

MĚSTSKÝ ÚŘAD HAVLÍČKŮV BROD
stavební úřad
Havlíčkovo náměstí 57, 580 61 Havlíčkův Brod

Č.j.: MHB_ST/564/2026/Da
Vyřizuje: Dáňa Josef, tel. 569497217, e-mail:jdana@muhb.cz
Záměr: Z/2026/60018
Řízení: R/2026/129281

Havlíčkův Brod, dne 15.6.2026
JID: 55170/2026/muhb

ROZHODNUTÍ
ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Výroková část:

Městský úřad Havlíčkův Brod, 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"), přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 26.3.2026 podali **Ondřej Marek, nar. 25.6.1985, Brtnická 2559, 586 01 Jihlava 1, Ing. Petra Marková, nar. 7.4.1986, Brtnická 2559, 586 01 Jihlava 1** (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu záměru

GARÁŽ PŘI RODINNÉM DOMĚ
Havlíčkův Brod

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 2067/36 v katastrálním území Havlíčkův Brod, v tomto rozsahu:

- Dne 4.5.2022 pod č.j. ST/191/2022/Ku vydal stavební úřad stavební povolení na soubor staveb rodinného domu a garáže, 18.11.2024 pod č.j. MHB_ST/1190/2024/Ku vydal souhlas s provedením změny stavby garáže před dokončením a nyní se také jedná o změnu stavby před dokončením týkající se stavby garáže.
- Původně navržená garáž měla být čtvercového půdorysu o rozměrech 6,3m x 6,3m, zastřešená plochou střechou a umístěna 5m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 2067/31 a 3m v nejbližším místě od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 2067/6. Podle změny stavby před dokončením z 18.11.2024 měla být garáž zvětšena na půdorysné rozměry 6,3 x 8m s pultovou střechou s výškou v nejvyšším místě +4,605m nad podlahou garáže a s umístěním 2m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 2067/31 a 2m v nejbližším místě od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 2067/6.
- Nyní bude garáž zvětšena na rozměry 6,3 x 10,5 m s tím, že umístění od hranic sousedních pozemků parc.č. 2067/31 a 2067/6 zůstává stejné a stavba se rozšíří směrem k pozemku parc.č. 2067/37. Tato vzdálenost bude 12,98 m. Výška garáže zůstává stejná +4,605m od ± 0,000 (= podlaha garáže). Celková výška od upraveného terénu bude 4,9 m. Konstrukce zděná na betonových základech, podlaha betonová, krov dřevěný, střecha pultová (sklon 15°) a krytina plechová. Stavba garáže bude obsahovat tři prostory: 1.01 garáž, 1.02 ateliér/hobby, 1.03 WC, sprcha.
- Garáž bude napojena na domovní rozvody elektro, vody a kanalizace z objektu rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. 2067/36. Dešťové vody budou likvidovány ve vsakovacím zařízení rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. 2067/36.

II. Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Změna záměru bude provedena v souladu s výše uvedeným popisem a koordinační situací stavby (výkres č.: C.3) v měřítku 1:250, který je součástí ověřené dokumentace. Situace obsahuje zakres současného stavu území na podkladu katastrální mapy s vyznačením stavebních pozemků, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.

2. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně, kterou zpracoval Ing. Pavel Šedivý, Antonína Dvořáka 89, 675 71 Náměšť nad Oslavou (ČKAIT 1002631); jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. **Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit u správců a vlastníků podzemních sítí jejich vytýčení. Je třeba dodržet předpisy pro práci v ochranných pásmech podzemních vedení, zejména ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, ČSN 73 3050 – Zemní práce, všeobecné ustanovení.**
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
5. Lhůta k dokončení záměru včetně povolené změny se stanoví do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Stavbu lze užívat pouze po neprodleném oznámení stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede:
 - Identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.
 - Číslo geometrického plánu, nebo geodetické zaměření skutečného stavu na podkladě katastrální mapy.
 - Revizní zprávu elektroinstalace.

III. Budou dodrženy podmínky koordinovaného stanoviska Městského úřadu Havlíčkův Brod č.j.: MHB_OZP/215/2026/Pr, Z/2026/20199 ze dne 5.3.2026:

Městský úřad Havlíčkův Brod jako dotčený orgán podle ust. § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správního řádu) vydává na základě žádosti Ondřeje Marka, datum narození 25.06.1985 a Ing. Petry Markové, datum narození 07.04.1986, trvalý pobyt Brtnická 2559/30, 586 01 Jihlava (dále jen žadatelů), k předložené projektové dokumentaci k povolení záměru (dále jen PD) „Změna stavby před dokončením – stavba garáže“ podané dne 03.02.2026, která řeší změnu stavby před dokončením – stavba garáže a zpevněných ploch (parc. č. 2067/36 v k. ú. Havlíčkův Brod), zpracované zodpovědným projektantem Ing. Pavlem Šedivým, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, č. autorizace 1002631, datum vypracování 01/2026, číslo zakázky 2026-02, podle ust. § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavebního zákona), v souladu s ust. § 61 odst. 1 písm. c) a ust. § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a jako místně příslušný správní orgán podle ust. § 11 odst. 1 správního řádu

koordinované závazné stanovisko,

zahrnující jednotlivá stanoviska k ochraně všech dotčených veřejných zájmů, které orgán veřejné správy hájí podle jiných právních předpisů.

Koordinované závazné stanovisko nezahrnuje závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

Koordinované závazné stanovisko obsahuje stanovisko podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o JES):

1. Jednotné environmentální stanovisko

Městský úřad Havlíčkův Brod, odbor životního prostředí (dále jen odbor ŽP) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen JES) dle ust. § 15 písm. a) zákona o JES, vydává v souladu s ust. § 149 správního řádu a podle ust. § 6 odst. 1 zákona o JES toto

souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

I.

*Záměr „Změna stavby před dokončením – stavba garáže“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** s podmínkami.*

II.

Příslušný správní orgán vykonávající státní správu v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen orgán ochrany ZPF) dle ust. § 15 písm. j) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního

fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o ZPF), uděluje žadateli **souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu** (dále jen ZPF) dle ust. § 9 odst. 8 zákona o ZPF za účelem rozšíření garáže a zpevněných ploch na pozemku parc. č. 2067/36 v k. ú. Havlíčkův Brod, druh pozemku orná půda, část o výměře 47 m², celková výměra odnímané půdy v ha = 0,0042 **za těchto podmíněk:**

1. Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem.

2. Dle doloženého pedologického průzkumu bude zajištěno provedení skrývky kulturních vrstev půdy z části trvale odnímané plochy o výměře 42 m² do hloubky cca 30 cm (dle provedené půdní sondy) o celkovém objemu cca 13 m³. Do doby schváleného využití budou kulturní vrstvy půdy uloženy na deponiích v prostoru trvale odnímaného pozemku parc. č. 2067/36 v k. ú. Havlíčkův Brod. Stavebník je povinen zajistit viditelné označení hranic deponií v terénu, ochranu uložených kulturních vrstev půdy před znehodnocením, ztrátami, zcizením a ošetřovat deponie proti zaplevelení.

3. Schválený plán hospodárného využití kulturních vrstev půdy - skrývka kulturních vrstev půdy o objemu cca 13 m³ bude rozprostřena na zbývající části odnímaného pozemku parc. č. 2067/36 v k. ú. Havlíčkův Brod za účelem sadových úprav na pozemku.

4. Rozsah a umístění trvale odnímaných ploch - stavebník plně zodpovídá za dodržení schváleného rozsahu a umístění trvale odnímaných ploch. Změny, případně provádění skrývky kulturních vrstev půdy nad rámec plochy trvale odejmuté, je povinen předem projednat s příslušným orgánem ochrany ZPF a schválit jako změnu podmínek souhlasu dle ust. § 10 odst. 1 zákona o ZPF při řízení o změně rozhodnutí vydaných dle zvláštních předpisů.

5. Dotčení pozemků s vloženými investicemi do půdy - dle doloženého grafického vyhodnocení důsledků záměru na ZPF se na dotčeném pozemku nenachází meliorační zařízení.

6. Výkopová zemina – v případě přebytku výkopové zeminy nesmí být tato zemina ukládána na jiné pozemky, náležející do ZPF mimo trvale odnímané pozemky.

7. Pro veřejný zájem na zadržení vody v krajině budou dešťové vody svedeny do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacích bloků.

8. Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k zákonu:

– V souladu s ust. § 11 zákona budou v souvislosti s tímto souhlasem předepsány odvody za odnětí části pozemku o výměře 42 m², a to ve výši cca 1.781 Kč. Tato částka je v souladu s ust. § 9 odst. 8 písmeno d) zákona o ZPF vymezena pouze orientačně - konečná výše odvodů bude stanovena samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF dle ust. § 11b odst. 1 zákona o ZPF po vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

– Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti a písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

– Povinný k platbě odvodů podle ust. § 11 odst. 5 zákona o ZPF je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.

– Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému k platbě odvodů zaniká, s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému.

Toto JES bylo vydáno namísto následujícího správního úkonu:

Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (ust. § 9 odst. 8 zákona o ZPF).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ondřej Marek, nar. 25.6.1985, Brtnická 2559, 586 01 Jihlava 1

Ing. Petra Marková, nar. 7.4.1986, Brtnická 2559, 586 01 Jihlava 1

Odůvodnění:

Dne 26.3.2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením. Na uvedenou stavbu bylo vydáno dne 4.5.2022 pod č.j. ST/191/2022/Ku stavební povolení na soubor staveb rodinného domu a garáže, 18.11.2024 pod č.j. MHB_ST/1190/2024/Ku vydal stavební úřad souhlas s provedením změny stavby garáže před dokončením.

Podklady žádosti:

- *Dokumentace pro povolení kterou zpracoval Ing. Pavel Šedivý, Antonína Dvořáka 89, 675 71 Náměšť nad Oslavou (ČKAIT 1002631)*
- *Souhlas účastníků řízení podle ustanovení § 182 stavebního zákona*
- *Koordinované stanovisko Městského úřadu Havlíčkův Brod, pod č.j.: MHB_OZP/215/2026/Pr, Z/2026/20199 ze dne 5.3.2026:*
- *Vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 3.2.2026 pod zn. 001173610314*
- *Sdělení společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 4.2.2026 pod zn. 0102471200*
- *Sdělení společnosti Telco Pro Services, a.s. ze dne 4.2.2026 pod zn. 0201975432*
- *Sdělení společnosti Telco Infrastructure, s.r.o., ze dne 4.2.2026 pod zn. 1100331125*
- *Sdělení společnosti ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 4.2.2026 pod zn. 0701066304*
- *Vyjádření společnosti CETIN, a.s. ze dne 3.2.2026 pod č.j. 29794/26*
- *Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Havlíčkův Brod, a.s. ze dne 5.2.2026 pod č.j. VAK/S/2026/0212*

Stavební úřad podle ustanovení § 224 odst. 5 stavebního zákona vydal povolení změny záměru před dokončením jako první úkon v řízení, poněvadž stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení.

V souladu s ustanovením § 69 odst. 2 správního řádu je v písemném vyhotovení rozhodnutí nutno uvést všechny účastníky řízení. Okruh účastníků řízení o povolení změny záměru před dokončením, stanovil stavební úřad v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona. S ohledem na charakter stavby a účinků jejího provozu dospěl k závěru, že účastníkem řízení o povolení záměru jsou: Ondřej Marek, Ing. Petra Marková (*stavebník - § 182 písm. a) stavebního zákona*), Město Havlíčkův Brod (*obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn - § 182 písm. b) stavebního zákona*), Ing. Jan Sláma, Ing. Filip Honza, Mgr. Veronika Honzová, Ing. Jan Řičan, Ing. Pavla Řičanová (*osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno - § 182 písm. d) stavebního zákona*). Podle ustanovení § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

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. Jedná se o změnu záměru před dokončením, kterou dojde k půdorysnému rozšíření. Navrženou změnou převažující účel užívání zůstane zachován.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Projektová dokumentace je úplná a přehledná a je zpracována autorizovanou osobou. Stavební záměr byl odsouhlasen dotčeným orgánem. Městský úřad Havlíčkův Brod vydal koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je souhlasné JES a jeho podmínky stavební úřad zahrnul do podmínek rozhodnutí.

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

Odůvodnění koordinovaného závazného stanoviska - jednotného environmentálního stanoviska (část III. výrokové části rozhodnutí):

Předmětným záměrem bude dotčena následující složka životního prostředí:

Zemědělský půdní fond.

Protože předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního

prostředí s podmínkami realizovat, a tedy lze vydat souhlasné JES. Příslušný orgán došel k tomuto závěru z následujících důvodů:

Orgán ochrany ZPF posoudil žádost včetně vyhodnocení dle ust. § 9 odst. 6 zákona o ZPF a dle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Při posouzení žádosti bylo říhldnuto k tomu, že záměr nenaruší organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území a sít' zemědělských účelových komunikací. Pozemek se nachází v zastavěném území, na ploše BI. Záměr stavby není v rozporu s platným územním plánem Havlíčkův Brod. Pozemek není součástí území, kde jsou negativně ovlivněny faktory ŽP (část B přílohy k zákonu o ZPF). Základní cena části zemědělského pozemku parc. č. 2067/36 v k. ú. Havlíčkův Brod o výměře 42 m² je dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), oceněna sazbou 5,30 Kč/m², neboť pozemek je zařazen do bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ) 72904 (II. třída ochrany). Celková výsledná částka odvodů za odnětí 42 m² půdy ze ZPF bude v souladu s částí D odst. 4 přílohy zákona o ZPF, vynásobena koeficientem třídy ochrany 8 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 72904 zařazeny do II. třídy ochrany.

Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině byl předložen dostačující plán vhodných opatření, který byl v celém svém rozsahu rovněž zahrnut do podmínek souhlasu k odnětí ze ZPF. Nezbytnost záboru je dle orgánu ochrany ZPF individuální v rámci potřeb jednotlivce a orgán ochrany ZPF pouze konstatuje, že v rámci navržených staveb je vyjímána nezbytně nutná plocha. Spisový materiál obsahoval všechny doklady a náležitosti potřebné k posouzení dané žádosti, na základě kterých orgán ochrany ZPF žádost shledal důvodnou a oprávněnou a ve smyslu ust. § 9 odst. 8 zákona o ZPF vydal tento souhlas. Byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ZPF.

Ostatní příslušné orgány dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, považují záměr za přípustný.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Kraje Vysočina podáním 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 nepřipustné.

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 vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna záměru nebude zahájena za doby platnosti původního povolení záměru. Změna záměru nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Josef Dáňa
referent stavebního úřadu

otisk úředního razítka

Obdrží:

navrhovatel - žadatel

Ondřej Marek, Brtnická č.p. 2559/30, 586 01 Jihlava 1

Ing. Petra Marková, Brtnická č.p. 2559/30, 586 01 Jihlava 1

další účastníci

Město Havlíčkův Brod, IDDS: 5uvbfub

Ing. Jan Sláma, IDDS: xry3r3c

Ing. Filip Honza, Rezlerova č.p. 296/34, Praha 10-Petrovice, 109 00 Praha 111

Mgr. Veronika Honzová, Rezlerova č.p. 296/34, Praha 10-Petrovice, 109 00 Praha 111

Ing. Jan Říčan, Nad Nivou č.p. 4377, 580 01 Havlíčkův Brod 1

Ing. Pavla Říčanová, Nad Nivou č.p. 4377, 580 01 Havlíčkův Brod 1

dotčené orgány

Městský úřad Havlíčkův Brod, Odbor životního prostředí, IDDS: 5uvbfub

Ke zveřejnění obdrží:

Městský úřad Havlíčkův Brod, podatelna: k bezodkladnému vyvěšení na úřední desku podle § 212, odst. 2 stavebního zákona a § 25, odst. 2 zákona č. 500/2004 - správní řád, v platném znění, po dobu 15 dnů. Po lhůtě vyvěšení bezodkladně zaslat zpět