Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV
Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis čj.:
Ze dne:
Spis. značka: 906/2025 - OVÚP
Naše č.j.: 1209/2025 - OVÚP/TC
Z/2025/46921
R/2025/101288

Vyřizuje: Červený Luděk
Telefon: 374 774 153
E-mail: ludek.cerveny@tachov-mesto.cz

Datum: 23.06.2025

Krystyna Chernomorets,
nar. 09.06.1991,
Bělojarská 1455,
347 01 Tachov,

Artem Chernomorets,
nar. 12.02.1988,
Bělojarská 1455,
347 01 Tachov,

které zastupuje

Ing. Pavel Kodýtek,
IČO 66270162,
Revoluční 823,
348 15 Planá

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), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 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 § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 30.04.2025 podal

Krystyna Chernomorets, nar. 09.06.1991, Bělojarská 1455, 347 01 Tachov,
Artem Chernomorets, nar. 12.02.1988, Bělojarská 1455, 347 01 Tachov,
kterého zastupuje Ing. Pavel Kodýtek, IČO 66270162, Revoluční 823, 348 15 Planá

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

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Novostavba rodinného domu na parc. č. 415/41, Chodský Újezd

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 415/8, 415/41, 415/42 v katastrálním území Chodský Újezd.

Stavba obsahuje:

- je navržená novostavba rodinného domu na pozemku na parc. č. 415/41, k. ú. Chodský Újezd. Objekt je navržen jako dům jednopodlažní, nepodsklepený, obdélníkového tvaru je určen pro trvalé bydlení. Pozemek pro stavbu se nachází na východním okraji plánované zástavby rodinných domů obce Chodský Újezd. Samotný pozemek na parc. č. 415/41 bude přístupný novým sjezdem z nové místní komunikace na p. č. 415/8 v obytné lokalitě. Stavba bude vytápěna pomocí plynového kotle PROTHERM Panther Condens 15 KKC-CS 1. Pro větraní byla navržena rekuperační vzduchotechnická jednotka (dále VZT) Altrea Duplex PRO-V 160, která bude umístěná na stěně v technické místnosti. Uvedená VZT jednotka je kompaktní a obsahuje dva EBM ventilátory s regulací otáček (pro odvod a přívod vzduchu). Z podkladů o hlukových parametrech rekuperační jednotky vyplývá, že při max. výkonu dané jednotky může být hladina akustického tlaku ve vzdálenosti 1 m od místa přívodu vzduchu max. 37 dB a od místa odtahu odpadního vzduchu max. 37 dB. Přívod vzduchu i odtah vzduchu je umístěn nad střechou RD. Doplňkovým zdrojem tepla je navržena krbová vložka. Ohřev teplé vody (dále TV) bude připravován v nepřímotopném zásobníku TV o objemu 120 l. Rodinný dům bude zásobován pitnou vodou z veřejného vodovodního řádu.
- předčištěné odpadní vody budou z DČOV svedeny přípojkou do veřejné kanalizace. Likvidace dešťových vod bude svedením do akumulační nádrže o objemu cca 5 m3 s přepadem do vsakovacích tunelů vysypaných štěrkem, alt. trativodů na pozemku stavebníka.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Pavel Kodýtek, Revoluční 823, 348 15 Planá; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   a) Závěrečná kontrolní prohlídka
4. Stavba bude dokončena do 30.12.2026.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Stavebník oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele před zahájením stavebních prací. Údaje o provádění stavby uvede stavebník na identifikační štítek stavby.
6. Budou splněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů a to zejména:
   6.1. Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí závazné stanovisko dne 07.04.2025 č.j. R/2025/50105/2
   6.1.1. Na základě projektové dokumentace provést vytyčení hranice odnětí půdy v terénu a zajistit její nepřekročení.
   6.1.2. V souladu výsledky "Protokolu Stanovení radonového indexu č. 20250051 (RadonStav s.r.o. Dalovice, 19.02.2025), MěÚ Tachov OŽP stanoví, že bude skryta odděleně svrchní kulturní vrstva půdy na ploše odnímané zemědělské půdy.
   6.1.3. 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 50 m 3 , bude použita na zlepšení půdního horizontu zbylé části pozemku ,v zapravitelné výšce do 10 cm, a to především v částech pozemku s nižší mocností humózní vrstvy půdy. K tomuto účelu lze použít ornici v maximální mocnosti 0,20 m, a to podle situace na místě.
   6.2. Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov stanovisko dne 29.04.2025 č.j. KRPP-51058-2/ČJ-2025-031006
   6.2.1. Sjezd bude obsluhován vozidly max. sk. 1 podle ČSN 73 6102 v platném znění a nebude využíván ke komerčním účelům.
   6.2.2. Ve vjezdu nebude umístěna vjezdová brána, nebo bude odsunuta na nejdelší délku předpokládaného vozidla (sk. 1), zvětšené o jeden metr od hrany komunikace.
7. Před započetím výkopových prací zajistí žadatel vytyčení veškerých podzemních vedení od jednotlivých správců.

8. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
9. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a příslušné technické normy.
10. Zhotovitel stavby je povinen vést formou stavebního deníku záznam o průběhu stavby.
11. Přebytečný výkopový materiál bude uložen na řízenou skládku.
12. Toto rozhodnutí je povolením k realizaci stavby, které může být zahájeno po nabytí právní moci rozhodnutí.
13. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
14. Stavba podle § 230 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů vyžaduje kolaudační rozhodnutí. Stavebník po dokončení stavby požádá o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Artem Chernomorets, nar. 12.02.1988, Bělojarská 1455, 347 01 Tachov
Krystyna Chernomorets, nar. 09.06.1991, Bělojarská 1455, 347 01 Tachov
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, 405 02 Děčín
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, 602 00 Brno
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328, 360 07 Karlovy Vary
Stavpro - služby s.r.o., Revoluční 44, 349 61 Kladruby
ČEZNET s.r.o., Vilémovská č.p. 1602, 347 01 Tachov 1

Odůvodnění:

Dne 30.04.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, územní pracoviště Tachov závazné stanovisko dne 31.03.2025 č.j. R/2025/56479/2
- Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí závazné stanovisko dne 07.04.2025 č.j. R/2025/50105/2
  souhlas za splnění podmínek :
  1. Na základě projektové dokumentace provést vytyčení hranice odnětí půdy v terénu a zajistit její nepřekročení.
  2. V souladu výsledky "Protokolu Stanovení radonového indexu č. 20250051 (RadonStav s.r.o. Dalovice, 19.02.2025), MěÚ Tachov OŽP stanoví, že bude skryta odděleně svrchní kulturní vrstva půdy na ploše odnímané zemědělské půdy.
  3. 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 50 m 3 , bude použita na zlepšení půdního horizontu zbylé části pozemku ,v zapravitelné výšce do 10 cm, a to především v částech pozemku s nižší mocností humózní vrstvy půdy. K tomuto účelu lze použít ornici v maximální mocnosti 0,20 m, a to podle situace na místě.
- Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov stanovisko dne 29.04.2025 č.j. KRPP-51058-2/ČJ-2025-031006
  souhlasné stranovisko za splnění podmínek :
  1. Sjezd bude obsluhován vozidly max. sk. 1 podle ČSN 73 6102 v platném znění a nebude využíván ke komerčním účelům.
  2. Ve vjezdu nebude umístěna vjezdová brána, nebo bude odsunuta na nejdelší délku předpokládaného vozidla (sk. 1), zvětšené o jeden metr od hrany komunikace.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
b) nejde o záměr EIA,
c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

- Záměr byl posuzován podle **Územního plánu Chodský Újezd** (dále jen „ÚP“), schváleného zastupitelstvem obce Chodský Újezd dne 03.12.2021, vydanou formou Opatření obecné povahy dne 07.12.2021, usn.č. 35/2021, s účinností 22.12.2021, ve znění **Změny č. 1** ÚP Chodský Újezd, s účinností dne 21.03.2023.
- Z hlediska využití území se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné území sídla, vymezeném k 01.07.2022. Pozemek je součástí zastavitelné plochy **SV12** s využitím pro **SV – plochy smíšené obytné – venkovské.**
- V plochách SV je hlavním využitím pro bydlení v individuálních RD a venkovských usedlostech s možností umístění hospodářských objektů, oplocení. Přípustné využití je také pro související dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky prostorového uspořádání vymezují max. výšku 1NP+obytné podkroví (nebo 2.NP), max. zastavěnost 30% a max. 15% zpevněných ploch.
- Záměr stavby RD je hlavním využitím v území, přípustným využitím je související infrastruktura. Objekt je s 1 NP, s napojením na veřejnou infrastrukturu, navrženým řešením významně nenaruší charakter okolní zástavby, včetně napojení na veřejnou infrastrukturu v území. Vzhledem k tomu, že se jedná o poslední pozemek v ulici, lze připustit jak jinou orientaci, tak i odstup od hranice pozemku s komunikací. Předmětem záměru je oplocení pozemku, které respektuje okolní zástavbu, tj. obvyklým oplocení v lokalitě je průhledné do výšky cca 1,5 m.
- Stavební pozemek p.p.č. 415/41 o výměře 1049 m² + p.p.č.415/42 (53 m²), bude zastavěn RD o ploše cca 162,16 m² (tj. 15,5 % pozemku), zpevněné plochy činí 111,09 m² (tj. 10,6 % pozemku), zbývající část pozemku zůstává cca 74 % pozemku. Dle předložené PD záměr splňuje podmínky prostorového uspořádání, v obytné zóně Chodský Újezd, respektuje charakter okolní zástavby.
- Lokalita pro umístění je dotčena obecně limity a zájmy MO ČR (platí pro výškové a vyhrazené stavby a zařízení). Záměr je hlavním a přípustným využitím území dle ÚP Chodský Újezd, v platném znění.

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:

Obec Chodský Újezd, Radek Nápravník, Petra Nápravníková

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 doklad o nabytí právní moci rozhodnutí s odkazem na ověřenou elektronickou projektovou dokumentaci spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení 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.

Ing. František Svoboda
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč, celkem 15000 Kč byl zaplacen dne 20.06.2025.

Obdrží:

Účastníci
Ing. Pavel Kodýtek, IDDS: ax34ggx
místo podnikání: Revoluční č.p. 823, 348 15 Planá u Mariánských Lázní
zastoupení pro: Artem Chernomorets, Bělojarská 1455, 347 01 Tachov
zastoupení pro: Krystyna Chernomorets, Bělojarská 1455, 347 01 Tachov
Obec Chodský Újezd, IDDS: vabbqmg
sídlo: Chodský Újezd č.p. 71, 348 15 Planá u Mariánských Lázní
Radek Nápravník, IDDS: cgc28u6
trvalý pobyt: Bučí č.p. 46, 331 52 Dolní Bělá

Petra Nápravníková, IDDS: dfrhqai
trvalý pobyt: Chodský Újezd č.p. 14, 348 15 Planá u Mariánských Lázní
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., IDDS: kwtgxs4
sídlo: Studentská č.p. 328/64, Doubí, 360 07 Karlovy Vary 7
Stavpro - služby s.r.o., IDDS: svg4m3s
sídlo: Revoluční č.p. 44, 349 61 Kladruby u Stříbra
ČEZNET s.r.o., IDDS: wbg599r
sídlo: Vilémovská č.p. 1602, 347 01 Tachov 1

Dotčené orgány
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, územní pracoviště Tachov, IDDS: samai8a
sídlo: Skrétova č.p. 1188/15, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1
Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí, Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1
Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov, IDDS: 5ixai69
sídlo: Nádražní č.p. 2437/2, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1