



Záměr: Z/2025/49618
Řízení: R/2025/59491
Č.j.: R/2025/59491/4

Dne: 22.04.2025

Úřad: Městský úřad Netolice
Mírové Náměstí 208
38411 Netolice

Adresát:
Rozdělovník

wj3bcgt

Vyřizuje: Antónia Podlahová
Tel: 388 324 602, 775 869 121

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU – STAVBY PŘED DOKONČENÍM

Výroková část

Městský úřad Netolice, odbor stavebně-správní a ÚP, jako stavební úřad (dále jen "stavební úřad") příslušný podle § 30 odst. 1 písm. b/ zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou podal dne 17.03.2025 stavebník

D4 Reality s. r. o, IČO: 07832958, Nebahovy 105, 384 01 Nebahovy

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 224 stavebního zákona



s c h v a l u j e

změnu záměru - stavby před dokončením

na stavbu nazvanou:

„ Soubor novostaveb rodinných domů, Malovice III. etapa “,

(Objekty rodinných domů SO-1 až SO-4 o jedné bytové jednotce, objekt SO-05 o 2 bytových jednotkách, zpevněné plochy, přípojky splaškové kanalizace, přípojky vodovodu, revizní šachty, venkovní jednotky tepelného čerpadla, dešťové kanalizace, retenční nádrže na dešťovou vodu, terénní úpravy, oplocení, vjezdy na pozemky)

(dále jen "stavba"), Malovice na pozemcích parc. č. 2445/1 (trvalý travní porost), 2445/2 (trvalý travní porost), 2445/3 (trvalý travní porost), 2445/4 (trvalý travní porost), 2445/5 (trvalý travní porost), 2446 (vodní plocha) a 2447/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Malovice u Netolic, povolené společným souhlasem (územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru) stavebního úřadu č. j. 2063/2024/328/330/195 ze dne 01.07.2024.

Předmětná změna stavby (pojmenování dle stavebního zákona) před dokončením oproti výše uvedenému povolení a dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem, obsahuje:

Změna stavby před dokončením spočívá:

Původně plánovaný objekt SO-05 o dvou bytových jednotkách na pozemku parc. č. 2445/1 v kat. území Malovice u Netolice nebude proveden, místo toho budou provedeny dva objekty rodinných domů a to:

Rodinný dům SO-05 o jedné bytové jednotce na pozemku par.č. 2445/1 v kat. území Malovice u Netolic

a

Rodinný dům SO-06 o jedné bytové jednotce, na pozemku parc. č. 2445/6 v kat. území Malovice u Netolic.



Objekt SO-05 bude umístěn na pozemku parc. č. 2445/1 (trvalý travní porost) v kat. území Malovice u Netolic. Objekt je navržen jako jednopodlažní rodinný dům tvaru obdélníka o rozměrech 13x9 metrů zastřešený valbovou střechou o sklonu 33°. 1.NP objektu rodinného domu bude obsahovat: pokoj, chodbu, obytný prostor, pokoj, sklad, zádveří, pokoj a koupelnu s WC.

Objekt SO-06 bude umístěn na pozemku parc. č. 2445/6 (trvalý travní porost) v kat. území Malovice u Netolic. Objekt je navržen jako jednopodlažní rodinný dům tvaru obdélníka o rozměrech 13x9 metrů zastřešený valbovou střechou o sklonu 33°. 1.NP objektu rodinného domu bude obsahovat: pokoj, chodbu, obytný prostor, pokoj, sklad, zádveří, pokoj a koupelnu s WC.

Kolem objektu rodinného domu bude provedena drenáž.

Splašková kanalizace bude řešena napojením do stávající kanalizace, která je ve vlastnictví obce Malovice.

Dešťová kanalizace je svedena do vsaku, který je proveden za pomoci studničních skruží, obsypaným štěrkem. Vsak bude doplněn o přepad do místní stoky.

Voda bude čerpána z veřejného obecního vodovodu, jejíž přípojky budou zavedeny za hranice stavebních pozemků a odtud bude vedena nová vodovodní přípojka do objektu. Za přípojkou bude osazena vodoměrná šachta.

Napojení objektu na elektrickou energii se provede z elektroměrových pilířů, které budou umístěny na hranicích stavebních pozemků. V pilířích je navržen elektroměrový rozvaděč a hlavní jistič 25 A.

Vytápění rodinných domů bude pomocí tepelného čerpadla vzduch/voda s výkonem do 6 kW. Obytná část bude vytápěna pomocí teplovodního rozvodu s podlahovým vytápěním. Zdrojem teplé vody bude bojler, který je součástí tepelného čerpadla o jmenovitém objemu 160 litrů. Pozemky budou oploceny po své hranici.



Stávající vjezd na pozemky je z účelové komunikace, která je ve vlastnictví obce Malovice. Na stavebním pozemku bude na účelovou komunikaci navazovat zpevněná příjezdová plocha.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Změna stavby před dokončením bude provedena podle ověřené dokumentace stavby obsahující vyznačení zamýšlených změn stavby, kterou vypracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby pan [REDACTED] a která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi.
2. S prováděním změny stavby před dokončením nesmí být započato přede dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí; stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení provádění změn stavby před dokončením, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude změnu stavby provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením provádění změn předmětné stavby.
3. Jakékoliv změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby.
5. Lhůta k dokončení záměru povolené změny se stanoví do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Stavbu, včetně povolených změn před dokončením, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
7. Stavebník doloží k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí :
 - dokumentace pro povolení stavby a vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
 - údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,



- číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí,
- vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem
- doklad o předání geodetického zaměření skutečného provedení stavby ve výškovém systému ,
- Identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitálně technické mapy kraje předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
- doklady o shodě výrobků a materiálů,
- vyhotovení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy.

8. Stavebník doloží stavebnímu úřadu k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí doklad o provedení vedení technického zařízení uvnitř budov a doklad o provedení vodovodní, kanalizační a energetické (např. teplovodní) přípojky, ze kterého bude jednoznačně vyplývat, že stavbu je možné užívat bez závad.

9. Ostatní podmínky původního povolení se nemění.

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

D4 Reality s. r. o, IČO: 07832958, Nebahovy 105, 384 01 Nebahovy

Odůvodnění

Stavební úřad společným souhlasem (územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru) stavebního úřadu č. j. 2063/2024/328/330/195 ze dne 01.07.2024. Tento souhlas nabyl právních účinků dne 01.07.2024 na žádost stavebníka D4 Reality s. r. o, IČO: 07832958, Nebahovy 105, 384 01 Nebahovy



povolil stavbu označenou jako „ Soubor novostaveb rodinných domů, Malovice III. etapa “.

Dne 17.03.2025 podal stavebník žádost o vydání povolení změn výše uvedené stavby před dokončením. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení. K žádosti stavebník připojil ověřenou dokumentaci pro povolení záměru - stavby s vyznačením zamýšlených změn, kterou vypracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby pan [REDACTED]

K žádosti dále připojil dokumentaci změny stavby před jejím dokončením.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení ve věci požadované změny stavby před dokončením účastníkům řízení, vlastníkům, správcům technických sítí a hlavního projektanta jejichž práv se požadovaná změna stavby před dokončením přímo dotýká; a současně účastníky řízení informoval, že byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí.

Současně podle ustanovení § 188 odst. 1 a § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Posouzení souladu změn stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Umístění stavby není v rozporu s platným územním plánem obce Malovice, podle kterého se pozemky nachází v ploše bydlení v rodinných domech označené na hlavních výkrese jako plocha "BR - plochy bydlení v rodinných domech". Přípustné využití výstavba individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související.

Předložená změna stavby před dokončením nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění.



Souhlas s odnětím ZPF pozemku vydal MěÚ Prachatice, odbor životního prostředí Závažným stanoviskem dne 11.06.2024 pod č.j. ŽP: Zem 201/1/36039/2024.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Podmínky, které byly zapracovány do předložené projektové dokumentace stavby s vyznačením zamýšlených změn stavby před dokončením, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Projektová dokumentace změn stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu dle vyhlášky.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost o povolení změny stavby před dokončením z hledisek uvedených v § 184 a § 224 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se dotýká práv účastníků původního řízení ve věci záměru – stavby, jakož i zájmů chráněných jinými právními předpisy, a zjistil, že uskutečnění změny nebo jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Změna stavby před dokončením je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před dokončením.

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

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ZEAS AGRO a.s., Rábín, Malovice 31, 384 11 Netolice
- Obec Malovice, Malovice 5, 384 11 Netolice



Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních - mezujících pozemků a staveb na nich, a to v rozsahu. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být změnou stavbou přímo dotčena.

Účastníci řízení byli stavebním úřadem stanovení podle § 182 stavebního zákona takto:

a) stavebník (D4 Reality s. r. o),

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (obec Malovice),

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (D4 Reality s. r. o.),

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (obec Malovice, ZEAS AGRO a.s., Rábín, 
,

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (---).

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Námítky účastníků řízení:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námítky.

Vyjádření účastníků řízení k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.



Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud je stavba přístavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem. Dva originály Originál geometrického plánu stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu se žádostí o kolaudační rozhodnutí podle § 232 stavebního zákona.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil změnu záměru podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. projektová dokumentace změny záměru splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny záměru.

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

Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Poučení



Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu Krajskému úřadu Jihočeského kraje, oddělení krajský stavební úřad v Českých Budějovicích, podáním u zdejšího správního orgánu, tj. u orgánu, který rozhodnutí vydal. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu u zdejšího správního orgánu.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení změny záměru zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny záměru. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna záměru nebude zahájena za doby platnosti původního povolení záměru. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Změna záměru nesmí být zahájena, pokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů a to dle pol. č. 18 bodu 4) písm. a) ve výši 2.000,- Kč. Tento správní poplatek byl uhrazen dne 01.04.2025 převodem na účet.



Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal
Ing. Ivana Staňková
dne 22.04.2025 10:40

.....

Rozdělovník:

Žadatel

D4 Reality s.r.o., č.p. 105, 38401 Nebahovy

Hlavní projektant

.....

Vlastník sousedního pozemků

.....

ZEAS AGRO a.s. Rábín, č.p. 31, 38411 Malovice
Obec Malovice, č.p. 5, 38411

Obec

Obec Malovice, č.p. 5, 38411

Dotčené orgány

Městský úřad Prachatice - odbor životního prostředí, č.p. 3,
38301



Městský úřad Prachatice - odbor KSA, oddělení SH, č.p. 3, 38301

Městský úřad Prachatice - odbor SS a RR, č.p. 3, 38301

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, č.p. 1858, 37001

Vlastníci a správci technické infrastruktury

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha

EG.D a.s. plyn, Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno

Jihočeský vodárenský svaz, S. K. Neumanna 292/19, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice

EG.D a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno

ČEVAK a.s., Severní 2264/8, České Budějovice 3, 37010 České
Budějovice