Městský úřad Strakonice

Odbor - stavební úřad
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

Naše č. j.:	MUST/049206/2026/SU/novp
Sp. zn.:	MUST/049154/2026/SU/novp
ISSŘ:	R/2026/231504 Z/2026/185654
Vyřizuje:	Ing. Petr Novák
Telefon:	383 700 725
E-mail:	petr.novak@mu-st.cz
Datum:	29.10.2026
Vypraveno:	viz otisk razítka na poštovní obálce, nebo časový údaj na obálce datové zprávy

Žadatel

RNDr. Petr Křišťan, Phd.
Strnadových 1009/9
190 00 Praha 9-Vysočany

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Stavební úřad Městského úřadu Strakonice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve zrychleném řízení o povolení záměru posoudil podle § 184, § 193 a § 212 stavebního zákona žádost o povolení stavby, kterou dne 25.09.2026 podal

RNDr. Petr Křišťan, Phd., nar. 23.12.1986, Strnadových 1009/9, 190 00 Praha 9-Vysočany

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 195 a § 212 stavebního zákona:

I. Vydává

povolení

stavby

„Rodinný dům"

vnější rozvody elektřiny, vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, akumulační nádrž, zemní vsak, tepelné čerpadlo, zpevněné plochy, oplocení (dále jen "stavba") na pozemku p. č. 1384/11 v katastrálním území Dražejov u Strakonic, obec Strakonice.

Druh a účel stavby:

- Rodinný dům – stavba pro trvalé bydlení s jednou bytovou jednotkou o velikosti 5+kk s příslušenstvím, garáží a zastřešenou terasou.
- Související stavby – vnější rozvody elektřiny, vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, akumulační nádrž, zemní vsak, tepelné čerpadlo, zpevněné plochy, oplocení.

Umístění stavby:

- Stavba bude umístěna v souladu s ověřenou dokumentací záměru Z/2026/185654 v evidenci elektronických dokumentací.
- Rodinný dům bude umístěn na pozemku p. č. 1384/11, v nejmenší odstupové vzdálenosti 4,1 m od sousedního pozemku p. č. 1384/10, v odstupové vzdálenosti 5,8 m od sousedního pozemku p. č. 1384/3 na západní straně, v odstupové vzdálenosti 5 m od sousedního pozemku p. č. 1384/3 na severní straně a v nejmenší odstupové vzdálenosti 5 m od sousedního pozemku p. č. 1384/3 na východní straně, vše v katastrálním území Dražejov u Strakonic, obec Strakonice.

Popis stavby:

Novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou o velikosti 5+kk s příslušenstvím, garáží a zastřešenou terasou. Stavba bude nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, o zastavěné ploše 244 m², zastřešená sedlovou střechou výšky 8,7 m s pultovým vikýřem, a plochou střechou nad garáží výšky 4 m. Základy budou betonové, svislé nosné konstrukce zděné z cihelných tvárnic, strop z železobetonových panelů, schodiště železobetonové, střešní konstrukce tvořena dřevěným krovem, fasáda zateplená s omítkou bílé a černé barvy a dřevěným obkladem, střešní krytina z keramických tašek černé barvy. Zastřešená terasa bude tvořena hliníkovou konstrukcí výšky 3 m. Teplovodní podlahové vytápění a ohřev teplé vody bude zajišťovat tepelné čerpadlo vzduch-voda, umístěné u severní strany. Doplňkovým zdrojem vytápění budou krbová kamna na tuhá paliva s teplovodním výměníkem. Stavba bude připojena na veřejnou elektrickou síť ve stávajícím el. pilíři na hranici pozemku. Stavba bude připojena na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci na stávající přípojky na pozemku. Dešťové vody budou svedeny do akumulační nádrže s přepadem do zemního vsaku ve východní části pozemku. Pojízdné a pochozí zpevněné plochy o zastavěné ploše cca 95 m² budou provedeny z betonové dlažby. Oplocení na západní, severní a východní straně směrem ke komunikaci bude z betonových tvarovek a s dřevěnou výplní výšky max. 1,7 m, součástí bude posuvná brána a branka, oplocení na jižní straně bude tvořeno sloupky s pletivovou výplní výšky max. 1,7 m. Parkování dvou osobních automobilů bude zajištěno v garáži případně na pozemku. Přístup a příjezd na pozemek je zajištěn novým sjezdem přes pozemek p. č. 1384/3 na místní komunikaci na pozemku p. č. 1107/25 v katastrálním území Dražejov u Strakonic.

II. Stanovuje podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude umístěna a provedena v souladu s ověřenou dokumentací. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. V souladu s § 159 stavebního zákona bude stavba provedena stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, nebo svépomocí pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý.
3. Stavebník podle § 160 stavebního zákona zajistí před zahájením stavby vypracování dokumentace pro provádění stavby.
4. Stavebník a zhotovitel je povinen dodržet ustanovení § 160 a § 163 stavebního zákona, zejména:
   - Dokumentace stavby a všechny doklady musí být na stavbě po celou dobu k dispozici.
   - Po celou dobu stavby umístit na viditelném místě štítek „Stavba povolena" obsahující identifikační údaje o stavbě.
   - Oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby a jméno stavebního podnikatele, stavbyvedoucího nebo stavebního dozoru.
   - Zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací.
   - Ohlásit neprodleně stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby.
5. Při provádění stavby musí být podle § 166 stavebního zákona veden stavební deník, případně jednoduchý záznam o stavbě.
6. Během stavby nebude znečišťováno životní prostředí ani pozemní komunikace. V případě znečištění zajistí stavebník okamžitou nápravu.
7. Staveniště bude zabezpečeno proti vstupu nepovolaných osob a možnosti jejich úrazu.
8. Stavba musí splňovat požadavky na výstavbu a výrobky pro stavby podle stavebního zákona, vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících právních předpisů a technických norem.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, ochrany života a zdraví, zejména Nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.
10. Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

11. Dotčené území spadá mezi místa vymezená jako území s archeologickými nálezy, proto se na stavebníka vztahují povinnosti uvedené v § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

12. Při nakládání s odpady je nutné dodržet povinnosti zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. Po dokončení stavby, nejpozději však do 30 dnů, bude doloženo odboru životního prostředí Městského úřadu Strakonice, jak byly veškeré odpady vzniklé při stavbě využity nebo předány k odstranění oprávněnému subjektu.

13. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném jednotném environmentálním stanovisku dotčeného orgánu - Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, č. j. R/2026/196821/2 ze dne 16.09.2026:

    Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"):

    V souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona se uděluje souhlas k celkovému trvalému odnětí 0,0340 ha zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF") za účelem předmětné stavby na části zemědělského pozemku parc. č. 1384/11 v katastrálním území Dražejov u Strakonic, obec Strakonice (druh pozemku „orná půda", BPEJ 52911, celkový výměra pozemku: 0,0747 ha). Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF musí býti v terénu zřetelně patrná a zábor nesmí býti dále rozšiřován.

    V souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona je investor povinen na svůj náklad z celé odnímané plochy zajistit provedení skrývky ornice, podorniční vrstvy a hlouběji uložených vrstev půdy, u kterých lze předpokládat schopnost zkulturnění. Před zahájením výstavby provede stavebník skrývku kulturní vrstvy půdy v hloubce min. 15 cm. Ornice v množství cca 51 m^3 bude rozprostřena po zbývající části pozemku p. č. 1384/11 v katastrálním území Dražejov u Strakonic a tato bude využita k zúrodnění kulturních vrstev půdy. Toto bude provedeno nejpozději do doby vydání kolaudačního rozhodnutí. Deponie skrývky ornice bude chráněna před zaplevelením, znečištěním a odcizením.

    Investor a dodavatelé prací učiní příslušná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozující zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt. Na výše uvedené parcele nebude ukládán žádný odpadový materiál, zařízení staveniště bude umístěno na místech k tomu určených. V případě porušení napojení melioračního systému je investor povinen zabezpečit jeho funkčnost. Tímto však není dotčena povinnost investora vhodně upravit odtokové poměry na dotčených pozemcích.

    Pozemek parc. č. 1384/11 v katastrálním území Dražejov u Strakonic bude v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona převeden na základě řízení dle stavebního zákona do druhu pozemku „zahrada". Změna druhu pozemku bude provedena do třech měsíců od doby vydání kolaudačního rozhodnutí.

    V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona vymezuje správní orgán úhradu odvodu za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Předepsání výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený investiční záměr proběhne v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona po zahájení realizace investičního záměru a bude projednáno v samostatném správním řízení. Výše odvodů je orientačně stanovena na částku 21.189 Kč. Dle ust. § 11 odst. 3 zákona při rozhodování o odvodech vychází správní orgán z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.

    Povinný k platbě odvodů je orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím v souladu s ust. § 11 odst. 4 písm. a) zákona povinen doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, dále je v souladu s ust. § 11 odst. 4 písm. b) zákona povinný k platbě odvodů povinen písemně oznámit orgánu ochrany ZPF zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. V případě nesplnění těchto povinností hrozí sankce (ust. § 20 zákona).

14. Stavebník je povinen zjistit si informace o existenci všech sítí technické infrastruktury v místě stavby, zajistit jejich vytýčení, dodržet ochranná pásma, příslušné ČSN a podmínky pro jejich připojení, křižování a souběh dle vyjádření jejich vlastníků či správců, zejména:

    - EG.D s.r.o. (elektrická síť) – zn. M18391-26472859 ze dne 25.08.2026 a zn. M18391-27200649 ze dne 26.08.2026.
    - Technické služby Strakonice s.r.o. (vodovod, kanalizace) – zn. 141/Vo/26 ze dne 27.08.2026.

15. Stavební úřad může na stavbě provádět kontrolní prohlídky podle § 227 stavebního zákona a kontroly podle § 292 stavebního zákona.

16. Stavbu lze užívat podle § 230 stavebního zákona jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Náležitosti žádosti o vydání kolaudační rozhodnutí jsou stanoveny v § 232 stavebního zákona.

Další vydaná rozhodnutí, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, vlastníků či správců:

- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích – souhlasné závazné stanovisko č. j. KHSJC 28406/2026/HOK.PI-PT-ST ze dne 31.08.2026.
- Městský úřad Strakonice, odbor dopravy – rozhodnutí o povolení zřízení sjezdu a připojení pozemku na místní komunikaci č. j. MUST/008700/2026/OD/prib ze dne 25.02.2026.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění:

RNDr. Petr Křišťan, Phd., nar. 23.12.1986, Strnadových 1009/9, 190 00 Praha 9-Vysočany

Odůvodnění:

Žadatel dne 25.09.2026 podal žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení podle stavebního zákona.

Stavba se nachází v zastavitelném území obce Strakonice, v ploše Z.D14a s funkčním využitím „bydlení individuální" a dle regulačního plánu „Větrolamka" v ploše s funkčním využitím „bydlení v rodinných domech". Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací obce.

Stavebník doložil souhlas vlastníků sousedních pozemků p. č. 1384/10, p. č. 1384/3 a p. č. 1107/25, vše v katastrálním území Dražejov u Strakonic, obec Strakonice.

Dokumentace pro povolení stavby splňuje stanovené požadavky (hlavní projektant Ing. Jaroslava Římalová ČKAIT 0102677).

Při určování okruhu účastníků řízení dle § 182 stavebního zákona vycházel stavební úřad z charakteru předmětné stavby a možných vazeb na okolí, které mohou být stavbou dotčeny nebo změněny. Na základě zjištěných skutečností stavební úřad zařadil do okruhu účastníků řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu žadatele, vlastníky pozemků a staveb, na nichž má být záměr uskutečněn, a osoby, které k nim mají jiné věcné právo. Do okruhu účastníků dle § 27 odst. 2 správního řádu stavební úřad zařadil ostatní osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům anebo sousedním stavbám může být rozhodnutím přímo dotčeno, a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Účastníci řízení - další dotčené osoby dle § 27 odst. 2 správního řádu:

Ing. Jan Kříž, Ing. Markéta Křížová, Město Strakonice, EG.D s.r.o., Technické služby Strakonice s.r.o.

Stavební úřad ověřil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, zvláštními předpisy ani práva účastníků řízení, a že jsou splněny podmínky pro vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení. Stavební úřad proto vydal rozhodnutí jako první úkon v řízení. 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:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení, podáním u správního orgánu, který rozhodnutí vydal. O odvolání rozhodne nadřízený správní orgán Krajský úřad Jihočeského kraje, oddělení krajský stavební úřad, České Budějovice.

Odvolání musí obsahovat, v jakém rozsahu rozhodnutí napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Odvolací správní orgán podle § 226 stavebního zákona nepřihlíží k odvolacím námitkám, které mohl odvolatel

uplatnit dříve a nepřihlíží k části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad ověří dokumentaci v evidenci elektronických dokumentací a zašle stavebníkovi štítek „Stavba povolena" obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Podle § 198 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky.

Ing. Jaromír Zeman
vedoucí stavebního úřadu

otisk úředního razítka

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, dle položky 18 odst. 1 písm. a), v souladu s § 9 zákona o správních poplatcích, ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 23.10.2026.

Počet listů: 3
Počet příloh: 0

Rozdělovník:

účastníci řízení
RNDr. Petr Křišťan, Phd., Strnadových č.p. 1009/9, 190 00 Praha 9-Vysočany
Ing. Jan Kříž, IDDS: b8e9b8b, trvalý pobyt: Skalní č.p. 116, Dražejov, 386 01 Strakonice
Ing. Markéta Křížová, IDDS: er6xx7h, trvalý pobyt: Skalní č.p. 116, Dražejov, 386 01 Strakonice
Město Strakonice, Velké náměstí č.p. 2, Strakonice I, 386 01 Strakonice 1
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
Technické služby Strakonice s.r.o., IDDS: x7q6jni

dotčené orgány
MěÚ Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí č.p. 2, Strakonice I, 386 01 Strakonice 1
MěÚ Strakonice, odbor dopravy, Velké náměstí č.p. 2, Strakonice I, 386 01 Strakonice 1
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c

úřední deska
MěÚ úřad Strakonice, úřední deska, Velké náměstí č.p. 2, Strakonice I, 386 01 Strakonice 1

vlastní

Toto rozhodnutí musí být po dobu 15 dnů zveřejněno na úřední desce Městského úřadu Strakonice a způsobem umožňujícím dálkový přístup.