



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/7375/2025 Se
Č. j.: SU/7375/2025-8
Řízení: R/2026/11025

Vyřizuje:
Jana Sezemská
Záměr: Z/2025/189399

Tel.:
38 680 4022

E-mail:
sezemskaj@c-budejovice.cz

Datum:
30.6.2026

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 přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 12.10.2025 podal

Stavitelství Stehlík s.r.o., IČO 28146280, Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 370 01 České Budějovice 1,
kterého zastupuje Ing. Jaroslav Žáček, Ph.D., IČO 06577831, nar. 11.1.1983, Chlum 144, 382 03 Křemže

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

- I.** Podle § 197 a 211 stavebního zákona a § 4 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

Sítě technické infrastruktury - přípojky vody, gravitační a výtlačné splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, kabelové vedení NN včetně trafostanice a veřejné osvětlení - pro budoucí zahrádky

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 3382, 3447, 3595 v katastrálním území České Budějovice 6, parc. č. 670/20, 670/386, 670/387, 670/388, 670/389, 670/390, 670/391, 670/392, 670/393, 670/394, 670/395, 670/396, 670/397, 670/398, 670/399, 670/400, 670/401, 670/402, 670/403, 670/404, 670/405, 670/406, 670/407, 670/408, 670/409, 670/410, 670/411, 670/412, 670/413, 670/414, 670/415, 670/416, 670/417, 670/418, 670/419, 670/420 v katastrálním území Staré Hodějovice.

Záměr obsahuje:

- SO-01 Vodovodní přípojka
- SO-02 Přípojka splaškové gravitační kanalizace
- SO-03 ČS a kanalizační výtlač – tlaková přípojka
- SO-04 Vedení NN včetně samostatně stojící železobetonová trafostanice
- SO-05 Vedení VO

Navržená stavba řeší výstavbu přípojek vodohospodářských sítí pro obsluhu pozemků pro – zahrádky v k. ú. Staré Hodějovice a dále elektrické sítě a veřejné osvětlení pro předmětnou lokalitu.

Přípojky vodovodu a kanalizace budou provedeny od místa napojení na stávající vodovodní řad resp. kanalizační výtlač v k. ú. České Budějovice 6 – lokalita Nové Hodějovice, U Špačků. Bude provedena společná vodovodní přípojka s podružnými přípojkami pro jednotlivé připojované pozemky. Pro odkanalizování budou zřízeny areálové gravitační hlavní rozvody přípojek splaškové kanalizace s podružnými přípojkami odvádějící odpadní vody do centrální čerpací stanice, odkud budou tyto čerpány přípojkou tlakové kanalizace do kanalizačního výtlačku a dále do kanalizační sítě města České Budějovice. Napojení elektro sítí bude z nové trafostanice umístěné na severní hranici řešené lokality.

- *Podrobnosti stanoví předložená projektová dokumentace stavby.*

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Jaroslav Žáček ČKAIT 0102729; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. 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.
5. Stavebník před zahájením stavby zajistí vypracování dokumentace pro provádění stavby v souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

6. Stavebník je povinen před záhozem podzemních inženýrských sítí zajistit jejich polohové a výškové geodetické zaměření pro účely digitální technické mapy kraje podle právních předpisů, a to nejméně ve třídě přesnosti 3, a po dokončení stavby předat prostřednictvím jednotného rozhraní správci digitální technické mapy kraje údaje o této stavbě.
7. Stavba musí být provedena v souladu s technickými požadavky na stavby uvedenými v § 145 až § 151 stavebního zákona.
8. Před zahájením výstavby bude stavba vytyčena úředně oprávněnou osobou.
9. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích ze dne 18.9.2025 č.j. KHSJC 24957/2025/HOK CB-CK:
 - Před uvedením stavby vodovodu do provozu budou předloženy doklady o zdravotní nezávadnosti výrobků přicházejících do styku s pitnou vodou.
 - Před uvedením stavby vodovodu do provozu bude předložen kontrolní rozbor vzorku pitné vody v rozsahu kráceného rozboru provedeného akreditovanou laboratoří, držitelem autorizace nebo držitelem osvědčení o správné činnosti laboratoře, který doloží, že jsou splněny požadavky na jakost pitné vody pro veřejné zásobování.
10. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, tzn. zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), a dále nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na 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.
11. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru sousední obytné zástavby, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
12. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné 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.
13. Stavebník je povinen od zahájení stavby do jejich dokončení zabezpečit uchování všech povinných dokladů uvedených v § 167 písm. c) a d) stavebního zákona (uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě a ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby). Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě bude obsahovat náležitosti podle § 10 vyhl. č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, viz příloha č. 12 k této vyhlášce.
14. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.
15. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u místně příslušného obecního úřadu.
16. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, upravující technické požadavky na stavby.
17. Štítek "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.

18. V souladu s ustanovením § 153 stavebního zákona pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
19. Při stavbě budou dodrženy podmínky stanoviska ČEVAK a.s. ze dne 14.5.2026 pod zn. O26070285489.
20. Před zásahem do silničního pozemku (§ 11 silničního zákona) budou minimálně 6 týdnů před zahájením stavebních a montážních prací podány žádosti o povolení zvláštního užívání místní komunikace (protlak /podvrt/, podélný výkop, překop) a o stanovení místní a přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích a dopravně inženýrské opatření (přechodné dopravní značení) na celé řešené území; žádosti budou doplněny souhlasným vyjádřeními Správy a údržby silnic Jihočeského kraje, p.o. a Policie ČR - Okresního ředitelství - dopravního inspektorátu České Budějovice. Před zahájením stavebních (výkopových) prací bude provedeno přesné 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.
21. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
22. Vlastníci sousedních dotčených pozemků budou v dostatečném předstihu informováni o zahájení stavebních prací. Staveniště se musí zařídit a uspořádat tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Veřejná prostranství a pozemní komunikace se pro staveniště smí použít jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době. Po ukončení jejich užívání jako staveniště musí být uvedeny do původního stavu.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Užívání stavby: (jednoduchých staveb s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci)

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:

Stavitelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem č.p. 413, Nové Homole, 370 01 České Budějovice 1

Odůvodnění:

Dne 12.10.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace včetně dokladové části
- Plná moc pověřující k zastupování stavebníka.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 188 odst. 1 a § 189 odst. 1 stavebního zákona nařídil ústní jednání na 9.4.2026, o jehož výsledku byl sepsán protokol. Stavební úřad dne 14.5.2026 sdělil účastníkům řízení, že v řízení byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí. V rámci součinnosti bylo doplněno posouzení předmětného návrhu z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a bylo doplněno stanovisko ČEVAK a.s. a upravena

projektová dokumentace – bylo vypuštěno měření čerpaných odpadních vod a v návaznosti na to byla zrušena měřicí šachta s průtokoměrem osazená v blízkosti čerpací stanice. Účastníci řízení měli možnost se s veškerými podklady seznámit, popřípadě se k podkladům vyjádřit, a to v termínu pěti dnů od doručení tohoto sdělení.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stanoviska sdělila:

- EG.D, s.r.o., smlouva o připojení k distribuční soustavě ze dne 5.9.2025 č. 9002458465
- EG.D, s.r.o., pod zn. T6768–27166081 ze dne 26.9.2025, pod zn. H18585-26385964 ze dne 25.6.2025
- GAS Distribution s.r.o. ze dne 25.6.2025 pod zn. H18585-26385982
- ČEVAK a.s. ze dne 14.5.2026 pod zn. O26070285489, ze dne 23.10.2025 pod zn. O25070270088
- Cetin ze dne 25.6.2025 pod zn. 174952/25
- Magistrát města - odbor dopravy a silničního hospodářství pod zn. ODSH/3468/2026 St ze dne 4.3.2026
- Magistrátu města České Budějovice - odbor správy veřejných statků ze dne 8.10.2025
- Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 25.9.2025 pod zn. OZZP/8182/2025/Do
- KHS Jihočeského kraje pod zn. S-KHSJC 24957/2025 ze dne 18.9.2025

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:

Stavitelství Stehlík s.r.o., IČO 28146280, Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 370 01 České Budějovice 1,
kterého zastupuje Ing. Jaroslav Žáček, Ph.D., IČO 06577831, nar. 11.1.1983, Chlum 144, 382 03 Křemže

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

Obec Staré Hodějovice, Na Návsí č.p. 30, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice 8

statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátorky Ing. Lubomírem Burešem, nám. Přemysla Otakara II. č.p. 1/1, 370 01 České Budějovice 1 (jako obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn)

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

Účastníkem řízení podle ustanovení § 182 písm. c) stavebního zákona je vlastník pozemku nebo stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Jedná se o stavbu na pozemku parc. č. 3382 (orná půda), parc. č. 3447 (ostatní plocha), parc. č. 3595 (ostatní plocha) v katastrálním území České Budějovice 6, parc. č. 670/20 (orná půda), parc. č. 670/386 (orná půda), parc. č. 670/387 (orná půda), parc. č. 670/388 (orná půda), parc. č. 670/389 (orná půda), parc. č. 670/390 (orná půda), parc. č. 670/391 (orná půda), parc. č. 670/392 (orná půda), parc. č. 670/393 (orná půda), parc. č. 670/394 (orná půda), parc. č. 670/395 (orná půda), parc. č. 670/396 (orná půda), parc. č. 670/397 (orná půda), parc. č. 670/398 (orná půda), parc. č. 670/399 (orná půda), parc. č. 670/400 (orná půda), parc. č. 670/401 (orná půda), parc. č. 670/402 (orná půda), parc. č. 670/403 (orná půda), parc. č. 670/404 (orná půda), parc. č. 670/405 (orná půda), parc. č. 670/406 (orná půda), parc. č. 670/407 (orná půda), parc. č. 670/408 (orná půda), parc. č. 670/409 (orná půda), parc. č. 670/410 (orná půda), parc. č. 670/411 (orná půda), parc. č. 670/412 (orná půda), parc. č. 670/413 (orná

půda), parc. č. 670/414 (orná půda), parc. č. 670/415 (orná půda), parc. č. 670/416 (orná půda), parc. č. 670/417 (orná půda), parc. č. 670/418 (orná půda), parc. č. 670/419 (orná půda), parc. č. 670/420 (orná půda) v katastrálním území Staré Hodějovice, jmenovitě:

Stavitelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem č.p. 413, Nové Homole, 370 01 České Budějovice 1

statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátorky Ing. Lubomírem Burešem, nám. Přemysla Otakara II. č.p. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

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. 3383/1, 3387 v katastrálním území České Budějovice 6, parc. č. 702 v katastrálním území Staré Hodějovice, přičemž účastníky řízení jsou níže uvedené osoby a níže uvedení správci technické infrastruktury, účastníci jmenovitě:

Mgr. Tomáš Brodec, nar. 11.12.1983, Pod Drahou č.p. 2035/2, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

Ing. Jiří Švec, nar. 7.10.1983, Otakarova č.p. 1658/36, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

Ing. Eva Švecová, nar. 8.9.1985, Pod Drahou č.p. 1926/1, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

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

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

Magistrát města - odbor správy veřejných statků, - zde -

Obec Staré Hodějovice, Na Návsi č.p. 30, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice 8

statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátorky Ing. Lubomírem Burešem, nám.

Přemysla Otakara II. č.p. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

Stavitelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem č.p. 413, Nové Homole, 370 01 České Budějovice 1

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

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastník řízení Mgr. Tomáš Brodec uplatnil při jednání konaném dne 9.4.2026 tyto námitky:

„Záměrem, který je předmětem řízení, jsou sítě technické infrastruktury - přípojky vody, gravitační a výtlačné splaškové kanalizace, kabelové vedení NN včetně trafostanice a veřejné osvětlení - pro budoucí zahrádky realizované na pozemcích v katastrálním území Staré Hodějovice parc. č. 670/20, 670/386-420.

Dle informací, které čerpají účastníci řízení z obsahu oznámení, bude výše popsán záměr sloužit uživatelům zahrádek, které mají být realizovány na výše uvedených pozemcích; tyto pozemky dle platného ÚP Starých Hodějovic spadají do území č. Z25 - Plochy rekreace - zahrady. Co se týče staveb technické infrastruktury, dle platného ÚP obce Staré Hodějovice lze v daném území realizovat pouze stavby technické infrastruktury vyvolané hlavním a přípustným využitím.

Hlavním využitím území jsou soukromé zahrádky pro pěstování okrasné a užitkové zeleně (ovoce a zelenina) pro vlastní potřebu a s tím související výstavba objektů pro uskladnění zahradní techniky a náčiní. Přípustným využitím je pak stavba oplocení zahrádek, jednoho doplňkového objektu k hlavnímu využití (altán, pergola, skleník, přístřešek), dále umístění trvalých travních a dřevinných porostů a dále parkovací stání osobních aut vyvolaná hlavním využitím. Nepřípustným využitím území je pak realizace staveb k trvalému i přechodnému bydlení, garáží.

Výše uvedení účastníci řízení jsou přesvědčeni, že navrhovaný záměr je pro výše popsané hlavní a přípustné využití území naddimenzovaný a neodpovídá tomu, co lze v daném území realizovat. Účastníci řízení si dokážou představit, že k dalšímu využití zahrádek a povolených staveb bude za potřebí realizovat přípojku vody a kabelového vedení. Naprosto nadbytečná a v rozporu s hlavními přípustným využitím

území je pak dle názoru účastníků řízení realizace záměru gravitační a výtlačné splaškové kanalizace, trafostanice a veřejného osvětlení.

Zároveň by účastníci řízení rádi požádali společnost ČEVAK spravující jímku gravitační a výtlačné splaškové kanalizace o kapacitní studii této jímky. Jímka byla v prvozáměru vybudována pro zástavbu čistě rodinných domů v bytové oblasti Pod Drahou. Jelen Development v průběhu výstavby rozdělil některé parcely pro rodinné domy na dvojdomky se zahradou. Tím již tak navýšil objem pro danou jímku z pohledu počtu uživatelů. Účastníci řízení mají obavy napojení dalších 34 parcel tohoto projektu na ČEVAK jímku, což může způsobit technické, uživatelské, ale i ekologické problémy pro celou oblast.

Předložený záměr dle názoru účastníků řízení spíše napovídá tomu, že vdaném území mají být realizovány nikoliv zahrádky s objekty pro uskladnění náčiní a zahradní techniky, ale chaty určené k rekreačním užívání a přechodnému bydlení. Tento názor účastníků řízení podporuje taktéž propagace daného území realitními kanceláři, které nabízejí prodej zahrádek včetně zahradních domků s kuchyňskými kouty, koupelnami, prostory pro spaní atp.: Zahrádky u Špačků :: mynaro.

Takovéto využití území je však v rozporu s platným územním plánem, stejně tak požadovaný záměr realizace staveb technické infrastruktury není v souladu hlavním a přípustným využitím daného území.

Účastníci řízení tímto žádají, aby nebyl záměr, tak jak je tento popsán v žádosti o povolení záměru, povolen.“

K podaným námitkám stavební úřad sděluje:

Stavební úřad při ústním jednání s těmito námitkami seznámil účastníky jednání a pokusil se o vysvětlení jednotlivých bodů těchto námitek a o dosažení dohody.

Účastník řízení ve svých námitkách namítá, že záměr spočívající v realizaci sítě technické infrastruktury - přípojek vody, gravitační a výtlačné splaškové kanalizace, kabelového vedení NN včetně trafostanice a veřejného osvětlení - pro budoucí zahrádky na pozemcích parc. č. 670/20 a 670/386 až 670/420 v katastrálním území Staré Hodějovice není v souladu s platným územním plánem obce Staré Hodějovice. Dále uvedl, že záměr je pro deklarované využití území naddimenzovaný, zejména ve vztahu ke splaškové kanalizaci, trafostanici a veřejnému osvětlení, a že skutečným účelem záměru může být příprava území pro stavby rekreačního charakteru či pro přechodné bydlení. Současně požadoval prověření kapacity jímky provozované společností ČEVAK.

Stavební úřad k tomu uvádí, že podle § 190 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky v rozsahu odpovídajícím jejich procesnímu postavení. Současně stavební úřad podle § 193 odst. 1 stavebního zákona posuzuje z úřední povinnosti mimo jiné soulad záměru s územně plánovací dokumentací, požadavky na technickou infrastrukturu a ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Podle § 68 odst. 3 správního řádu musí být v odůvodnění rozhodnutí uvedeno, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků.

K výše citovaným námitkám stavební úřad uvádí:

- **k námitce rozporu záměru s územním plánem**

Stavební úřad posoudil soulad projednávaného záměru s platnou územně plánovací dokumentací obce Staré Hodějovice, zejména s regulativy plochy Z25 - plochy rekreace - zahrady. Z předložené projektové dokumentace, závazných stanovisek dotčených orgánů a dalších podkladů pro rozhodnutí vyplynulo, že projednávaný záměr představuje technickou infrastrukturu související s deklarovaným využitím dotčených pozemků v rozsahu přípustném podle územního plánu. Stavební úřad neshledal, že by samotný předmět řízení zakládal rozpor s hlavním či přípustným využitím dané plochy.

Námitka proto není důvodná.

- **k námitce naddimenzovanosti záměru**

Stavební úřad se zabýval též tvrzením účastníků, že záměr je svým rozsahem a technickým řešením naddimenzovaný. Z předložených podkladů však nevyplývalo, že by kapacitní nebo technické řešení navržené infrastruktury samo o sobě prokazovalo nepřipustný účel záměru nebo rozpor s územním

plánem. Posouzení stavebního úřadu se vztahuje k projednávanému záměru v rozsahu podané žádosti a k podkladům, které byly v řízení předloženy a opatřeny.

Stavební úřad přitom neshledal, že by navržené řešení technické infrastruktury bylo v rozporu s požadavky na veřejnou nebo technickou infrastrukturu ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Ani tato námitka proto není důvodná.

- **k námitce, že skutečným účelem je příprava území pro chaty či přechodné bydlení**

Účastníci řízení v námitkách dovozují, že skutečným účelem záměru může být vytvoření podmínek pro budoucí stavby rekreačního nebo obytného charakteru. K tomu stavební úřad uvádí, že v tomto řízení posuzuje konkrétní záměr vymezený v žádosti a projektové dokumentaci. Předmětem tohoto řízení nejsou jiné, dosud nepovolené stavby, které by případně mohly být v území v budoucnu navrhovány.

Případná marketingová prezentace území či nabídka třetích osob není sama o sobě podkladem, na jehož základě by bylo možné bez dalšího uzavřít, že projednávaný záměr je v rozporu s územně plánovací dokumentací. O souladu záměru s právními předpisy stavební úřad rozhoduje podle obsahu žádosti, projektové dokumentace a ostatních podkladů opatřených v řízení. Z těchto podkladů stavební úřad nedovodil, že by projednávaný záměr byl zastřenou přípravou nepřipustných staveb.

Tato námitka proto není důvodná.

- **k požadavku na prověření kapacity jímky gravitační a výtlačné splaškové kanalizace**

Stavební úřad přezkoumal také námitku směřující k možné nedostatečné kapacitě související s kapacitou jímky gravitační a výtlačné splaškové kanalizace. V této souvislosti vycházel z podkladů založených ve spise, zejména z projektové dokumentace včetně technické zprávy. Z těchto podkladů vyplynulo, že nově navrhované napojení kanalizační přípojky projednávaného záměru není navrženo do předmětné jímky gravitační a výtlačné splaškové kanalizace, ale tato je řešena napojením do vlastní nově zřizované jímky.

Za této situace stavební úřad neshledal důvod pro další dokazování v rozsahu požadovaném účastníky, neboť skutkový stav byl v této části zjištěn v rozsahu potřebném pro vydání rozhodnutí.

Ani tato námitka není důvodná.

Stavební úřad po posouzení všech uplatněných námitek, projektové dokumentace, stanovisek dotčených orgánů a ostatních podkladů dospěl k závěru, že námitky účastníků řízení nejsou důvodné. V řízení nebylo prokázáno, že by projednávaný záměr byl v rozporu s územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona nebo s požadavky na technickou infrastrukturu. Stavební úřad proto uzavřel, že jsou splněny podmínky podle § 193 stavebního zákona, a rozhodl o povolení záměru podle § 195 stavebního zákona.

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 záměru 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 Staré Hodějovice, ve znění Změny č. 1

Dle kap. f) 1. textové části Územního plánu Staré Hodějovice, ve znění Změny č. 1 (dále jen „ÚP“) je pozemek parc. č. 670/20 součástí zastavitelné plochy rekreace – zahrádky (RZ – Z25/z-1) speciální plocha (SP 10). Hlavním využitím jsou soukromé zahrádky pro pěstování okrasné a užitkové zeleně (ovoce a zelenina) pro vlastní potřebu, objekty pro uskladnění zahradní techniky a náčiní. Přípustné je oplocení, jeden doplňkový objekt k hlavnímu využití (altán, pergola, skleník, přístřešek), trvalé travní porosty, dřevinné porosty, technická infrastruktura vyvolaná hlavním a přípustným využitím, účelové komunikace a parkovací stání osobních aut vyvolaná hlavním využitím.

Dále jsou stanoveny tyto relevantní podmínky prostorového uspořádání:

- velikost pozemku min. 400 m²;
- objekty přízemní s celkovou výškou do 4,5 m od nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu, výška přízemí nad upraveným terénem max. 0,6 m, zastavěná plocha objektu do 20 m²;
- na jednotlivých pozemcích je přípustné umístit jeden objekt hlavního využití a jeden doplňkový objekt k hlavnímu využití;
- oplocení jednotlivých zahrádek se svým materiálovým provedením a výškou nesmí negativně uplatňovat vůči sousednímu nezastavěnému území (ploty musí být průhledné).

Nepřípustné jsou:

- stavby k trvalému i přechodnému bydlení, garáže;
- chovatelská činnost a zařízení (psi, slepice, ptactvo, ovce, kozy, kočky apod.), která hlukem, zápachem, výkaly obtěžují okolí;
- jakékoliv činnosti, děje a zařízení (zejména stavby), které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

Dle kap. d) 1. textové části ÚP budou zastavitelné plochy Z25/z-1 a Z26/z-1 se způsobem využití plochy rekreace – zahrádky (RZ) dopravně napojeny na stávající účelové komunikace, plochu Z25/z-1 lze napojit i do ulice Za Tratí v Českých Budějovicích za předpokladu souhlasu statutárního města České Budějovice v rámci příslušných správních řízení.

Dle kap. f) 22. textové části ÚP je pozemek parc. č. 670/20 součástí speciální plochy (SP 10), kde v ochranném pásmu přírodní památky Tůně nesmí být oplocení a jakékoliv objekty.

Dle předložené projektové dokumentace je záměrem výstavba přípojek vodohospodářských sítí pro obsluhu pozemků – zahrádky. Přípojky vodovodu a kanalizace budou provedeny od místa napojení na stávající vodovodní řad, resp. kanalizační výtlač v k. u. České Budějovice 6 – lokalita Nove Hodějovice, U Špačků. Pro zásobování rekreačních objektů bude provedena společná vodovodní přípojka s podružnými přípojkami pro jednotlivé připojované pozemky. Pro odkanalizování rekreačních objektů budou zřízeny areálové gravitační hlavní rozvody přípojek splaškové kanalizace s podružnými přípojkami odvádějící odpadní vody do centrální čerpací stanice, odkud budou tyto čerpány přípojkou tlakové kanalizace do kanalizačního výtlačku a dále do kanalizační sítě města České Budějovice. Napojení elektro sítí bude z nové trafostanice umístěné na severní hranici řešené lokality. Záměr je v souladu s kap. d) 1. a f) 1. a textové části ÚP. Záměr nezasahuje do ochranného pásma přírodní památky Tůně, a proto se na něj uvedené omezení dle kap. f. 22 textové části ÚP nevztahuje. **S ohledem na výše uvedené je záměr v souladu s ÚP.**

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení 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 Stavebního úřadu České Budějovice.

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 vlastníkovvi 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 a vykonatelnosti. 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 položky 18 odst. 1 písm. a) snížený dle § 9 na celkovou částku ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 12.3.2026.

Obdrží:

Zplnomocněný zástupce stavebníka (dodejky)
Ing. Jaroslav Žáček, Ph.D., IDDS: if5vbve

ostatní účastníci (dodejky)

Obec Staré Hodějovice, IDDS: ftqauxp

statutární město České Budějovice, zastoupené náměstkem primátorky Ing. Lubomírem Burešem, nám.
Přemysla Otakara II. č.p. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

Mgr. Tomáš Brodec, Pod Drahou č.p. 2035/2, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

Ing. Jiří Švec, Otakarova č.p. 1658/36, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

Ing. Eva Švecová, Pod Drahou č.p. 1926/1, České Budějovice 6, 370 08 České Budějovice 8

Magistrát města - odbor správy veřejných statků, - zde -

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

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

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

dotčené orgány

Obecní úřad Staré Hodějovice, IDDS: ftqauxp

Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -

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

Magistrát města - odbor dopravy a silničního hospodářství, -zde-

Magistrát města - odbor územního plánování, - zde -

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města České Budějovice a místně příslušného obecního úřadu. 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.

ostatní se žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a vrácení zpět stavebnímu úřadu :

Obecní úřad Staré Hodějovice, Na Návsi č.p. 30, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice 8
Magistrát města - odbor vnitřních věcí OVV-UD - Úřední deska, - zde -

(dle § 188 odst.5 – u záměru zasahujícího do území několika obcí se vyrozumění o zahájení řízení a další úkony v řízení oznamují rovněž vyvěšením na úředních deskách všech těchto obcí)