Záměr: Z/2024/59817 Dne: 24.02.2025
Řízení: R/2025/8278
Č.j.: **R/2025/8278/6**
PID: SR00X00J542A

Úřad:
Městský úřad Tachov

Hornická 1695
34701 Tachov

2tubyxs

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **MILOŠ PŠENIČKA**
Tel: 374 774 156

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad v Tachově, odbor výstavby a územního plánování (OVÚP), 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"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 30.10.2024 podal

URBANITY Development Tachov s.r.o., IČO 11633000, Korunní 810, 101 00 Praha,
kterého zastupuje Ing. Jan Rössler, IČO 46801316, Na Terase 1914, 347 01 Tachov

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

Bytové domy a mateřská škola v Urbanity Campus Tachov

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 400/59, 400/74, 400/158, 406/2, 406/27, 413/11, 413/14 v katastrálním území Oldřichov u Tachova.

Stavba obsahuje:

- Stavební objekty SO-01 až SO-08 jsou nízkopodlažní bytové domy o třech resp. dvou nadzemních podlažích. V třípodlažních objektech SO-01 až SO-04 se nachází v každém objektu 8 bytových jednotek - jeden byt 3+KK, pět bytů 2+KK a dvě garsonky. Dále se v objektech nachází společné prostory. Ve dvoupodlažních objektech SO-05 až SO-08 se nachází v každém objektu 5 bytových jednotek - jeden byt 3+KK, tři byty 2+KK a jedna garsonka. Dále se v objektech nachází společné prostory. Stavební objekt SO-09 je přízemní objekt mateřské školy, ve kterém jsou dvě samostatná oddělení pro 20 dětí a společné pomocné prostory. Stavební objekt SO-10 - zpevněné plochy a technická infrastruktura umožňuje napojené budov na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v areálu.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval ing. Jan Rössler; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.

3. Stavba bude dokončena do 15.12.2026 ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

4. Stavba bude prováděna dodavatelsky oprávněnou stavební firmou dle výběru stavebníka.

5. Po dokončení stavby nebo jednotlivých částí požádá stavebník o provedení kolaudace.

6. Budou splněny podmínky dotčených orgánů:

MěÚ Tachov, odbor životního prostředí ze dne 28.11.2024:

I.
Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

1. Na základě projektové dokumentace provést vytyčení hranice odnětí půdy v terénu a zajistit její nepřekročení.

2. V souladu výsledkem předloženého Protokolu o stanovení radonového indexu pozemku č. PK18/10/2024 (Gustav Poncar 18.10.2024), MěÚ Tachov OŽP stanoví, že bude skryta odděleně svrchní kulturní vrstva půdy na ploše odnímané zemědělské půdy. S návrhem na využití této skryté kulturní vrstvy půdy, který je součástí bilance skrývky předložené žadatelem, zdejší odbor ŽP MěÚ Tachov souhlasí. Skrytá svrchní kulturní vrstva půdy o objemu cca 2 295m3, bude použita takto:

- 1 220m3 svrchní kulturní vrstvy půdy bude využito k opětovnému zatravnění ploch budoucí zeleně (na ploše cca 3050m2, mocnost 0,30 + 0,10m)
- 1 075m3 svrchní kulturní vrstvy půdy bude použito na zlepšení půdního horizontu p.p.č. 1717/1 k.ú. Pernolec, v zapravitelné výšce do 10cm, a to především v částech pozemku s nižší mocností humózní vrstvy půdy.
- K tomuto účelu lze použít ornici v maximální mocnosti 0,30m, a to podle situace na místě.

3. Před vydáním závazného stanoviska ke kolaudaci stavby “Bytové domy a mateřská škola v Urbanity Campanus Tachov“ bude vodoprávnímu úřadu předložen v tištěné formě doplněný provozní řád dešťové kanalizace areálu Urbanity park Tachov.

II.
Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný podle ust. § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě výše uvedené žádosti:
A.
Uděluje souhlas podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF s trvalým odnětím 7649 m2 zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro stavbu bytových domů a mateřské školy (1762m2), účelových komunikací a zpevněných ploch (2 822m2) a pro zeleň (3 065m2) na p.p.č. 406/2 k.ú. Oldřichov u Tachova.

Lokalizace záboru zemědělské půdy je zřejmá z kopie katastrální mapy, která je přílohou žádosti o udělení souhlasu. Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF zdejší odbor uděluje v souladu s ustanoveními § 4, § 8, § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF a ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, a zároveň stanovuje žadateli podmínky, uvedené v bodě I. tohoto závazného stanoviska (dále jen ZS).
B.
Stanovuje odvod za trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF pro bytové domy, mateřskou školu, účelové komunikace a zpevněné plochy a zeleň podle ustanovení § 11 odst. 1 zákona, a to orientačně ve výši 135 846,- Kč. Přesná výše odvodu bude stanovena podle přílohy k zákonu (sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu) a bude vycházet ze základní ceny zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek stanovené oceňovací vyhláškou v platném znění. Při výpočtu odvodů nebude použita ekologická váha vlivu, ve smyslu ust. části D odst. 1. c) přílohy k zákonu (sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu). Odvod bude předepsán rozhodnutím, které bude zdejším odborem ŽP MěÚ Tachov vydáno po ohlášení realizace záměru žadatelem.

III.
Vodoprávní úřad, příslušný podle ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), vydává závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona k řešení vodohospodářské části stavby BD a MŠ v areálu Urbanity park Tachov, za předpokladu splnění podmínky č. 3. uvedené v bodě I. tohoto závazného stanoviska.

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

1. Na základě projektové dokumentace provést vytyčení hranice odnětí půdy v terénu a zajistit její nepřekročení.

2. V souladu výsledkem předloženého Protokolu o stanovení radonového indexu pozemku č. PK18/10/2024 (Gustav Poncar 18.10.2024), MěÚ Tachov OŽP stanoví, že bude skryta odděleně svrchní kulturní vrstva půdy na ploše odnímané zemědělské půdy. S návrhem na využití této skryté kulturní vrstvy půdy, který je součástí bilance skrývky předložené žadatelem, zdejší odbor ŽP MěÚ Tachov souhlasí. Skrytá svrchní kulturní vrstva půdy o objemu cca 2 295m3, bude použita takto:

- 1 220m3 svrchní kulturní vrstvy půdy bude využito k opětovnému zatravnění ploch budoucí zeleně (na ploše cca 3050m2, mocnost 0,30 + 0,10m) - 1 075m3 svrchní kulturní vrstvy půdy bude použito na zlepšení půdního horizontu p.p.č. 1717/1 k.ú. Pernolec, v zapravitelné výšce do 10cm, a to především v částech pozemku s nižší mocností humózní vrstvy půdy. K tomuto účelu lze použít ornici v maximální mocnosti 0,30m, a to podle situace na místě.

3. Před vydáním závazného stanoviska ke kolaudaci stavby “Bytové domy a mateřská škola v Urbanity Campanus Tachov“ bude vodoprávnímu úřadu předložen v tištěné formě doplněný provozní řád dešťové kanalizace areálu Urbanity park Tachov.

II.
Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný podle ust. § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě výše uvedené žádosti:

A.
Uděluje souhlas podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF s trvalým odnětím 7649 m2 zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro stavbu bytových

domů a mateřské školy (1762m2), účelových komunikací a zpevněných ploch (2 822m2) a pro zeleň (3 065m2) na p.p.č. 406/2 k.ú. Oldřichov u Tachova.

Lokalizace záboru zemědělské půdy je zřejmá z kopie katastrální mapy, která je přílohou žádosti o udělení souhlasu. Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF zdejší odbor uděluje v souladu s ustanoveními § 4, § 8, § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF a ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, a zároveň stanovuje žadateli podmínky, uvedené v bodě I. tohoto závazného stanoviska (dále jen ZS).

B.
Stanovuje odvod za trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF pro bytové domy, mateřskou školu, účelové komunikace a zpevněné plochy a zeleň podle ustanovení § 11 odst. 1 zákona, a to orientačně ve výši 135 846,- Kč.

Přesná výše odvodu bude stanovena podle přílohy k zákonu (sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu) a bude vycházet ze základní ceny zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek stanovené oceňovací vyhláškou v platném znění. Při výpočtu odvodů nebude použita ekologická váha vlivu, ve smyslu ust. části D odst. 1. c) přílohy k zákonu (sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu). Odvod bude předepsán rozhodnutím, které bude zdejším odborem ŽP MěÚ Tachov vydáno po ohlášení realizace záměru žadatelem.

III.
Vodoprávní úřad, příslušný podle ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), vydává závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona k řešení vodohospodářské části stavby BD a MŠ v areálu Urbanity park Tachov, za předpokladu splnění podmínky č. 3. uvedené v bodě I. tohoto závazného stanoviska.

- Policie ČR, ú.o. Tachov, dopravní inspektorát ze dne 13.11.2024:

Před zahájením stavby bude projednáno dopravně inženýrské opatření se zdejším DI.

- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni ze dne 3.1.2025:

K žádosti o vydání závazného stanoviska pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavby bude investorem doložen protokol z měření hluku při provozu z technologických zařízení a z dopravy na účelových komunikacích okolních výrobních areálů UC Tachov a Inotech ČR v chráněných venkovních prostorech stavby (bytové domy – výpočtové body č. 5, 6, 7 a 8 ve 3.NP označení dle hlukové studie), kterým bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku stanovených v Nařízení vlády pro denní dobu a pro noční dobu. Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

URBANITY Development Tachov s.r.o., Korunní 810, 101 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 30.10.2024 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace stavby, průzkum na výskyt radonu v půdním podloží stavby, stanoviska správců inženýrských sítí a dotčených orgánů.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stanoviska sdělili:

- MěÚ Tachov, odbor životního prostředí ze dne 28.11.2024 (koordinované stanovisko a JES)

- Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského ze dne 7.11.2024

- Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, oddělení Plzeň ze dne 17.1.2025

- Policie ČR, územní odbor Tachov, dopravní inspektorát ze dne 13.11.2024

- Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje ze dne 5.12.2024 (souhlasné stanovisko)

- Krajská hygienická stanice Plzeňského se sídlem v Plzni ze dne 3.1.2025

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Posouzení stavebního úřadu:

Záměr byl posuzován podle **Územního plánu Tachov**, vydaného Zastupitelstvem města Tachova, ve znění Změny č. 1, 2, 3, 4, 6 ÚP Tachov, s účinností od 25.04.2024. Tento vymezuje pozemek v **ploše O/P-S1** – proluka v zastavěném území mezi areálem Urbanity a obytnou zástavbou v Oldřichovské ul.(výměra 7692 m²) – s využitím **SM 1 – smíšené obytné městského typu – specifické**, zastavěné území sídla Tachov, vymezené k 31.05.2023.

Hlavním využitím plochy – bydlení v bytových domech atd.

Přípustné využití – bydlení v nízkopodlažních bytových domech, zařízení pro výchovu a vzdělávání, zařízení kulturní, zdravotnická, sportovní atd., související dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky prostorového uspořádání jsou koeficient míry využití území 80%, max. podlažnost 3NP+podkroví, minimální ozelenění 15%.

Záměr nízkopodlažních bytových domů třípodlažních a dvoupodlažních, mateřská škola jako zařízení pro výchovu a vzdělávání jsou přípustným využitím území, včetně související DI a TI. Na vymezené ploše o celkové výměře 7692 m² bude zastavěno objekty bytových domů 8x 165= 1320 m² a objektem MŠ 442 m², celkem 1762 m², tj. cca 23% vymezené plochy. Z předložené PD nelze přesně posoudit dodržení prostorového uspořádání, lze jen předpokládat, že bude dodrženo.

Záměr je dle ÚP Tachov, v platném znění přípustný.

Z hlediska **Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje,** ve znění pozdějších aktualizací, se řešené území nachází ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 Specifická oblast Český les. Dále je území umístěno do nadmístní rozvojové oblasti RO6 Rozvojová oblast Tachov. Zájmy sledované územně plánovací dokumentací vydanou krajem nemohou být záměrem dotčeny. Záměr je z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem přípustný.

Z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky 2008**, ve znění pozdějších aktualizací, není lokalita dotčena žádnými záměry republikového, mezinárodního nebo přeshraničního charakteru. Obecné podmínky pro zajištění udržitelného rozvoje území byly zohledněny při pořizování ÚP Tachov, včetně jeho změn. Záměr respektuje platnou Politiku územního rozvoje České republiky.

Územní rozvojový plán nevymezuje ani nesleduje v lokalitě záměr nadmístního republikového významu či mezinárodního významu.

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. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. 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.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

URBANITY Tachov Multifunkce s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady,10100 Praha

Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328/64, Doubí, 36007 Karlovy Vary

INOTECH-IMO s.r.o., č.p. 73, Oldřichov, 34701 Tachov

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

URBANITY Tachov Sigma s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha

ČEZNET s.r.o., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha

URBANITY Tachov Alfa s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha

Město Tachov, Hornická 1695, 34701 Tachov

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje 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 nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,

- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; 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 stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,

- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,

- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5 000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10 000 Kč, celkem 15 000,- Kč byl zaplacen 21.2.2025 VS 13611020.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Digitálně podepsal
Ing. František Svoboda
dne 25.02.2025 07:25

.....

Rozdělovník:

účastník

JAN RÖSSLER, Na Terase 1914, 34701 Tachov
URBANITY Development Tachov s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha

účastníci

URBANITY Tachov Multifunkce s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha
[redacted]
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328/64, Doubí, 36007 Karlovy Vary
INOTECH-IMO s.r.o., č.p. 73, Oldřichov, 34701 Tachov
[redacted]
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
URBANITY Tachov Sigma s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100

Praha
ČEZNET s.r.o., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha

URBANITY Tachov Alfa s.r.o., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 1188/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 2726/9, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Město Tachov, Hornická 1695, 34701 Tachov
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Městský úřad Tachov - DOSS - OŽP
PČR KŘP Plzeňského kraje ÚO Tachov, dopravní inspektorát
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského