

Městský úřad Jistebnice stavební úřad

Náměstí č.p. 1, 391 33 Jistebnice, tel.: 381 273 288, e-mail: obec@jistebnice.cz, IDDS: dvibdsi

Řízení: R/2025/135815
Č.j.: R/2025/135815 /4
Záměr: Z/2025/133900
Vyřizuje: Radmila Jelínková

V Jistebnici: 16. 10. 2025

Osada Javorová skála s.r.o. zastoupení: Architekti Headhand s.r.o.
Michal Nýdrle Ing. arch. Miroslav Šajtar
Pod skalou 251/29 U obecního dvora 799 /7
Praha – Jinonice Praha – Staré Město

IČ: 10773363

IČ: 28919807

ROZHODNUTÍ Povolení záměru (stavby)

Výroková část:

Městský úřad Jistebnice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. b) 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 § 184, §193 a 212 odst.1 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 18. 7. 2025 podala

Osada Javorová skála s.r.o., IČ: 10773363, Pod skalou č.p. 251/29, 158 00 Praha – Jinonice, kterou zastupuje: Architekti Headhand s.r.o., IČ: 28919807, Ing. arch Miroslav Šajtar, U obecního dvora č.p. 799/7, 110 00 Praha – Staré Město, (dále jen "žadatel") jako účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu, a na základě tohoto posouzení podle § 193 stavebního zákona

Podle § 212 stavebního zákona

povoluje

ve zrychleném řízení stavbu:

Stavební úpravy hájenky – rodinný dům č.p 12 (st. 43), měst. část Ounuz, k.ú. Cunkov a na pozemcích parc.č. 808/1 a 808/2v kat. území Cunkov (dále jen "stavba").

Jde o jednoduchou stavbu dle § 5 odst.2 písm. b), která je uvedena v příloze č. 2 - odst.2 písm.b) zákona č.283/2021 Sb, stavební zákon.

Stavba obsahuje:

Stavba RD je nepodsklepený objekt o 1 nadzemním podlaží a obytném podkroví.

Rekreační areál Javorová skála sestával ze souboru rekreačních objektů o 1 nadzemním podlaží a podkroví. Objekty v areálu byly odstraněny. Do budoucna se v areálu předpokládá výstavba nových objektů pro hromadnou rekreaci o 1 nadzemním podlaží a podkroví.

V řešeném objektu nebude vzhledem k jeho funkčnímu využití docházet k manipulaci s nebezpečnými látkami, které by mohli způsobit kontaminaci spodních vod nebo půdy. Odtokové poměry v území se nemění.

Dešťové vody ze střechy jsou v současné době sváděny okapními svody a zaústěny do stávajícího trativodu na pozemku stavby.

Jedná se o stavební úpravy dokončené stavby. Stavba slouží pro bydlení. Objekt je jednopodlažní, s obytným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou.

Vzhledem k dostatečnému poznání stávajících konstrukcí a rozsahu stavby nebylo zapotřebí provádět podrobné stavebně technické průzkumy.

Stavba je užívána jako rodinný dům o 1 bytové jednotce. Účel užívání stavby, počet bytových jednotek ani celková kapacita stavby se nemění.

Objekt bývalé hájenky je součástí stávajícího rekreačního areálu Javorová Skála situovaného v katastrálním území Cunkov. Objekt je jednopodlažní s obytným podkrovím. Hmota objektu se projektem nemění.

Hmotové řešení

Řešená stavba má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je založena na obdélníkovém půdoryse. Střecha je sedlová.

Dispoziční řešení

1NP

Vstupuje se z jihu do střední části objektu. Na vstupní halu (1.01) navazuje po levé straně obytný prostor s kuchyní (1.02), pokoj (1.04) s vlastní koupelnou (1.03), wc (1.05) a technická místnost ukrytá pod schodištěm (1.06). Schodiště propojuje přízemí s podkrovím.

Podkroví

Podkrovní obytný prostor je zpřístupněn schodištěm z 1NP objektu. U schodiště se nachází chodba (2.01), na kterou navazují dva pokoje (2.02 a 2.05) orientované na východ, resp. západ s vlastními koupelnami (2.03 a 2.04).

Zastavěná plocha na úrovni terénu:	129 m ²
Obestavěný prostor objektu:	730 m ³
Počet a kategorie bytů:	1x 4kk
Počet parkovacích stání:	2 PS

Konstrukční řešení

Objekt je založen na základových pasech z kamenného zdiva. Nosný systém je stěnový. 1. NP má nosné obvodové smíšené zdivo a střední příčné nosné stěny.

Krov je vaznicový. Jedna z příčných nosných stěn bude nově přezděna z důvodu špatného technického stavu. Stejně tak štítové stěny v podkroví. Stěny budou nad 1NP opatřeny novým železobetonovým věncem. Vodorovná nosná konstrukce stropu je zvětší části stávající, tvořená svařenými I profily, trapézovým plechem a nadbetonávkou. Nad vstupní halou a kuchyní bude nový dřevěný trámový strop. Krov bude zřízen nový se středovou vaznicí.

Bourací práce

Budou odstraněny podlahové konstrukce ve všech místnostech 1. nadzemního podlaží. Budou odstraněny podkladní vrstvy podlah na terénu (předpoklad: izolační škvárový násyp, polštáře, popř. betonové podlahy. Bude provedeno odkopání podlahových podkladních vrstev). Vnitřní příčky pod průvlaky a jedna z příčných nosných zdí budou odbourány dle výkresové části půdorysu 1. nadzemního podlaží. Výplně okenních otvorů budou demontovány. Bude provedeno odbourání druhotných přízdívek okenních špalet a parapety budou sníženy do úrovně dané výkresovou dokumentací. Budou odstraněny vnitřní dveře včetně vytrhání ocelových zárubní. Vnitřní omítky stěn budou oklepány. Stávající krov bude odstraněn a nahrazen novým. Stávající střešní krytina bude snesena.

Výkopy

Návrh předpokládá vyrovnanou bilanci zemin. Před započítáním výkopových prací na rostlém terénu je nutno sejmut ornici o tl. cca 20 cm, která bude znovu použita na konečné zahradní úpravy. Výkopy a vedení kTČ a chodníku.

Násypy

Násypy se provedou tříděným výkopkem pečlivě zhutněným na $I_d > 0,7$. K obvodovým konstrukcím bude ukládán méně propustný výkopek.

Základové konstrukce

Pod příčkami bude proveden základ ze ztraceného bednění tl. 300 mm. Přesná hloubka základů není známa. V rámci bourání podlah budou základy odhaleny. Jejich konstrukce bude očištěna od zbytků zeminy, spáry budou do hl. 30 mm vyškrábány, zdivo bude vyspraveno, v případě potřeby doplněno betonovými cihlami na cementovou maltu M5,0. Zdivo bude přespárováno cementovou maltou M5,0. Při výkopech a bourání podlah nesmí být u stávajících základů v žádném případě podkopána základová spára.

Svislé nosné konstrukce a omítky

Stávající obvodové a vnitřní zdivo bude otlučeno, zbaveno zbytků omítek a spáry budou vyškrábány do hl. 30 mm. Zdivo bude vyspraveno za použití plných cihel na vápenocementovou zdíci maltu tř. pevnosti M5. Spáry budou přespárovány cementovou maltou tř. pevnosti M5,0.

V místě dozdivek, přezdivek a nadezdivek stávajícího zdiva bude použito zdivo z plných cihel na vápenocementovou zdíci maltu tř. pevnosti M5. Nově proražené otvory ve zdivu stěny budou mít překlady z ocelových "I" profilů s vloženými cihlami. Stávající zdivo bude na obou lících (kde není uvedeno jinak) opatřeno jednovrstvou sanační omítkou a štukovou sanační omítkou. Dle provedení jednovrstvé omítky určí architekt, zda bude eventuálně štuková vrstva vynechána. Omítka bude na vnějším lici opatřena silikátovým nátěrem (Keim). Nové svislé zdivo nově je navrženo z cihel tvarovek Porotherm. Nad otvory v obvodovém nosném zdivu jsou navrženy systémové nosné překlady Porotherm. Veškeré stěnové konstrukce je nutno navzájem provázat. Všechny cihly je nutno dělit řezáním. Rovinatost a přímost hran nových konstrukcí viz požadavky na geometrickou přesnost. Pokud je podklad různorodý je nutno omítku vyztužit sklo-plastickou síťovinou s perlinkovou strukturou.

Vodorovné nosné konstrukce

Vodorovnou nosnou konstrukci tvoří dřevěný trémový strop s dřevěným záklopem tl. 40 mm uložený na obvodovém zdivu a na ocelových průvlacích. Dimenze trámů a průvlaků jsou podrobně popsány v konstrukční části. Zhlaví trámů jsou ve zdivu uloženy na dubových destičkách tl. 30 mm a ze všech stran obloženy lignoporem 25 mm heraklitovou stranou ke dřevu. Dřevěná konstrukce stropu musí být celá důkladně impregnována bezbarvou ochrannou vrstvou.

Schodiště

Nové masivní dubové schodiště do podkrovní bude provedeno jako náhrada původního.

Komín

Komín bude vyspraven a vyvložkován.

Střešní plášť a konstrukce podkrovní

Stávající střešní plášť objektu bude demontován. Konstrukce krovu je podrobně popsána v konstrukční části projektu. Střešní plášť bude tvořit krytina ze dřevěných štípaných šindelů. Tepelná izolace je navržena z desek BAUDER PIR PLUS 200 mm a je chráněna pojistnou vodotěsnou a paropropustnou izolací. Krov je nutno před zakrytím namořit proti škůdcům, hnilobě a houbám fungicidním a insekticidním bezbarvým nátěrem. Nezakryté části krovu je nutno ohoblovat. Opláštění interiéru podkrovní je navrženo z palubkového podbití tl. 25 mm.

Omítky a úpravy povrchů

Venkovní omítky budou provedeny jako doplnění původních omítek. Nesoudržné vrstvy budou šetrně oklepany a budou vyčištěny spáry do hloubky 1,5 cm. Podklad bude penetrován postřikem 2x vápenným mlékem. Na souvislé plochy bude nanесena stříkaná vápenná omítka tl. max 2,5 cm; omítkovina bude připravována na stavbě z vápenného pojiva, směsi říčního a kopaného písku (1:1) a mleté mramorové moučky. Okenní šambrány budou omítnuty hladkým profilem předsazeným min. 3 cm od roviny zdiva. Soklová část domu zůstane kamenná. Bude vyspravena. Všechny venkovní omítané povrchy budou opatřeny vápennou lazurou s příměsí pigmentů, odsouhlasených architektem.

Parapety budou tvořeny oplechováním.

Výplně otvorů

Stávající okenní výplně a dveře budou odstraněny. Vnitřní dveře do koupelny a na wc jsou navrženy bezfalcové do obložkových zárubní, opatřené syntetickým nátěrem (např. Dorint/Pure Line, šířka obložky 58 mm). Zvolený typ dveří vyžaduje věnovat zvýšenou pozornost přesnosti vyžděného otvoru.

Dveře do obytného prostoru a ložnic jsou navrženy masivní smrkové rámové s kazetovými výplněmi a ozdobnou profilací. Vnější dveře a branky jsou navrženy masivní svlakové ze smrkového masivu. Okna jsou navržena jako členěná špaletová. Výplně otvorů jsou navrženy s celo-obvodovým kováním Siegenia-Albi Titan AF, otočným výklopným, posuvným nebo otočným s mikro-ventilací. Vnitřní okno bude zasklené jednoduchým sklem, vnější okno bude zaskleno dithermem. Francouzské okno na terasu je navržena jako HS portal zasklený trojsklem.

Podlahy

V podlahách je navrženo podlahové vytápění na systémových deskách. V místnostech jsou navrženy cihelné podlahy nebo masivní dubové podlahy s cihelným lemováním. V koupelně a WC je navržena keramická dlažba.

Odstranění radonu z podloží bude řešeno hydroizolací natavené na podkladní podlahové desce.

Vytápění

Jako zdroj vytápění je navrženo tepelné čerpadlo typu vzduch-voda. Venkovní jednotka bude umístěna na severní hranici řešeného území. Vnitřní jednotka spojená s integrovaným zásobníkem TUV bude umístěna v technické místnosti pod schodištěm.

Topení bude řešeno jako teplovodní podlahové. V koupelnách bude navíc instalován elektrický žebřík na sušení ručníků.

Zásobování vodou

V lokalitě se nenachází vodovodní řad pro veřejnou potřebu. Zdrojem pitné vody pro RD č.p. 12 je stávající studna nacházející se na pozemku parc. č. 818/29, k.ú. Cunkov. Z jímacího objektu je voda čerpána do akumulární nádrže a dále je tlakově čerpána do objektu. Charakter odběru ani způsob napojení se nemění.

Napojení na odpady

V lokalitě se nenachází kanalizační řady. Stavba je napojena na stávající jímku splaškových vod. Stávající jímka na odpadní vody je řešena jako uzavřená betonová podzemní nádrž a má objem cca 5 m³. Způsob napojení se nemění.

Zásobování el. energií

Stavba je připojena na distribuční síť elektrické energie stávající podzemní přípojkou. Veřejná část přípojky NN se záměrem nemění, nedochází ke změně odběru ani jištění.

Uzemnění stavby bude provedeno drátem FeZn 10 uloženým při základech po obvodu objektu. Objekt opatřen hromosvodem.

Stavba je napojena na místní veřejnou pozemní komunikaci stávajícím sjezdem.

Součástí záměru je zřízení přístupového chodníku a dláždění prostor v okolí rodinného domu o ploše 72 m². Stavba nevyvolává potřebu terénních úprav, niveleta okolního terénu se nemění

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavební úpravy hájenky bude provedena v souladu s předloženou dokumentací vyhotovenou fa Architekti Headhand s.r.o., U Obecního dvora č.p. 799/7, 110 00 Praha 1, autorizovanou: Ing. arch. Miroslavem Šajtarem, ČKA: 04362, autorizovaný architekt, z 07/2025.
2. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Záměr, který bude realizován na pozemcích st. 43 a parc.č. 808/1 a 808/2 v kat. území Cunkov je zachycena na koordinační situaci, která je součástí tohoto povolení.
4. Stavebník zajistí přístup k jednotlivým dotčeným sousedním nemovitostem po celou dobu stavby. Při provádění stavby je nutno dodržovat ustanovení zákona č. 309/2006 Sb. (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. (o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích). Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a na ně navazující ustanovení českých technických norem.

5. Stavebník je povinen před zahájením stavby oznámit stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
6. Stavba bude provedena *dodavatelsky*, před zahájením stavby je stavebník povinen oznámit stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Případnou změnu je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.
7. Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli a přesáhne-li svým 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 v Českých Budějovicích.
8. Vyvážení neupotřebitelného materiálu nesmí být znečišťovány veřejné komunikace. Odpady vzniklé při stavbě budou průběžně likvidovány v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. (zákon o odpadech) a vyhlášky MŽP č. 8/2021 a 273/2021 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady. Odpady budou ukládány nebo zneškodňovány jen v prostorách, objektech a zařízeních výhradně k tomuto účelu určených.
9. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebník spolu s oznámením o ověření projektové dokumentace, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby vzniku práva užívat stavbu nebo do vydání kolaudačního souhlasu stavby.
10. Budou dodrženy podmínky dotčených orgánů:

Krajská hygienická stanice Jč kraje, Závazné stanovisko ze dne 20. 8. 2024, č.j.: R/2025/7252/2

Souhlasné závazné stanovisko.

MěÚ Tábor, OŽP, Závazné stanovisko ze dne 21. 3. 2025, č.j.: METAB 16892/2025/OŽP/Mkva

Souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

I.

Z předložené dokumentace je zřejmé, že záměrem budou dotčeny pozemky ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa. V souladu s ust. § 14 odst. 2 lesního zákona se souhlas uděluje za těchto podmínek:

1. Veškeré stavební práce musí být provedeny tak, aby nedošlo k ohrožení či poškození okolních pozemků určených k plnění funkcí lesa a lesních porostů na nich rostoucích (např. odření kmenů stromů, významné poškození kořenového systému, zasypaní kořenových náběhů a bazálních částí kmenů stojících stromů).
2. Případná poškození, způsobená na stojících stromech, budou neprodleně řádně ošetřena. Jedná se zejména o okamžité ošetření odřených kmenů stojících stromů vhodným způsobem tak, aby nemohlo dojít k následnému infikování patogenními organismy a k eventuálnímu rozvoji hniloby kmene.
3. Na pozemcích určených k plnění funkcí lesa nebude ukládána žádná přebytečná výkopová zemina, stavební materiál nebo odpad.
4. Při realizaci stavby budou dodržovány požární předpisy, aby nedošlo k ohrožení lesních porostů požárem.
5. Veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa a lesních porostů na nich rostoucích, únikem nebezpečných látek
6. Na okolních pozemcích určených k plnění funkcí lesa nebudou káceny žádné stromy ani keře a nebudou ořezávány ani jednotlivé větve okrajových stromů, tvořících porostní plášť.
7. Případný pohyb stavební techniky po pozemcích určených k plnění funkcí lesa bude probíhat výhradně na základě výjimky udělené vlastníkem dotčeného pozemku.

8. Stavba bude realizována podle předložené dokumentace a v rozsahu uvedeném v žádosti. Případné změny stavby, které se budou týkat pozemků určených k plnění funkcí, budou v předstihu projednány s orgánem státní správy lesů.

II.

Z předložené dokumentace je zřejmé, že záměrem mohou být dotčeny zájmy vodního zákona – s daným záměrem lze souhlasit za podmínek:

- K závěrečné kontrolní prohlídce je nutné předložit smlouvu o zneškodňování odpadních vod z jímky na příslušné ČOV

Upozorňujeme:

- Dle vodního zákona § 5 odst. (3) - Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodňování.

- Dle § 38 odst. 7 vodního zákona – Kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, je povinen zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod a na výzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce životního prostředí předložit doklady o odvozu odpadních vod za období posledních dvou kalendářních let. Odvoz může provádět pouze provozovatel čistírny odpadních vod nebo osoba oprávněná podle živnostenského zákona. Ten, kdo provede odvoz, je povinen tomu, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, vydat doklad, ze kterého bude patrné jméno toho, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, lokalizace jímky, množství odvezených odpadních vod, datum odvozu, název osoby, která odpadní vodu odvezla, a název čistírny odpadních vod, na které budou odpadní vody zneškodněny. - Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že: Dle § 116 odst. 1 písm. k) vodního zákona nepředloží doklady o odvozu odpadních vod podle § 38 odst. 7, za přestupek lze uložit pokutu do výše 20 000 Kč.

III.

Při realizaci tohoto záměru je třeba respektovat zejména základní povinnosti při nakládání s odpady, stanovené platnými právními předpisy, které jsou uvedeny v § 13, § 15 a od 1.1.2024 i v § 93a tohoto zákona. Podrobnosti nakládání se stavebními a demoličními odpady jsou pak stanoveny ve vyhlášce MŽP č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady § 42 odst. 1,2.

MěÚ Tábor, OŽP, Závazné stanovisko ze dne 2. 9. 2025, č.j.: METAB 54000/2025/OŽP/NSte

Souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

EG.D, s.r.o., Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 1.9.2025 pod č. O7106- 26399095

V zájmovém území se nenachází žádné zařízení ve vlastnictví EG.D, s.r.o.

CETIN a.s., Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací z 6.10.2025 pod č.j. 277396/25

V zájmovém území není umístěno SEK, souhlas s provedením stavby.

11. Stavba bude dokončena do: **do dvou let od nabytí právní moci.**

- Dle §39 zákona č.133/1985Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle § 5 a §§6 -9 vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva se u RD jedná o stavbu **KATEGORIE I. se TŘETÍ TRÍDOU využití - stanovisko HZS se NEVYDÁVÁ.**
- Požárně bezpečnostní řešení stavby vypracoval a autorizoval: Ing. Roman Netušil, ČKAIT: 0101064, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, z 04/2024.
- Dle čl. čl. 4.5 ČSN 730833 a přílohy č. 4 vyhl. č. 23/2008 Sb. budou objekty vybaveny pro případný první požární zásah přenosnými hasicími přístroji takto:
RD - 1 ks PHP práškový s hasicí schopností 34 A–6 kg,
- PHP budou umístěny tak, aby byly snadno viditelné. Umísťují se zpravidla na svislé stavební konstrukci nebo, jsou-li k tomu konstrukčně přizpůsobeny, na podlaže nebo na jiné vodorovné stavební konstrukci. Rukojeť has. přístroje umístěného na svislé stavební konstrukci musí být nejvýše 1,5 m nad podlahou. Hasicí přístroje umístěné na podlaže nebo na jiné vodorovné stavební konstrukci musí být vhodným způsobem zajištěny proti pádu.
- V prostoru přístupném z volného prostranství (komunikace) bude v elektro kapliče v oplocení umístěn Hlavní vypínač el. energie, vypínač bude označen zelenou bezpeč. tabulkou – vypínač el. energie – TOTAL STOP.
- Komínové těleso – je ponecháno stávající. V obytném prostoru v 1.NP budou krbová kamna. Kolem tepelných zařízení na tuhá paliva musí být provedena nehořlavá podlaha min. 800 mm ve směru hlavního sálání a 400 mm v ostatních směrech dle ČSN 06 1008.
- **Objekt RD bude opatřen hromosvodem.**
- RD bude vybaven zařízením autonomní detekce a signalizace – **1 ks.** Tato zařízení budou umístěna v 1.NP v prostoru vstupu m.č.1.01 hala. Instalace hlásičů bude provedena dle návodu výrobce.
- Požárně nebezpečný prostor objektu **nepřekračuje** na žádné straně hranice stavebních pozemků v majetku investora.
- **PENB bude zpracován ke kolaudaci stavby.**
- Pro stavby v území s vysokým radonovým indexem pozemku **musí** být provedena technická opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu.

Podmínky pro užívání stavby:

Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního rozhodnutí dle § 235 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Stavebník podá včas žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Budou provedeny kontrolní prohlídky stavby v těchto fázích výstavby: - ***závěrečná kontrolní prohlídka stavby.***

Stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku, ke které předloží stavebník tyto doklady:

- dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené 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
- identifikátor, záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu DTM (digitální technické mapy) kraje nebo předány podklady pro jejich zápis
- vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu k užívání stavby
- vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy – revize veškerých technických zařízení
- průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem doklady, které potvrdí, že stavba naplňuje předpoklady uvedené v § 235 odst. 5 stavebního zákona a byla

provedena v souladu s ustanoveními § 163 odst. 2 stavebního zákona (zejména prohlášení zhotovitele a stavbyvedoucího, stavební deník, doklad o montáži protipožárních sádkartonových konstrukcí oprávněnou firmou + certifikát o proškolení, doklad o montáži a kontrole provozuschopnosti zařízení autonomní detekce a signalizace požáru, doklad o kontrole přenosných hasicích přístrojů atp.)

Toto povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Toto rozhodnutí pozbývá platnosti, jestliže stavba **nebyla** zahájena do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. **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.**

Odůvodnění:

Dne 18. 7. 2025 podal stavebník žádost o povolení stavby Stavební úpravy hájenky – rodinný dům č.p. 12 (st. 43), měst. část Ounuz, k.ú. Cunkov a na pozemcích p.č. parc.č. 808/1 a 808/2 v kat. území Cunkov **ve zrychleném řízení.**

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Stavební úřad v řízení zjistil, že žádost splňuje předpoklady pro vydání zrychleného řízení dle § 212 odst. 1 stavebního zákona, a proto vydal rozhodnutí o povolení stavby jako první úkon v řízení. Zároveň v souladu s § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejňuje vydané povolení na úřední desce stavebního úřadu.

V řízení stavební úřad zkoumal, zda vlastnická nebo jiná práva vlastníků pozemků a staveb na nich, včetně pozemků sousedních a staveb na nich mohou být rozhodnutím dotčena. Na základě výsledku tohoto zkoumání určil okruh účastníků ve smyslu § 182 stavebního zákona, tj. žadatel zároveň jako vlastník pozemků a staveb, na kterých bude požadovaný záměr uskutečněn; obec na jejímž území bude požadovaný záměr uskutečněn, vlastníci sousedních nemovitostí a pozemků mající společnou hranici s pozemky dotčenými stavbou a kteří bezprostředně sousedí se stavbou, ostatní vlastníci sousedních nemovitostí a pozemků mající společnou hranici s pozemky dotčenými stavbou a kteří bezprostředně sousedí se stavbou jsou v takové vzdálenosti od stavby, že jejich práva a právem chráněné zájmy nemohou být stavbou dotčeny), vlastníci a správci dotčené infrastruktury.

Účastníci řízení:

Osada Javorová skála s.r.o., Pod skalou č.p. 251/29, 158 Praha 5 – Jinonice

Ing. Karel Srb., Nepilova č.p.1932, Beroun – Město, 266 01 Beroun

Ing. Otto Srb, Ke Kozím hřbetům č.p. 431/11, 165 00 Praha 6 - Suchdol

EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Vlastnická ani jiná práva k dalším nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Návrh byl doložen těmito rozhodnutími, vyjádřeními a souhlasy, ze kterých Stavební úřad při rozhodování vycházel:

- **Krajská hygienická stanice Jč kraje, Závazné stanovisko ze dne 20. 8. 2024, č.j.: R/2025/7252/2**
- **MěÚ Tábor, OŽP, Závazné stanovisko ze dne 2.9.2025, č.j.: METAB 54000/2025/OŽP/NSte**

- **MěÚ Tábor, OŽP, Závazné stanovisko ze dne 21. 3. 2025, č.j.: METAB
16892/2025/OŽP/Mkva**

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

V průběhu řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání povolení z hledisek uvedených v § 193 a § 212 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, posoudil shromážděná stanoviska, vyjádření, souhlasy a rozhodnutí.

Stavební úřad došel k závěru, že stavební záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Jednotlivé podmínky pro posuzování dle § 193 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad hodnotil a prověřoval ve vzájemných souvislostech. Stavební úřad dále mimo jiné ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná, a že jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, dále, že je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby.

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

Od 16. 8. 2022 je účinný ÚP Jistebnice.

Pozemky st. 43 a parc.č. 797/10, 808/1 a 808/2 v kat. území Cunkov v kat. území Jistebnice se nachází v zastavitelném území Jistebnice v **PLOŠE REKREACE – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY – RH.**

Dotčená stavba se nachází v ploše charakterizované ÚP Jistebnice jako **PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY – RH**

PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY – RH

Hlavní využití (převažující účel využití) • rekreace

Přípustné využití • rekreace – zejména stavby a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí, např. kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování • občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště) • veřejná prostranství • zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady • vodní útvary • územní systém ekologické stability • dopravní a technická infrastruktura obecního významu Podmíněně přípustné využití • není stanoveno

Nepřípustné využití • bydlení – včetně staveb pro bydlení • občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné • stavby ubytovacích zařízení mimo uvedených jako přípustné • stavby pro rodinnou rekreaci • zemědělství – včetně staveb pro zemědělství • výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování • oplocení • využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami.

Podmínky prostorového uspořádání • nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

Záměr **není** v rozporu s územním plánem.

Uskutečněním stavby ani jejím užíváním nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, oddělení Krajský stavební úřad, České Budějovice podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu.

Odvolání se podává podle § 82 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád (dále jen 'správní řád') ve znění pozdějších předpisů (návaznost na § 37 odst.2) s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li odvolávající se 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.

Stavebník je povinen štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru, který mu stavební úřad zašle před zahájením stavby, umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

Pokud Vám nebylo předmětné rozhodnutí doručeno poštovním doručovatelem přímo do vlastních rukou, ale ve smyslu § 24 odst. 1 správního řádu bylo uloženo na poště, potom se za den doručení považuje desátý den od tohoto uložení, nikoli až následné faktické převzetí rozhodnutí po uplynutí této desetidenní lhůty. V tomto případě se lhůta pro příp. podání odvolání nepočítá od faktického převzetí předmětného rozhodnutí účastníkem řízení, ale už od jedenáctého dne od uložení písemnosti na poště.

Radmila Jelínková
vedoucí stavebního úřadu

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Vyvěšeno elektronicky dne:

Sejmuto elektronicky dne:

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

Příloha: ověřená situace

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5 000 Kč. *Tento správní poplatek se podle § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, sníží o 20 %, nejvýše však o 1000 Kč, jeho výše po slevě činí 4 000 Kč.*

Doručí se:**Žadatel: (datovou schránkou)**

Osada Javorová skála s.r.o., Pod skalou č.p. 251/29, 158 Praha 5 – Jinonice, kterou zastupuje:
Architekti Headhand s.r.o., Ing. arch. Miroslav Šajtar, U obecního dvora č.p. 799, 110 00 Praha – Staré Město

Hlavní projektant: (datovou schránkou)

Ing. arch. Miroslav Šajtar, U obecního dvora č.p. 799, 110 00 Praha – Staré Město

Obec: (datovou schránkou)

Město Jistebnice, Náměstí č.p. 1, 391 33 Jistebnice

Ostatní účastníci: (datovou schránkou, doručenky do vlastních rukou)

Ing. Karel Srb., Nepilova č.p.1932, Beroun – Město, 266 01 Beroun
Ing. Otto Srb, Ke Kozím hřbetům č.p. 431/11, 165 00 Praha 6 - Suchbátův
EG.D, s.r.o., Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Dotčené orgány: (datovou schránkou)

MěÚ Tábor, ŽP, Husovo nám. č.p. 2938, 390 02 Tábor
KHS JČ kraje, Na Sadech č.p. 25, 370 71 České Budějovice

spis

LEGENDA ÚPRAV

- VLASTNICKÉ HRANICE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - PŘEDMĚT ŽADOSTI
- HRANICE OBJEKTU V NMP (STÁVAJÍCÍ RENOVOVANÝ OBJEKT)
- ROZHRANÍ POVRCHU / HRANÍ
- STÁVAJÍCÍ ZACHOVÁVÁNÉ STROMY
- STROMY NAVRŽENÉ KE SKÁCENÍ
- VÝSADBA NAVRŽENÉ STROMY
- ZELER NA TERÉNU
- VSTUP DO OBJEKTU
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - DLÁŽBA Z ŽULOVÝCH ODSEKŮ
- HRANICE POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÉHO PROSTORU
- TEPELNĚ ČERPACÍ POTRUBÍ

Digitálně podepsal
Miroslav Šajtar
Datum: 2025.07.18
13:03:01 +02'00'



NAZEV STAVBY
+0.000=70.05 m n. m. Bpv

RODINNÝ DŮM Č.P. 12 - HÁJOVNA

MÍSTO STAVBY
K.Ú. CUMKOV (601139)
NA POZEMKU PARC. Č. ST. 43. 808/1, 808/2

INVESTOR
Oarda zavrová s.r.o.
Pod skálou 251/29
158 00 Praha 5 - Žitovice

ARCHITEKT
Architekti Headhand s.r.o.
U Obecního dvora 799/7
110 00 Praha 1

ZPRACOVATEL ČÁSTI DOKUMENTACE
Architekti Headhand s.r.o.
IČ: 28999807
U Obecního dvora 799/7
110 00 Praha 1
architekti@headhand.cz
www.headhand.cz

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing. arch. Miroslav Šajtar

VYPRACOVAL
Ing. arch. Miroslav Šajtar
Ing. arch. Jan Votobek

AUTORIZACE
Ing. arch. Miroslav Šajtar
ČKA 04362

STUPEŇ DOKUMENTACE
Dokumentace pro povolení záměru

ČÁST
Situční výkresy

OZNAČENÍ
DPZ

NAZEV VÝKRESU
OZNAČENÍ VÝKRESU

KOORDINAČNÍ SITUACE C.3

DATUM
10/06/2025

MĚŘÍTKO
1:250

FORMÁT
A4

