



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/5770/2026 Za
Č. j.: SU/5770/2026-4
Řízení: R/2026/161663

Vyřizuje:
Zachová Pavla
Záměr: Z/2026/73036

Tel.:
386804030

E-mail:
zachovap@c-budejovice.cz

Datum:
21.7.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Veřejná vyhláška

Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 8.6.2026 podali

Bc. Petra Košinová, nar. 25.4.1982, Krokova 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,

Ing. Petr Košin, Ph.D., nar. 18.11.1982, Krokova 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,

které zastupuje B-ARCH s.r.o., Ing. Ondřej Štumpour, IČO 07200251, nám. Přemysla Otakara II. 114/30, 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

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

**Novostavba rodinného domu a zahradního skladu s krytým parkovacím stáním
Kvítkovice**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 17/6, 17/9, 17/10, 17/11, 17/13, 17/14, 17/15, 991/1 v katastrálním území Kvítkovice u Lipí.

Stavba obsahuje:
Rodinný dům s krytou terasou,

zahradní sklad se stáním pro osobní automobily,
zpevněné chodníky a pojezdové plochy včetně zpevněného vjezdu,
dešťovou kanalizaci svedenou do akumulární nádrže,
domácí čistírnu odpadních vod,
domovní přípojky vody a kanalizace.

- Dle platného územního plánu obce Kvítkovice se pozemek nachází v ploše SV – smíšené obytné venkovské. Rodinný dům je samostatně stojící stavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, bez podsklepení. Na hlavní hmotu domu navazuje krytá terasa s pultovou střechou, ze severní strany má rodinný dům pultovou střechu. Rodinný dům je umístěn ve vzdálenosti 3,20 m od hranice s pozemkem parc.č. 17/1 a ve vzdálenosti 4,20 m od hranice s pozemkem parc.č. 20 vše v katastrálním území Kvítkovice u Lipí. Na rodinný dům navazuje z jihu krytá terasa o zastavěné ploše 44,00 m².
- Obestavěný prostor: 1150 m³
- Zastavěná plocha: 158,0 m²
- Podlahová plocha: 198,5 m²
- Počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví
- Způsob využití: Objekt pro bydlení – rodinný dům
- Druh konstrukce: Zděná stavba.
- Způsob vytápění: Tepelné čerpadlo vzduch-voda, akumulární krb – doplňkový zdroj
- Přípojka vodovodu: na veřejnou vodovodní síť
- Přípojka kanalizační sítě: V místě není veřejná kanalizační síť – individuální řešení 3K septik + pískový filtr – následné vypouštění vod.
- Přípojka elektro: Stávající připojení
- Založení objektu je plošné na základových pasech do nezámrzné hloubky. Objekt je navržen jako zděná stavba z keramických tvárnic. Obvodové nosné konstrukce jsou tvořeny zdivem Porotherm tloušťky 300 mm. Vnitřní nosné a dělicí konstrukce jsou z tvárnic Porotherm tloušťky 175 mm, 115 mm a akustických tvárnic. Nosné konstrukce jsou doplněny železobetonovými prvky, zejména věnci a stropní konstrukcí. Strop nad 1. nadzemním podlažím je řešen jako keramicko-betonový stropní systém. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným krovem vaznicové soustavy. Střecha je sedlová se sklonem 40° a je kryta skládanou keramickou taškou. Střešní rovina je doplněna o standardní střešní prvky a fotovoltaické panely. Obvodový plášť je opatřen tenkovrstvou omítkou v bílé lomené barvě. Soklová část je provedena v tmavším odstínu. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna a dveře s izolačním trojsklem ve světle šedém odstínu, doplněná o exteriérové žaluzie.
- Na objektu rodinného domu je navržena instalace malé fotovoltaické elektrárny určené pro výrobu elektrické energie pro vlastní spotřebu objektu. Fotovoltaické panely jsou navrženy citlivě s ohledem na architektonické řešení objektu, a to v jednotné linii na střešní rovině rodinného domu a částečně také na objektu zahradního skladu s krytým parkovacím stáním. Panely jsou umístěny tak, aby nenarušovaly celkový výraz stavby a byly začleněny do střešních ploch v pravidelném uspořádání. Z hlediska požární bezpečnosti je uvažován maximální instalovaný výkon fotovoltaické elektrárny do 10 kWp a maximální kapacita bateriového úložiště do 20 kWh.
- Vodovod
Zásobování vodou je zajištěno stávající vodovodní přípojkou. Přípojka je zakončena ve vodoměrné šachtě na pozemku s rodinným domem. Z vodoměrné šachty bude připojen domovní vodovod.
- Splašková kanalizace
Likvidace splaškových vod je řešena individuálně pomocí tříkomorového septiku s pískovým filtrem. Přecházející vody jsou zasakovány na pozemku s RD.
- Dešťová kanalizace
Dešťové vody budou svedeny domovní oddílnou dešťovou kanalizací do akumulární nádrže, která bude umístěna na pozemku s RD. Celý objem akumulární nádrže 8,0 m³ bude sloužit pro zálivku zahrady. Akumulární nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem do šterkového vsaku.
- Vytápění

Pro vytápění rodinného domu je navrženo tepelné čerpadlo vzduch – voda o jmenovitém topném výkonu 7,0 kW. Vnitřní jednotka tepelného čerpadla bude umístěna v technické místnosti. Vytápění objektu rodinného domu bude teplovodní, topnou vodou. V celém objektu rodinného domu je navrženo podlahové vytápění. Tepelné čerpadlo bude také pro nepřímotopný zásobník teplé vody o minimálním objemu 200 l. V 1. nadzemním podlaží rodinného domu bude umístěna krbová vložka na dřevo s akumulací přizdívkou o jmenovitém výkonu do 6,00 kW.

- V západní části pozemku je situován samostatný objekt zahradního skladu a stán, na který navazuje kryté parkovací stání, stavba je umístěna ve vzdálenosti 7,70 m od hranice s pozemkem parc.č. 991/3 (severní roh pozemku) a v min. vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc.č. 20 vše v katastrálním území Kvítkovice u Lipí.

- Elektroinstalace NN

Pozemek je připojen na podzemní vedení NN. Vedení je zakončeno v pilíři, který je umístěn na hranici pozemku. V tomto místě bude umístěn elektroměrový rozvaděč.

- B.5 Dopravní řešení

Dopravní napojení je řešeno stávajícím sjezdem z komunikace parc. č. 991/1 ve vlastnictví obce Kvítkovice. Povrch sjezdu bude upraven betonovou dlažbou. Na pozemku jsou navržena dvě parkovací stání pro osobní automobily, situovaná v návaznosti na příjezdovou část pozemku.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Ondřej Štumpour, ČKAIT 0102340; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po dokončení stavby.
4. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let.
5. Stavebník před zahájením stavby zajistí vypracování dokumentace pro provádění stavby v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
6. Stavba musí být provedena v souladu s technickými požadavky na stavby uvedenými v § 145 až § 151 stavebního zákona.
7. Před zahájením výstavby bude stavba vytyčena úředně oprávněnou osobou.
8. Budou dodrženy podmínky ochrany technické infrastruktury uvedené ve vyjádření správce jednotlivých sítí, konkrétně podmínky uvedené ve vyjádření společnosti: *CETIN a.s. ze dne 26.3.2026 pod č.j. 83344/26, EG.D s.r.o. ze dne 25.3.2026 pod zn. H18585-26440069.*
9. Stavba se nachází v ochranném pásmu podzemního vedení NN. Ke stavbě v ochranných pásmech podzemního vedení NN byl vydán písemný souhlas s činností v ochranném pásmu ve smyslu § 46, odst. 8) zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění dne 26.3.2026 pod zn. H18585-27184984.
10. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska ze dne 1.7.2026 pod zn. OOZP/4658/2026/Von:
Záměr Kvítkovice – novostavba rodinného domu Kvítkovice, parc. č. 17/6, 17/9, 17/10, 17/11, 17/13, 17/14, 17/15, k. ú. Kvítkovice u Lipí je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí

PŘÍPUSTNÝ ZA TĚCHTO PODMÍNEK:

II.

- z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:

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

- Vsakování dešťových vod musí být realizováno takovým způsobem, aby nedocházelo k ovlivnění vodohospodářských poměrů na sousedních pozemcích.
- Stavba ČOV je vodní dílo, které je nutno povolit příslušným stavebním úřadem na základě projektu zpracovaného projektantem v oboru vodní stavby.
- K vypouštění odpadních vod do vod podzemních je nutné povolení k nakládání s odpadními vodami naším vodoprávním úřadem. K žádosti musí být doložen hydrogeologický posudek.
- V případě vybudování veřejného vodovodu a veřejné kanalizace v lokalitě, je stavebník povinen napojit se přímo na veřejné sítě.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Šturmová, DiS./386801103

III.

- **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):**

Příslušný orgán souhlasí s tím, aby žadatelům byl povolen trvalý zábor zemědělské půdy ve smyslu ust. § 9 odst. 8 ZOZPF

pro realizaci stavby v rozsahu: „Rodinný dům s terasou včetně zahradního skladu, krytého stání a zpevněných ploch“

v katastrálním území: Kvítkovice u Lipí

Parcelní č. pozemku:	Druh pozemku:	Výměra pozemku: (m ²)	Odnímaná výměra pozemku: (m ²)	BPEJ	Třída ochrany:
17/6	zahrada	99	9	5.32.14	V.
17/9	zahrada	611	250	5.32.14	V.
17/10	zahrada	67	12	5.32.14	V.
17/11	zahrada	435	140	5.32.14	V.
Součet plochy požadované pro trvalé odnětí			411		

Grafické znázornění povolovaného záboru ZPF je nedílnou součástí tohoto stanoviska.

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

1. Před započítáním prací na pozemcích budou v terénu vytýčeny hranice záboru. Investor stavby přijme potřebná opatření vedoucí k respektování hranic povoleného záboru dodavateli stavby a zamezí poškozování okolních pozemků náležejících do ZPF.
2. Investor a dodavatelé stavby učiní příslušná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozující zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
3. Přilehlé zemědělské pozemky nesmí být dopravou, skládkou stavebního materiálu ani samotnou výstavbou poškozeny.
4. Dojde-li vlivem realizace prací k poškození hydrologických poměrů na okolních pozemcích, příp. jejich částech, zajistí stavebník bezodkladně na svůj náklad provedení nezbytných nápravných opatření.
5. Realizací záměru nedojde k poškození protierozních opatření v krajině.
6. U odnímané půdy zajistí na svůj náklad ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) ZOZPF provedení skrývky z plochy 0,0411 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 pozemku, činí pro odnímanou plochu 411 m² průměrná mocnost

kulturních vrstev půdy 15 cm. Zúrodnění schopné zeminy se v místě záboru nenacházejí. Celkové množství skrytých kulturních vrstev půdy v objemu cca 62 m³ bude využito nejlépe v návaznosti na prováděnou skrývku, nejpozději do doby započetí užívání stavby, ke zvýšení mocnosti kulturní vrstvy půdy na části odnímaných pozemků, 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 pozemků nebudou kulturní vrstvy půdy znehodnoceny. Pokud to budou vyžadovat stavební práce, budou tyto odděleně skryty i z nezastavěné části pozemků a zemina bude před dokončením stavby při závěrečných terénních úpravách rozhrnuta na pozemcích 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 pozemků p. č. 17/6, 17/9, 17/10 a 17/11 – vše zahrada v katastrálním území Kvítkovice u 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. 17/6, 17/9, 17/10 a 17/11 v katastrálním území Kvítkovice u Lipí, které jsou v celé ploše odnětí zařazeny mezi pozemky s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) 5.32.14 je **6 412,-- Kč**. Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povoleního 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.

11. **Oprávněná úřední osoba:** Ing. Formanová/386801117 Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. **Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sdělen název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a osoba, která bude vykonávat odborné vedení provádění stavby (stavbyvedoucí).** Zhotovitel stavby je dle § 163 stavebního zákona povinen dbát

- na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství; zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby; zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor; zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy; ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy; zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy. Povinností stavbyvedoucího je dle § 164 stavebního zákona odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy; řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby; zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm; zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů; zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy; zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi. Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.
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. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabráňující jejich poškození. V případě dotčení podzemních vedení budou tyto práce prováděny za příslušného dozoru příslušných správců těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
 15. Stavebník je povinen od zahájení stavby do jejích 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.
 16. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.

17. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.
18. 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.
19. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, upravující technické požadavky na stavby.
20. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
21. 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.
22. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné vytýčení všech podzemních inženýrských sítí v místě dotčeném stavbou a současně budou učiněna opatření zabráňující jejich poškození. V případě dotčení podzemních vedení budou tyto práce prováděny za příslušného dozoru příslušných správců těchto vedení a provedena kontrola před záhozem. O převzetí bude proveden zápis do stavebního deníku.
23. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
24. 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.
25. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit vlastní pozemek.

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 skutečného provedení stavby, došlo-li k nepodstatným odchylkám oproti povolení stavby a ověřené projektové dokumentaci
- b) popis zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace s informací, zda a kdy byly tyto odchylky schváleny při kontrolní prohlídce stavby
- c) projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem při povolení stavby
- d) geometrický plán - zaměření stavby a podzemních sítí technického vybavení včetně šachet ještě před jejich zakrytím
- e) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis
- f) protokol o vytýčení stavby
- g) doklad o proměření ekvivalentní objemové aktivity radonu v interiéru stavby
- h) revizní zprávu topné a tlakové zkoušky ústředního topení
- i) revizní zprávu elektroinstalace, elektrické přípojky a hromosvodu
- j) revizní zprávu plynoinstalace, odběrného plynového zařízení a plynovodní přípojky
- k) výsledek tlakové zkoušky vodoinstalace a vodovodní přípojky
- l) výsledek těsnostní zkoušky kanalizace a kanalizační přípojky
- m) doklad o zajištění likvidace odpadních vod (smlouva Čevak, a.s.)
- n) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
- o) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- p) plnou moc v případě zastupování stavebníka

- q) odevzdat štítek „Stavba povolena“
- r) doklad o protokolárním předání komunikace majetkovému správci
- s) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení, podrobnosti stanoví požárně bezpečnostní řešení:
 - a. doklad o požární odolnosti sádkartonových podhledů a požárních uzávěrů
 - b. revize hasicích přístrojů, podrobnosti o počtu, typu a umístění stanoví požárně bezpečnostní řešení stavby.
 - c. doklad o montáži a funkční zkoušce autonomní detekce a signalizace, podrobnosti o umístění stanoví požárně bezpečnostní řešení stavby.
- t) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona) dle zákona č. 22/1997 Sb. a nařízení vlády č. 163/2002 Sb. a prohlášení zhotovitele (oprávněné osoby, která zabezpečuje odborné vedení realizace stavby) stavby o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě
- u) průkaz energetické náročnosti

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:

Ing. Petr Košin, Ph.D., nar. 18.11.1982, Krokova č.p. 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6
Bc. Petra Košinová, nar. 25.4.1982, Krokova č.p. 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6

Odůvodnění:

Dne 8.6.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- dokumentace pro povolení záměru
- souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení
- závazné stanovisko
 - *Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí ze dne 1.7.2026 pod zn. OOZP/4658/2026/Von*
 - *Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí ze dne 18.6.2026 pod zn. OOZP/4551/2026/Stu, č.j. OOZP/4551-3/2026/Stu*
 - *KHS Jihočeského kraje ze dne 29.4.2026 pod zn. S-KHSJC 13782/2026, č.j. KHSJC 137823/2026/HOK CB-CK*
 - *Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – souhlasné závazné stanovisko ze dne 21.4.2026 pod č.j. MO 402029/2026-1322, zn. 217234/2026-1322/OÚZBR*
 - *Správa CHKO Blanský les – souhlasné rozhodnutí ze dne 20.4.2026 pod č.j. SR/161/JC/2026-4*
 - *Správa CHKO Blanský les – vyjádření ze dne 11.5.2026 pod č.j. 2565/JC/26*
- vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě
 - *CETIN a.s. ze dne 26.3.2026 pod č.j. 83344/26*
 - *EG.D s.r.o. ze dne 25.3.2026 pod zn. H18585-26440069*

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:

Bc. Petra Košinová, nar. 25.4.1982, Krokova 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,
Ing. Petr Košin, Ph.D., nar. 18.11.1982, Krokova 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6,
které zastupuje B-ARCH s.r.o., Ing. Ondřej Štumpour, IČO 07200251, nám. Přemysla Otakara II. 114/30, 370 01 České Budějovice 1

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

Obec Kvítkovice (jako obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn)

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

Účastníkem řízení podle ustanovení § 182 písm. c) stavebního zákona je vlastník pozemku nebo stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Jedná se o pozemek parc. č. 991/1 katastrálním území Kvítkovice u Lipí a níže uvedení správci technické infrastruktury, účastníci jmenovitě:

EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

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

Účastníkem řízení podle ustanovení § 182 písm. d) stavebního zákona jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Jedná se o pozemek parc. č. 991/1, 17/16, 17/1, 20, 17/8, 17/7, 17/5 v katastrálním území Kvítkovice u Lipí, přičemž účastníky řízení jsou níže uvedené osoby a níže uvedení správci technické infrastruktury, účastníci jmenovitě:

Zdeněk Kočer, nar. 14.3.1974, Kvítkovice č.p. 15, 373 84 Dubné
Ing. Petr Košin, Ph.D., nar. 18.11.1982, Krokova č.p. 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6
Bc. Petra Košinová, nar. 25.4.1982, Krokova č.p. 163/8, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice 6
Jaroslava Plánská, nar. 21.1.1954, Kvítkovice č.p. 34, 373 84 Dubné
Tomáš Plánský, nar. 21.12.1947, Kvítkovice č.p. 34, 373 84 Dubné
Libuše Tomášková, nar. 6.2.1946, Kvítkovice č.p. 36, 373 84 Dubné
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
Obec Kvítkovice, Kvítkovice č.p. 54, 373 84 Dubné

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

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,

- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

- 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. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.
- V řízení o povolení záměru stavební úřad posoudil, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 stavebního zákona, které hodnotil a poměřoval ve vzájemných souvislostech. Citované ustanovení stavebního zákona vymezuje, z jakých hledisek správní orgán záměr posuzuje, stanoví meze správního uvážení při rozhodování, zda záměr bude povolen nebo zda bude žádost zamítnuta. Jedná se o klíčové ustanovení pro stanovení podmínek povolení záměru. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.
- V řízení o povolení záměru stavební úřad nejprve posoudil, zda je předmětný záměr v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona, tj. s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování, zejména charakterem území. Dle Územního plánu Kvítkovice, ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚP“) je pozemek umístěn v zastavitelné ploše, a to v ploše smíšené obytné venkovské (SV).
- Navrhovaná stavba je rodinným domem o jedné bytové jednotce venkovského charakteru určeným pro trvalé bydlení, jedná se o jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím se sedlovou střechou, na který navazuje krytá terasa. Zastavěná plocha rodinného domu je 158 m².
- Součástí návrhu jsou doplňkové stavby v podobě zahradního skladu a krytého parkovacího stání, které odpovídají charakteru venkovského bydlení. Zastavěná plocha je 61,00 m².
- Velikost stavebního pozemku je 1 266 m².

Záměr splňuje hlavní využití pozemku a podmínky prostorového uspořádání dle textové části ÚP.

S ohledem na výše uvedené je záměr v souladu s Územním plánem Kvítkovice.

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

Poučení účastníků:

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

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

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Při provádění stavby je stavebník povinen

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Blanka Martiniová
vedoucí Stavebního úřadu
České Budějovice

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice (popřípadě místně příslušných obecních úřadů). Vývěsní lhůta začíná den následující po dni vyvěšení. Sejmутí vyhlášky je možno následující pracovní den po posledním (patnáctém) dni vývěsní lhůty. Po uplynutí lhůty a vyznačení údajů musí být vyhláška neprodleně vrácena zpět stavebnímu úřadu.

Rozhodnutí bude zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne .

Obdrží:

navrhovatelé (dodejky)
B-ARCH s.r.o., IDDS: 3rmaruk

ostatní účastníci (dodejky)
Obec Kvítkovice, IDDS: eqhb6jj
Jaroslava Plánská, Kvítkovice č.p. 34, 373 84 Dubné
Tomáš Plánský, Kvítkovice č.p. 34, 373 84 Dubné
Libuše Tomášková, Kvítkovice č.p. 36, 373 84 Dubné
Zdeněk Kočer, Kvítkovice č.p. 15, 373 84 Dubné
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

dotčené orgány

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -

Správa CHKO Blanský les a Krajské středisko České Budějovice, IDDS: dkkdkdj

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

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

Obecní úřad Kvítkovice, IDDS: eqhb6jj

ostatní

Obec Kvítkovice, IDDS: eqhb6jj

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
Obecní úřad Kvítkovice