



# Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Ing. Vlastislav Eliáš

Stavební úřad

Kněžská 19

370 92 České Budějovice

Viz rozdělovník:

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

Značka: SU/1203/2024 Da

Č. j.: SU/1203/2024-2

Vyřizuje:

Ing.arch. Davidová Markéta

Tel.:

386804040

E-mail:

davidovam@c-budejovice.cz

Datum:

1.3.2024

## SPOLEČNÝ SOUHLAS

### ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, posoudil oznámení záměru podle § 96 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona (dále jen "společné oznámení"), které dne 27.2.2024 podala

**THB INVEST a.s., IČO 26045265, Studentská 1655/1b, 370 05 České Budějovice 5,**  
**kterého zastupuje** [redacted]

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

#### vydává společný souhlas

se stavebním záměrem

**Novostavba 4 rodinných domů s garáží, domovní části přípojek elektro, plynu, vodovodu a  
kanalizace, oplocení a zpevněné plochy  
Roudné**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 480/44 (orná půda), parc. č. 480/45 (orná půda), parc. č. 480/46 (orná půda), parc. č. 480/47 (orná půda), parc. č. 480/48 (orná půda) v katastrálním území Roudné.

#### Záměr obsahuje:

**Jedná se o stavbu dvou dvojdomků spojených garážemi.**

**SO.01. RD na p.č. 480/46 k.ú. Roudné** půdorysného tvaru nepravidelného obdélníka o maximální velikosti 17,84 x 9,8 m, umístěný ve vzdálenosti 4,0 m od hranice s p.č. 480/32 k.ú. Roudné a ve vzdálenosti 7,18 m od hranice s p.č. 480/45 k.ú. Roudné. Dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou o výšce atiky 6,43 m. V RD SO.01 je jeden byt. Dům je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem .

vnitřní vodovod - napojen na přípojku veřejného vodovodu, která byla zbudována v rámci ZTV, vodoměrná šachta umístěna na p.č. 480/46 k.ú. Roudné.

vnitřní kanalizace splašková - svedena do revizní šachty na p.č. 480/46 k.ú. Roudné, dále napojeno na kanalizační řad budovaný v rámci ZTV

vnitřní kanalizace dešťová - svedena do vsaku na p.č. 480/46 k.ú. Roudné.

vnitřní plynovod - napojen na přípojku plynovodu budovaného v rámci ZTV ve sdruženém pilíři na hranici p.č. 480/46 a 480/32 k.ú. Roudné .

vnitřní rozvody elektro - vyvedeny z pilířů elektro umístěného na hranici p.č. 480/46 a 480/32 k.ú. Roudné

zpevněné plochy - příjezdové a pochozí

oplocení - výšky 1,8 m, ocelové pletivo poplastované

**SO.02. RD na p.č. 480/47 a 480/48 k.ú. Roudné** půdorysného tvaru nepravidelného obdélníka o maximální velikosti 17,84 x 9,8 m, umístěný ve vzdálenosti 4,0 m od hranice s p.č. 480/32 k.ú. Roudné a ve vzdálenosti 7,18 m od hranice s p.č. 480/44 k.ú. Roudné. Dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou o výšce atiky 6,43 m. V RD SO.02 je jeden byt. Dům je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem .

vnitřní vodovod - napojen na přípojku veřejného vodovodu, která byla zbudována v rámci ZTV, vodoměrná šachta umístěna na p.č. 480/47 k.ú. Roudné.

vnitřní kanalizace splašková - svedena do revizní šachty na p.č. 480/47 k.ú. Roudné, dále napojeno na kanalizační řad budovaný v rámci ZTV

vnitřní kanalizace dešťová - svedena do vsaku na p.č. 480/48 k.ú. Roudné.

vnitřní plynovod - napojen na přípojku plynovodu budovaného v rámci ZTV ve sdruženém pilíři na hranici p.č. 480/47 a 480/32 k.ú. Roudné .

vnitřní rozvody elektro - vyvedeny z pilířů elektro umístěného na hranici p.č. 480/47 a 480/32 k.ú. Roudné

zpevněné plochy - příjezdové a pochozí

oplocení - výšky 1,8 m, ocelové pletivo poplastované

**SO.03. RD na p.č. 480/44 k.ú. Roudné** půdorysného tvaru nepravidelného obdélníka o maximální velikosti 17,84 x 9,8 m, umístěný ve vzdálenosti 4,93 m od hranice s p.č. 480/32 k.ú. Roudné a ve vzdálenosti 6,07 m od hranice s p.č. 480/47 k.ú. Roudné. Dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou o výšce atiky 6,43 m. V RD SO.03 je jeden byt. Dům je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem .

vnitřní vodovod - napojen na přípojku veřejného vodovodu, která byla zbudována v rámci ZTV, vodoměrná šachta umístěna na p.č. 480/44 k.ú. Roudné.

vnitřní kanalizace splašková - svedena do revizní šachty na p.č. 480/44 k.ú. Roudné, dále napojeno na kanalizační řad budovaný v rámci ZTV

vnitřní kanalizace dešťová - svedena do vsaku na p.č. 480/44 k.ú. Roudné.

vnitřní plynovod - napojen na přípojku plynovodu budovaného v rámci ZTV ve sdruženém pilíři na hranici p.č. 480/44 a 480/32 k.ú. Roudné .

vnitřní rozvody elektro - vyvedeny z pilířů elektro umístěného na hranici p.č. 480/44 a 480/32 k.ú. Roudné

zpevněné plochy - příjezdové a pochozí

oplocení - výšky 1,8 m, ocelové pletivo poplastované

**SO.04. RD na p.č. 480/46 k.ú. Roudné** půdorysného tvaru nepravidelného obdélníka o maximální velikosti 17,84 x 9,8 m, umístěný ve vzdálenosti 4,0 m od hranice s p.č. 480/32 k.ú. Roudné a ve vzdálenosti 6,07 m od hranice s p.č. 480/46 k.ú. Roudné. Dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou o výšce atiky 6,43 m. V RD SO.04 je jeden byt. Dům je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem .

vnitřní vodovod - napojen na přípojku veřejného vodovodu, která byla zbudována v rámci ZTV, vodoměrná šachta umístěna na p.č. 480/45 k.ú. Roudné.

vnitřní kanalizace splašková - svedena do revizní šachty na p.č. 480/45 k.ú. Roudné, dále napojeno na kanalizační řad budovaný v rámci ZTV

vnitřní kanalizace dešťová - svedena do vsaku na p.č. 480/45 k.ú. Roudné.

vnitřní plynovod - napojen na přípojku plynovodu budovaného v rámci ZTV ve sdruženém pilíři na hranici p.č. 480/45 a 480/32 k.ú. Roudné .

vnitřní rozvody elektro - vyvedeny z pilířů elektro umístěného na hranici p.č. 480/45 a 480/32 k.ú. Roudné

zpevněné plochy - příjezdové a pochozí

oplocení - výšky 1,8 m, ocelové pletivo poplastované

Parkování dvou osobních aut pro každý RD je zajištěno v garážích na vlastním pozemku.

#### **Podrobnosti stanoví projektová dokumentace stavby uložená u stavebního úřadu.**

**Dle platného územního plánu obce Roudné je maximální zastavěnost pozemku 30%.**

**P.č. 480/46 k.ú. Roudné pro SO.01 je dle předložené projektové dokumentace zastavěna z 29%.**

**P.č. 480/7 a 480/48 k.ú. Roudné pro SO.02 je dle předložené projektové dokumentace zastavěna ze 30%.**

**P.č. 480/45 k.ú. Roudné pro SO.03 je dle předložené projektové dokumentace zastavěna ze 30%.**

**P.č. 480/44 k.ú. Roudné pro SO.04 je dle předložené projektové dokumentace zastavěna ze 30%.**

**Žádné další zpevněné plochy, přístavby, terasy a doplňkové stavby není možné na pozemku umístit.**

Stavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 6.2.2024 pod zn. OOZP/793/2024 For, závazné stanovisko ZPF

Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 5.1.2024 pod zn. OOZP/12673/2024/Do, stanovisko odboru

Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí ze dne 2.1.2024 pod zn. OOZP/3/2024 Von, závazné stanovisko kotel

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování ze dne 19.12.2023 pod zn. OUP/2023/O-3942/Mach-Kol, závazné stanovisko, přípustné

KHS Jihočeského kraje ze dne 14.12.2023 pod zn.KHSJC 38935/2023/HOK CB-CK

Obec Roudné pod zn. ROUD1209/2023-2/21.12.2023, vyjádření obce k realizaci, napojení na komunikaci a napojení na sítě

**Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.** Stavebník je podle § 122 stavebního zákona povinen podat stavebnímu úřadu žádost o jeho vydání, která musí obsahovat náležitosti a přílohy dle § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, a přílohy č. 5, části A a B, k této vyhlášce.

#### **K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebník předloží:**

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby, došlo-li k nepodstatným odchylkám oproti společnému souhlasu stavebního úřadu 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 ohlášení stavby
- d) geometrický plán - zaměření stavby a podzemních sítí technického vybavení včetně šachet ještě před jejich zakrytím
- e) protokol o vytýčení stavby
- f) doklad o zajištění souborného zpracování dokumentace geodetických prací (u podzemních sítí technického vybavení ještě před jejich zakrytím)
- g) doklad o proměření ekvivalentní objemové aktivity radonu v interiéru stavby
- h) revizní zprávu komínového tělesa
- i) revizní zprávu topné a tlakové zkoušky ústředního topení
- j) revizní zprávu elektroinstalace a hromosvodu
- k) revizní zprávu plynoinstalace, odběrného plynového zařízení

- l) výsledek tlakové zkoušky vodoinstalace
- m) výsledek těsnostní zkoušky kanalizace
- n) doklad o zajištění likvidace odpadních vod
- o) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
- p) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- q) plnou moc v případě zastupování stavebníka
- r) odevzdat štítek „Stavba povolena“
- s) doklad o protokolárním předání komunikací, chodníku a zeleně majetkovému správci
- t) kladné závazné stanovisko - Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje
- u) 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

### **Poučení:**

Společný souhlas spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací se doručuje stavebníkovi a vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem. Stavebníkovi navíc se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlašovaném stavebním záměru. Společný souhlas se doručuje dotčeným orgánům a osobám:

- jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno,
- jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu **2 let** ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

V souladu s ustanovením § 156 stavebního zákona mohou být pro stavbu 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 požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.

Stavebník je povinen při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení ve smyslu ustanovení § 152 odst. 3 stavebního zákona stavebnímu úřadu:

- a) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
- b) před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
- c) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- d) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- e) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb podle § 103.

