené projektové dokumentace se jedná o novostavbu rodinného domu o 1 bytové jednotce a s dalšími dvěma objekty - garáží a zahradním domkem. Novostavba bude trvalou stavbou a jedná se o jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou o sklonu 40°. Parkování bude v garáži a na zpevněné ploše z vegetačních tvárníc pro další dvě auta. Zastavěná plocha bez zatravnovací dlaždic je 379 m<sup>2</sup> což je 34,6 %. Velikost stavebního pozemku je 1 095 m<sup>2</sup>. RD splňuje regulaci polohy dle grafické části.

Vedlejší objekty splňují zákonem stanovené odstupy. Objekt zároveň bude napojen na veřejné sítě / hl. řady splaškové kanalizace, vodovodu a elektroinstalace. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže zbudované na pozemku vlastníka s přepadem do již zbudované přípojky dešťové kanalizace v rámci ZTV. Záměr splňuje hlavní využití pozemku dle kap. C.4 a regulační prvky dle kap. C.5. textové části ÚS.

**Dle výše uvedeného je záměr v souladu s ÚS.**

**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, 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 zpracovány do tohoto rozhodnutí.

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

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

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

Podle § 149 odst. 1 správního řádu je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Ve smyslu § 18 odst. 4 stavebního zákona stanoví-li dotčené orgány ve svém vyjádření nebo závazném stanovisku podmínky, které se staly součástí rozhodnutí stavebního úřadu, kontrolují v součinnosti se stavebním úřadem jejich dodržování.

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

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, Oddělení krajský stavební úřad v Českých Budějovicích podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je 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

**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 3.7.2026.

**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:  .....

Sejmuto dne: ....  .....

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

**Obdrží:**

zplnomocněný zástupce stavebníka (dodejky)

Ing. Karel Zvánovec, U Zastávky č.p. 2254/8, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

ostatní účastníci (dodejky)

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

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

Gas Distribution s.r.o., IDDS: 3a7xkhh

Václav Doležal, Generála Svobody č.p. 1781/7, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

Marie Doležalová, Generála Svobody č.p. 1781/7, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

LIPÍ s.r.o., IDDS: tteknr

JIHOSTAVBY s.r.o., IDDS: y3ixha7

ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

dotčené orgány

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -

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

obec a zároveň ostatní účastník (dodejky)

obec Lipí, IDDS: 7gjbyds

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.