

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

tel: +420 384 342 157, fax: +420 384 723 505

e-mail: stavebni.odbor@mesto-trebon.cz

ID Záměru: Z/2025/52632

Spis. zn. ISSŘ:

Spis. zn. GINIS: METR_S 2322/2025 OÚPaSŘ

Ze dne: 02. 07. 2025

Č. j. ISSŘ:

Č. j. GINIS: METR 12081/2025 GrPe

Vyřizuje: Ing. Petra Grulichová

Datum: 28. 07. 2025

POVOLENÍ ZÁMĚRU ve zrychleném řízení

Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdržel dne 02. 07. 2025 žádost společnosti Slatinné lázně Třeboň s. r. o., se sídlem Lázeňská 1001/II, 37901 Třeboň, IČ 25179696, v zastoupení společností A-Z eko ateliér s. r. o., se sídlem Bechyňská 46/14, 39201 Soběslav (dále jen „stavebník“) o povolení záměru „**Modernizace a rozšíření balneo provozu lázeňský dům Aurora etapa I. – rozšíření slatinných koupelí**“ na pozemku p. č. 1977/11, v obci a kat. území Třeboň (dále jen „stavba“ nebo „záměr“), ve zrychleném řízení.

Po posouzení žádosti stavební úřad dle § 195 a § 212 odst. 1 stavebního zákona záměr ve zrychleném řízení

p o v o l u j e.

Záměr obsahuje:

přístavbu do prostoru stávajícího atria, obsahující rozšíření balneo provozu (masérny a odpočívárny se zázemím).

Pro umístění, provedení a užívání záměru se stanoví tyto podmínky:

- 1) Jednopodlažní nepodsklepená přístavba o půdorysných rozměrech 25,58 x 9,80 m s plochou střechou o výšce + 7,400 m nad +/- 0,00 (+/- 0,00 = 442,62 m. n. m. = čistá podlaha 1. nadzemního podlaží) bude umístěna na pozemku p. č. 1977/11. Přístavba bude umístěna ve stávajícím východním átriu budovy lázní.
- 2) Pro realizaci záměru se vymezuje pozemek p. č. 1977/11, v obci a kat. území Třeboň.
- 3) Nezbytný rozsah staveniště se vymezuje na pozemku p. č. 1977/11, v obci a kat. území Třeboň.
- 4) Pro užívání záměru a pro dodržení požadavků dle § 193 odst. 1 stavebního zákona se stanovují tyto podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, ze dne 05. 05. 2025 pod č. j. KHSJC 09256/2025/EPID CK-JH-PT:
 - Před uvedením stavby do provozu (před ukončením zkušebního provozu nebo předčasného užívání stavby) KHS Jč kraje požaduje předložit průkaz (výsledky měření hluku), že hluk z provozu vzduchotechniky (měřeno při maximálním výkonu), nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru, a že jsou splněny požadavky vyplývající z § 30 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Záměr bude proveden podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 6) **Stavební úřad ukládá, provedení zkušebního provozu, doba trvání zkušebního provozu po předchozím projednání se stavebníkem je stanovena po dobu 3 měsíců od dokončení stavby.**

- 7) Při provádění záměru je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) v platném znění.
- 8) Stavba bude provedena stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (§ 159 odst. 1 stavebního zákona). Údaje o stavebním podnikateli budou před zahájením stavby sděleny stavebníkem stavebnímu úřadu.
- 9) Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilými osobami. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřičskými inženýry. Vytyčování se provádí podle vytyčovací výkresů v souladu se stavebním povolením. Výsledky vytyčení (vytyčovací protokol), ověřený úředně oprávněnými zeměměřičskými inženýry, předloží stavebník stavebnímu úřadu ke kolaudaci stavby.
- 10) Stavba bude dokončena do: **31. 05. 2026.**
- 11) Stavbyvedoucí je povinen v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby zajistit vytyčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou.
- 12) Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn identifikační štítek s identifikačními údaji o stavbě. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do dokončení stavby.
- 13) V případě, že stavba nebude ve stanoveném termínu dokončena, požádá stavebník o prodloužení lhůty výstavby s uvedením návrhu nové lhůty a odůvodněním. Žádost nutno podat nejpozději 30 dnů před skončením lhůty výstavby.
- 14) Likvidace odpadů vzniklých při stavebních pracích bude prováděna v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.
- 15) Stavební úřad stanoví tyto fáze výstavby, které stavebník stavebnímu úřadu oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:
- před zahájením užívání stavby.
- 16) Dle § 230 a násl. dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy. Ke kolaudaci stavby stavebník doloží prohlášení zhotovitele o tom, že stavba byla realizována v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které stavebník doložil stavebnímu úřadu jako součást projektové dokumentace k povolení stavby.
- 17) Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení dle § 160 a § 161 stavebního zákona povinen dodržet níže uvedená obecná ustanovení:
- Před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
 - Před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
 - Oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
 - Před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popř. do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
 - Zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popř. ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se provádění jejich kopie.
 - Ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.

- Oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu byl-li předepsán
- Při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), stavebního zákona a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.
- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.
- Budou dodržena obecná ustanovení o povinnostech projektanta (§ 162 stavebního zákona), zhotovitele (§ 163 stavebního zákona), stavbyvedoucího (§ 164 stavebního zákona) a stavebního dozoru (§ 165 stavebního zákona).

V průběhu řízení v dané věci bylo zjištěno, že účastníkem řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) jsou tyto účastníci:

a) stavebník,

- společnost Slatinné lázně Třeboň s. r. o., se sídlem Lázeňská 1001/II, 37901 Třeboň, IČ 25179696,
v zastoupení společností A-Z eko ateliér s. r. o., se sídlem Bechyňská 46/14, 39201 Soběslav

b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,
budova č. p. 1001/II

- město Třeboň, Palackého nám. 46/II, 37901 Třeboň

c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,
pozemek p. č. 1977/11

- město Třeboň, Palackého nám. 46/II, 37901 Třeboň

O d ů v o d n ě n í :

Podle § 195 stavebního zákona jsou-li splněny podmínky podle § 193 stavebního zákona, nebo lze-li jejich splnění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad vydá povolení záměru, v opačném případě žádost o povolení záměru zamítne.

Dle § 212 odst. 1 stavebního zákona pokud stavebník požádá o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení a pokud jsou splněny podmínky: obec, na jejímž území má být stavba uskutečněna má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace, tak stavební úřad vydá povolení záměru jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

V daném případě stavební úřad obdržel žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení. Následně stavební úřad žádost přezkoumal a dospěl k závěru, že záměr splňuje výše uvedené podmínky pro vydání povolení záměru ve zrychleném řízení.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona a § 212 odst. 1 stavebního zákona. Zjistil, že projektová dokumentace stavby je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací obce. Dle územního plánu obce se záměr nachází v plochách lázeňství (LA).

Stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace stavby je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, je zajištěn

příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem a předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Žadatel prokázal jiná práva k pozemkům a stavbám, na nichž se záměr povoluje.

Stavební úřad se v průběhu řízení zabýval otázkou stanovení okruhu účastníků řízení dle § 182 stavebního zákona a dospěl k závěru, že práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být předmětným rozhodnutím přímo dotčeny u tohoto okruhu účastníků řízení:

- a) stavebník,
 - společnost Slatinné lázně Třeboň s. r. o., se sídlem Lázeňská 1001/II, 37901 Třeboň, v zastoupení společností A-Z eko ateliér s. r. o., se sídlem Bechyňská 46/14, 39201 Soběslav
- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem, budova č. p. 1001/II
 - město Třeboň, Palackého nám. 46/II, 37901 Třeboň
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno, pozemek p. č. 1977/11
 - město Třeboň, Palackého nám. 46/II, 37901 Třeboň

K záměru byla vydána tato rozhodnutí, souhlasy či vyjádření dotčených orgánů a správců sítí technického vybavení:

- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, ze dne 05. 05. 2025 pod č. j. KHSJC 09256/2025/EPID CK-JH-PT,
- závazné stanovisko MěÚ Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako orgánu památkové péče, ze dne 01. 04. 2025 pod č. j. METR 5598/2025/HoEv,
- závazné stanovisko MěÚ Třeboň, odboru životního prostředí, ze dne 22. 05. 2025 pod č. j. METR 7607/2025 VIVI,
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje, územní odbor Jindřichův Hradec, ze dne 16. 04. 2025 pod č. j. HSCB-937-3/2025 UO-JH,
- vyjádření k projektové dokumentaci od Státního úřadu, Inspekce práce, ze dne 04. 04. 2025 pod č. j. 9823/5 42/25-2,
- vyjádření Ministerstva zdravotnictví České republiky, ČIL, pod č. j. R/202560578/2,
- vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, ze dne 27. 03. 2025 pod č. j. 87924/25,
- vyjádření o existenci sítí od ČEVAK a. s., ze dne 27. 03. 2025 pod zn. O25070254679,
- sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG. D, s. r. o., a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti, od EG. D, s. r. o., Brno, ze dne 27. 03. 2025 pod zn. Z0980-26367941,
- sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (plyn) ve vlastnictví Gas Distribution s. r. o., od Gas Distribution s. r. o., České Budějovice, ze dne 27. 03. 2025 pod zn. Z0980-263677965.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Dle § 198 odst. 1 stavebního zákona toto 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. Dle § 198 odst. 2 stavebního zákona povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Podle § 198 odst. 3 stavebního zákona 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. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

P o u č e n í :

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, Oddělení krajský stavební úřad podáním u stavebního úřadu Třeboň. Odvolání se dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu

orgánu a aby každý účastník (viz níže uvedení účastníci řízení) dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Otisk úředního razítka

Ing. Miroslav R o u b a l
Vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu

Dle §197 odst. 3 stavebního zákona po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Podle § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejní také na úřední desce stavebního úřadu pod dobu 15 dnů ode dne vydání. Toto povolení musí být proto vyvěšeno na úřední desce MěÚ Třeboň nejméně po dobu **15 dnů** ode dne vyvěšení a po vyznačení dne vyvěšení a sejmutí bude vráceno zpět MěÚ Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Vyvěšeno dne :

Sejmuto dne :

Podpis a razítko: MěÚ Třeboň:

Toto povolení musí být dle § 25 odst. 2 správního řádu zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách MěÚ Třeboň po dobu, jak je výše uvedeno.

Doručí se:

Účastníci řízení (doporučeně do vl. rukou):

- A-Z eko ateliér s. r. o., Bechyňská 46/14, 39201 Soběslav
- město Třeboň, Palackého nám. 46/II, 37901 Třeboň

Dotčené orgány (doporučeně):

- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích
- MěÚ Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako orgán památkové péče
- MěÚ Třeboň, odbor životního prostředí
- Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní odbor Jindřichův Hradec
- Státní úřad, Inspekce práce,
- Ministerstvo zdravotnictví České republiky, ČIL

Na vědomí:

- Finanční úřad, územní pracoviště v Jindřichově Hradci, Česká 1284, 37701 Jindřichův Hradec, ID DS vc8n5n4

Dále obdrží:

Městský úřad Třeboň, útvar tajemníka, se žádostí o vyvěšení předmětného povolení na úřední desce MěÚ Třeboň a na webových stránkách **po dobu 15 dnů** a po uplynutí stanovené doby pro jeho vyvěšení o potvrzení tohoto povolení a jeho zaslání na odbor územního plánování a stavebního řádu MěÚ.

Správní poplatek byl vyměřen podle sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, dle položek 18 bod 1 písm. c) a § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, v celkové výši 9.000 Kč.