

Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV

Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis čj.:

Ze dne:

Spis. značka: 2455/2025 - OVÚP

Naše č.j.: 39/2026 - OVÚP/TC
Z/2025/194038
R/2025/235868

Vyřizuje: Červený Luděk

Telefon: 374 774 153

E-mail: ludek.cerveny@tachov-mesto.cz

Datum: 06.01.2026

Michaela Kopecká,
nar. 20.11.1982,
Lesní 1392,
347 01 Tachov,

Radek Kopecký,
nar. 15.03.1974,
Lesní 1392,
347 01 Tachov,

které zastupuje

Ing. Zdeňka Reiserová,
IČO 17317606,
Slovanská 296,
345 22 Poběžovice

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 04.12.2025 podal

Michaela Kopecká, nar. 20.11.1982, Lesní 1392, 347 01 Tachov,

Radek Kopecký, nar. 15.03.1974, Lesní 1392, 347 01 Tachov,

kterého zastupuje Ing. Zdeňka Reiserová, IČO 17317606, Slovanská 296, 345 22 Poběžovice

(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 RD, parc.č. 2691/2, k.ú. Ctiboř u Tachova - lokalita Západ
Ctiboř

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2691/2 v katastrálním území Ctiboř u Tachova.

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

Stavba obsahuje:

- Jedná se o rodinný dům s jednou bytovou jednotkou, tvořený jednopodlažním objektem obdélníkového půdorysu, zastřešený sedlovou střechou se sklonem 25°. Provedení objektu je bez podsklepení s osazením horní stavby na úložné desce. Vstup do domu je řešen z jižní strany. Přes vstupní zádveří je přístupna centrální chodba, na kterou navazuje ložnice, dva pokoje, 2x koupelna s WC, šatna a velký obývací pokoj s kuchyňským koutem. Vstup do technické místnosti je řešen samostatným vstupem z venkovní strany.
- Zastavěná plocha RD: 126 m²
- Obestavěný prostor RD: ~ 520 m³
- Výška stavby: 5,375 m
- Užitná plocha (dům): 90,31 m²
- Počet bytů: 1
- Typ konstrukce: zděná YTONG
- Splašková kanalizace bude odvedena kanalizačním potrubím PVC KG DN 150 SN 8 do veřejné kanalizace přes stávající kanalizační přípojku, která byla zbudována v rámci výstavby lokality včetně revizní šachty a která je umístěna cca 1,0 m od hranice pozemku. Celková délka kanalizace po pozemku bude 16,0 m.
- Objekt bude vytápěn pomocí kotle na pelety ROTARY PELL COMPACT RPC15 se zásobníkem. Sekundárním zdrojem vytápění budou krbová kamna umístěná v obývacím pokoji o výkonu 2-5 kW.
- Příprava TUV bude zajištěna pomocí kombinovaného boileru 200 l umístěného v technické místnosti. Kombinovaný boiler bude napojen na otopný systém.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing Zdeňka Raiserová, DiS, Slovanská 296, 345 22 Poběžovice; 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 01.02.2028.
5. Stavba bude prováděna svépomocí, provádění stavby odborně povede stavbyvedoucí. Osobu, která bude provádět funkci stavbyvedoucího, oznámí stavebník před zahájením stavebních prací stavebnímu úřadu.
6. Budou splněny podmínky závazných stanovisek a to zejména:
 - 6.1. Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí závazné stanovisko dne 26.11.2025 č.j. R/2025/197456/2
 1. Na základě projektové dokumentace bude provedeno vytyčení hranice odnětí půdy v terénu a zajištěno její nepřekročení.
 2. V souladu výsledky Protokolu o stanovení radonového indexu stavebního pozemku č. 256214-1 (vertikální popis půdního profilu) (Ing. Jana Teplíková Dalovice, 15.10.2025), MěÚ Tachov OŽP stanoví, že bude skryta odděleně svrchní kulturní vrstva půdy na ploše odnímaného pozemku. 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 44m³, bude použita na zlepšení půdního horizontu zbylé části pozemku, 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 0,15m, a to podle situace na místě.
 3. Držitel souhlasu v souladu s ust. § 4 odst.6 zákona o ochraně ZPF za účelem zadržení vody v krajině zajistí, že dešťové vody ze stavby budou likvidovány do akumulární nádrže o objemu min. 6 m³ s přepadem do zasakovací rýhy. Vody ze zpevněných ploch budou odváděny na okolní terén, kde budou zasakovány.

7. Budou splněny podmínky stanovisek vlastníků technické infrastruktury a to zejména:
 - ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 23.10.2025 č.j. 001169819677
 - GasNet Služby, s.r.o. ze dne 20.10.2025 č.j. 5003440632
 - Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s. ze dne 29.10.2025 č.j. 7852/25/02/17
8. Před započítím výkopových prací zajistí žadatel vytyčení veškerých podzemních vedení od jednotlivých správců.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
10. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a příslušné technické normy.
11. Zhotovitel stavby je povinen vést formou stavebního deníku záznam o průběhu stavby.
12. Přebytný výkopový materiál bude uložen na řízenou skládku.
13. Toto rozhodnutí je povolením k realizaci stavby, které může být zahájeno po nabytí právní moci rozhodnutí.
14. Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
15. 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:

Radek Kopecký, nar. 15.03.1974, Lesní 1392, 347 01 Tachov
Michaela Kopecká, nar. 20.11.1982, Lesní 1392, 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

Odůvodnění:

Dne 04.12.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí závazné stanovisko dne 26.11.2025 č.j. R/2025/197456/2
souhlas za podmínek :
 1. Na základě projektové dokumentace bude provedeno vytyčení hranice odnětí půdy v terénu a zajištěno její nepřekročení.
 2. V souladu výsledky Protokolu o stanovení radonového indexu stavebního pozemku č. 256214-1 (vertikální popis půdního profilu) (Ing. Jana Teplíková Dalovice, 15.10.2025), MěÚ Tachov OŽP stanoví, že bude skryta odděleně svrchní kulturní vrstva půdy na ploše odnímaného pozemku. 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 44m³, bude použita na zlepšení půdního horizontu zbylé části pozemku, 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 0,15m, a to podle situace na místě.
 3. Držitel souhlasu v souladu s ust. § 4 odst.6 zákona o ochraně ZPF za účelem zadržení vody v krajině zajistí, že dešťové vody ze stavby budou likvidovány

do akumulční nádrže o objemu min. 6 m³ s přepadem do zasakovací rýhy. Vody ze zpevněných ploch budou odváděny na okolní terén, kde budou zasakovány.

- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, územní pracoviště Tachov závazné stanovisko dne 01.11.2025 č.j. R/2025/203171/3

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:

Posouzení bylo provedeno dle předložené PD, kterou vyhotovila Ing. Zdeňka Raiserová, DiS, Poběžovice (ČKAIT 0202440), s datem 08/2025.

Záměr byl posuzován podle Územního plánu Ctiboř, vydaného Zastupitelstvem obce Ctiboř, usn. č. 101/2021, formou Opatření obecné povahy č.j. 192/2012, s účinností od 12.12.2012.

Pozemek se nachází v nezastavěném území sídla Ctiboř, vymezeném ku dni 01.08.2012, jako součást zastavitelné plochy Z4 – plochy bydlení pod Hřebíkovými v západní části obce s využitím pro BV – bydlení – v rodinných domech - venkovské.

Hlavním využitím je pro bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Podmínky prostorového uspořádání jsou koeficient míry využití území 30%, max. podlažnost 2NP+podkroví, minimální ozelenění 60%.

Z hlediska limitů v území, vymezených v ÚP, je celé správní území dotčeno limity a zájmy MO ČR (platí pro výškové a vyhrazené stavby), není předpoklad, že záměrem RD budou tyto zájmy dotčeny.

Záměr výstavby RD je hlavním využitím v území, svým prostorovým uspořádáním respektuje podmínky, tj. na pozemku o celkové výměře 1000 m², bude zastavěno 126 m² (12,6 % pozemku), zpevněné plochy jsou 164,29 m² (16,5 % pozemku), zbytek pozemku bude ozeleněn. Charakterem a architektonickým řešením respektuje venkovské bydlení v území, z hlediska využití území a prostorového uspořádání je přípustný dle ÚP Ctiboř.

Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydávanou krajem, zejm. Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, se řešené území nachází ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 Specifická oblast Český les. Součástí území Přírodního parku Český les. Lokalita není dotčena záměry sledovanými touto dokumentací, dále jen platí obecné priority, které jsou zohledněny v ÚP.

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

Územní rozvojový plán ČR pro lokalitu nesleduje jakýkoliv záměr.

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 Ctiboř, Ing. Markéta Hubená, Radek Hubený, Petra Křížková, Jakub Nejedlý, Natálie Nejedlá, Petr Majerčík, Jana Majerčíková

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 vlastníkově 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 provádění 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 prohlídce 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 4000 Kč byl zaplacen dne 15.12.2025.

Obdrží:

Účastníci

Ing. Zdeňka Reiserová, IDDS: khuynex

místo podnikání: Slovanská č.p. 296, 345 22 Poběžovice

zastoupení pro: Radek Kopecký, Lesní 1392, 347 01 Tachov

zastoupení pro: Michaela Kopecká, Lesní 1392, 347 01 Tachov

Obec Ctiboř, IDDS: d2kbhs2

sídlo: Ctiboř č.p. 70, 347 01 Tachov 1

Ing. Markéta Hubená, Bělojarská č.p. 1454, 347 01 Tachov 1

Radek Hubený, Bělojarská č.p. 1454, 347 01 Tachov 1

Petra Křížková, Školní č.p. 1378, 347 01 Tachov 1

Jakub Nejedlý, Ctiboř č.p. 121, 347 01 Tachov 1

Natálie Nejedlá, Ctiboř č.p. 121, 347 01 Tachov 1

Petr Majerčík, Ctiboř č.p. 125, 347 01 Tachov 1

Jana Majerčíková, Ctiboř č.p. 125, 347 01 Tachov 1

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: jnnys6

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

Dotčené orgány

Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí, Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1

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