

Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV

Odbor životního prostředí

Záměr: Z/2025/192024

Spis. značka: R/2025/197242

Naše č.j.: R/2025/197242/4

Vyřizuje: viz. text jednotlivých odborností

Telefon:

E-mail:

Datum: 04. 12. 2025

Hornická 1786, Tachov s.r.o.

Komořanská 2428/17

143 00 Praha, Modřany

Zastupující:

Ing. Ivan Hložek, uniart

Polní 303

353 01 Mariánské Lázně

Městský úřad Tachov, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání koordinovaného stanoviska podle § 11 a 149 zák. č. 500/2004 Sb., o správním řízení (dále jen správní řád) obdržel dne 16.10.2025 žádost o koordinované stanovisko podle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon) včetně jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen JES), k záměru „**REZIDENCE HORNICKÁ 1786, TACHOV**“. Doložena byla PD – UNIART, Ing. Ivan Hložek, Tepelská 137, Mariánské Lázně, IČ. 10339736

Žadatelem je společnost Hornická 1786, Tachov s.r.o., Komořanská 2428/17, 143 00 Praha, IČ 22487638, zastupující Ing. Ivan Hložek, Polní 303, 353 01 Mariánské Lázně, IČ. 10339736.

Popis záměru:

Cílem záměru je vytvoření 17 bytových jednotek (kapacita pro 50 osob) v komerčním objektu na st.p.č.1557/4 k.ú. Tachov. Objekt (zastavěná plocha stávající 792 m², navržená 769 m²) je podsklepený s 5 NP, zastřešený pultovou střechou. 16 bytových jednotek bude umístěno do prostor 2. až 5.NP, které byly v minulosti využívány jako kanceláře, 1 bytová jednotka v 1.NP. Ostatní prostory (v 1. PP – komerční plocha – prodejna elektro, 1. NP – pobočka banky), stávající přípojky (kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická energie a sítě elektronických komunikací) a napojení na místní komunikace Mánesova a Hornická zůstanou beze změny. Součástí stavby jsou přípojky inženýrských sítí, komunikace a zpevněné plochy s návrhem 23 venkovních parkovacích stání, terénní a sadové úpravy (zatravnění ploch, odstranění a výsadba keřů apd.) s využitím sejmuté ornice. Vytápění objektu bude kotli na zemní plyn (1 x 44 kW + 2 ks x 35 kW).

Dešťová voda ze stávajících střech je odvedena do retenční nádrže o objemu 12 m³ pro další využití, odtok s regulací průtoku 2,0 l/s bude napojený do stávající jednotné splaškové kanalizace. Dešťová voda z nové střechy nad sklepy o ploše 34 m² bude odvedena svislým svodem do akumulární nádrže. Dešťová voda ze zpevněných ploch – parkoviště a příjezdové komunikace bude odvedena do vsakovacího zařízení. Vsakovací zařízení je rozděleno na dvě části – jižní a západní, vsakování je navrženo do dvou vsakovacích galerií (52 vsakovacích boxů Compact 300 – celková zasakovací plocha 37,4 m², celkový objem 15,6 m³ + 52 vsakovacích boxů Compact 300 – celková zasakovací plocha 21,6 m², celkový objem 9,0 m³) v úrovni 1 m pod terénem s přepadem do stávající kanalizace. K utříděnému soustředění složek komunálního odpadu z bytového domu je navrženo stanoviště sběrných nádob u jeho severní fasády; velikost produkce komunálního odpadu ani kapacita nádob není řešena.

Součástí záměru je odstranění venkovního předloženého schodiště včetně odpovídající části 1.PP, přístřešku a přístupového chodníku. V souvislosti se změnou dispozice v jednotlivých podlažích budou vybourány nenosné konstrukce (příčky a část výplňového obvodového zdiva), v železobetonových konstrukcích (vnitřní ztužující stěny tl. 200 mm) se vybourají otvory pro dveře

Telefon: 374 774 111

Fax: 374 774 175

www.tachov-mesto.cz

IČ: 00260231

DIČ: CZ00260231

ID DS: 2tubyxs

příjmový účet: KB Tachov 2688980287/0100

výdajový účet: KB Tachov 2688970257/0100

e-mail: podatelna@tachov-mesto.cz

a průchody. Výtah bude demontován a nahrazen elektromechanickým bez strojovny. Záměr vyžaduje přeložku podzemního sdělovacího kabelu a 1 lampy veřejného osvětlení.

Dokumentace předpokládá nevyrovnanou bilanci zeminy s přebytkem, který navrhuje využít v rámci terénních úprav nebo předat na skládku; též vznik odpadu betonu, cihel, dřeva, skla, plastů, kovů, izolačních materiálů bez azbestu a směsi demoličních a stavebních odpadů v celkovém množství 84 t.

Po posouzení žádosti a PD vydává správní orgán podle § 149 správního řádu a § 176 stavebního zákona

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

1.

Jednotné environmentální stanovisko (dále jen JES)

podle § 2 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb. o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen ZJES)

Městský úřad Tachov jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES, vydává podle § 149 správního řádu řád (dále jen „správní řád“) a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

k záměru

„REZIDENCE HORNICKÁ 1786, TACHOV“.

(dále jen „záměr“):

Žadatel/investor	Hornická 1786, Tachov s.r.o., Komořanská 2428/17, 143 00 Praha, Modřany, IČ 22487638
Žadatel/zastupující	Ing. Ivan Hložek, Polní 303, 353 01 Mariánské Lázně
katastrální území	Tachov
pozemky p. č. KN	1589/15, 1557/4, 1589/7, 1553/5, 1557/12, 1589/5 (zastavěná plocha a nádvoří)
zpracovatel proj. dokumentace z data	UNIART, Tepelská 137, Mariánské Lázně, IČ. 10339736 10/2025 ID dokumentace: SR00X01DSAG6
zodpovědný projektant	Ing. arch. Dalibor Urbanec, ČKAIT – 00530 Ing. Ivan Hložek, ČKAIT 0300776

Předmětným záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- a) zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů
- b) zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Toto JES nahrazuje následující správní úkony:

- a) závazné stanovisko vodoprávního úřadu pro povolování záměrů podle stavebního zákona, jestliže jsou dotčeny zájmy vodního zákona podle § 104 odst. 3 vodního zákona.
- b) vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

II.

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 uvedenému záměru a stanoví tyto podmínky:

- 1) V místě parkovacích stání bude použit materiál se schopností odbourávání ropných látek před zasáknutím srážkových vod do vod podzemních.

III.

Městský úřad Tachov jako příslušný orgán odpadového hospodářství podle § 126 písm. k) a § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dále jen „zákon o odpadech“) vydává vyjádření, kterým s navrženým záměrem souhlasí s výhradou uvedenou v odůvodnění.

Odůvodnění

Dne 16.10.2025 obdržel zdejší odbor ŽP MěÚ Tachov žádost k výše uvedenému záměru. Žádost byla doplněna dne 20.10. a 03.12.2025. Záměr podléhá povolení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon), namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se proto vydává podle § 2 odst. 1 ZJES jednotné environmentální stanovisko.

Vzhledem k tomu, že 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 realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

- zákon o vodách (Barešová, tel.: 374 774 280, e-mail: eva.baresova@tachov-mesto.cz)

Vodoprávní úřad posoudil záměr z hlediska zájmu na ochranu povrchových a podzemních vod a zachování jakosti povrchových a podzemních vod. Při provádění staveb a jejich změn je stavebník podle charakteru užívání povinen zabezpečit stavbu zásobováním vodou, likvidací odpadních vod a omezením odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek, a to v hierarchii dle § 5 odst. 3 vodního zákona a posoudil záměr jako přípustný.

Řešení srážkových vod formou akumulace srážkových vod ze střech s přepadem do jednotné kanalizace, zasakování srážkových vod z parkovišť a nových střech, je v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Návrh řešení srážkových vod je podložen výpočty (technická zpráva TZB) a hydrogeologickým posudkem s koeficientem vsaku (Ing. Martin Drbal, Staromlýnská 169/17, 362 15 Březová u K.V., v listopadu 2025 – je citováno v PD, ale není připojen v dokladové části). Protože zasakované srážkové vody nesmí obsahovat ropné látky a jejich přítomnost nelze u parkovacích stání vyloučit, byla stanovena podmínka č. 1. Splaškové vody jsou odváděny do splaškové kanalizace, objekt je připojen na vodovod.

Upozorňujeme, že v blízkém okolí rekonstruované budovy existuje štola/štoly ve skalním podloží, účel a zhotovitel neznámý, strop zhruba již 1 m pod úroveň terénu. Pravděpodobně odvodňovací. Snímky pořízené při pokládce vodovodního/kanalizačního potrubí kolem r. 1999 přikládáme v příloze tohoto stanoviska pro potřeby stavebníka.

Název a kód vodního útvaru: Mže od hráze Lučina po tok Úhlavka, BER_2070

Poloha záměru, souřadnice S-JTSK (orientačně): Y=874468 X=1055799

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. Hodnocení vychází z posouzení záměru s doloženými dokumenty a stanoviskem správce povodí.

- zákon o odpadech (Novák, tel: 374 774 276, e-mail: daniel.novak@tachov-mesto.cz)

Dokumentace stanovuje místo pro soustředování složek komunálního odpadu, neurčuje však jeho kapacitu. Řešení je vhodné konzultovat ve vztahu k systému sběru a shromažďování komunálního odpadu v zástvbě sídla s Městem Tachov Navržené odvážení stavebního a demoličního odpadu z provedení stavebních úprav na skládku odpadů či do zařízení pro jejich využití (vztaženo k odpadu plastu, kovu, dřeva) postrádá povinnost předat k využití/recyklaci podle zásad hierarchie odpadového hospodářství též odpad betonu a cihel (§ 3 odst. 2 zákona o odpadech, příloha č. 24 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). Absenci těchto údajů orgán odpadového hospodářství neshledal překážkou pro povolení záměru.

Stanoviskem není dotčena povinnost původce zajistit předání stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, jiné osobě na základě písemné smlouvy ještě před vznikem odpadu (§ 15 odst. 2 písm. c) zákona o odpadech) ani povinnost stavebníka předat orgánu, který JES vydal, doklady prokazující způsob využití nebo odstranění odpadů, stavebních výrobků a vedlejších produktů neprodleně po provedení stavby (§ 93a odst. 1 zákona o odpadech).

Přebytek zeminy, odpad betonu a cihel za účelem jejich materiálového využití/recyklace lze předat do recyklačních dvorů stavebních odpadů v Tachově (AZC RECYKLACE ODPADU s.r.o., PELUMONA s.r.o., Autodoprava Kořínek s.r.o.).

Sdělení z hlediska ochrany přírody a krajiny

(Pšeničný, tel.: 777 487 043, e-mail: michal.psenicny@tachov-mesto.cz)

Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí jakožto příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 75 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK), sděluje:

Předmětná stavba je projektována v mnoha případech v bezprostřední blízkosti stávajících dřevin, které jsou chráněny dle § 5 a § 7 zákona 114/1992 Sb., ke kácení dřevin podléhající povolení/souhlasu dle § 8 odst. 1 zák. 114/1992 nedojde.

Ochrana dřevin podléhá § 7 zákona 114/1992 Sb. (zákon o ochraně přírody a krajiny), výkopové a následné stavební práce mohou ohrozit kořenový systém stávajících tamních dřevin, je potřeba chránit tyto dřeviny a zamezit jejich poškození, jak jejich nadzemní (**vyvarovat se svévolnému zásahu do dřevin, např. ořezy větví či lámání větví v důsledku pohybu mechanizace**) tak i kořenové části (**v případě obnažení kořenové části zasahující do výkopu stavby tyto obnažené části patřičně ošetřit**, tedy nenechat je vyschnout - zalít je vodou – po dobu obnažení je obalit mokrou geotextilií – co nejrychleji zahrnout zeminou v dostatečné mocnosti a současně geotextilii odstranit), celkově si počínat šetrně a obezřetně vůči okolním dřevinám, **striktně respektovat ČSN 83 9061, neprovádět nedovolené zásahy rozporující § 7 zákona 114/1992 Sb. (ZOPK). V případě poškození bude třeba poškozené dřeviny adekvátně nahradit či škody na nich jinak kompenzovat.**

K projednání zásahu do dřevin vyžadující souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny nedošlo a dle předložené PD k žádnému takovému zásahu nedojde, dřeviny vyžadující patřičná povolení nebudou káceny a ani nijak jinak poškozeny.

Upozorňujeme, že dle výkresové části PD – „C.4 Kácení - situační výkres podpis A“ stávající dřeviny/keře č. 1 - jalovec šupinatý, č. 2 - růže svraskalá, č. 3 - slivoň myrobalán, č. 4 - jalovec

polehlý, č. 5 - jalovec šupinatý a plocha „A - stávající keřová skupina navržená ke kácení jalovec plocha 37 m²“ se nacházejí na pozemku p. č. 1553/5, k. ú. Tachov, který není v majetku či správě investora/žadatele, tento pozemek je v majetku Města Tachov, je tedy zapotřebí záměr smýcení výše popsaných dřevin náležitě projednat s příslušným majetkoprávním odborem – správou městské zeleně a získat k záměru kácení patřičná povolení.

2.

Vyjádření odboru školství a památkové péče

Z hlediska státní památkové péče je ze strany správního orgánu vydáno samostatné stanovisko č. j. R/2025/208153/2 ze dne 3. 11. 2025, které je nadále v platnosti.

ZÁVĚR

podle § 176 odst. 4 stavebního zákona

Záměr je z hlediska všech veřejných zájmů chráněných správním orgánem přípustný.

Platnost závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

otisk úředního razítka

Ing. Eva Barešová,
vedoucí odboru životního prostředí

Příloha JES č.j. R/2025/197242/3

- V blízkém okolí rekonstruované budovy existuje štola/štoly ve skalním podloží, účel a zhotovitel neznámý, strop zhruba již 1 m pod úrovní terénu. Pravděpodobně odvodňovací. Snímky pořízené při pokládce vodovodního/kanalizačního potrubí kolem r. 1999:





