Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV
Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis čj.:
Ze dne: Z/2026/162764
Spis. značka: R/2026/196832
Naše č.j.: R/2026/196832/7

Vyřizuje: Markéta Fišperová
Telefon: 374 774 159
E-mail: marketa.fisperova@tachov-mesto.cz

Datum: 02.11.2026

Dominik Surják,
nar. 26.04.1998,
Hradební 79,
347 01 Tachov,

kterého zastupuje

Ing. Tomáš Horáček,
IČO 76353257,
Ladova 193,
353 01 Mariánské Lázně

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 24.08.2026 podal

Dominik Surják, nar. 26.04.1998, Hradební 79, 347 01 Tachov,
kterého zastupuje Ing. Tomáš Horáček, IČO 76353257, Ladova 193, 353 01 Mariánské Lázně

(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 na p.p.č 3177/622 k.ú. Tachov

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 3177/622 v katastrálním území Tachov.

Stavba obsahuje:

- Objekt rodinného domu je navržen jako samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená stavba bez obytného podkroví, se zastavěnou plochou 164,10 m2. Střecha objektu je sedlová se sklonem střešních rovin 25°. Výška hřebene je 5,260 m od úrovně 0,000 (úroveň podlahy 1.NP - ve výšce 532,70 m n.m.

Bpv). Objekt bude založen na základových pasech. Obvodové zdivo bude z tvárnic Thermopor tl. 300 mm a zateplovacího fasádního systému EPS tl.200 mm. Ostatní zdivo příček bude z příčkovek Ytong tl. 100 mm.

- V rodinném domě je umístěna jedna bytová jednotka o velikosti 4 + KK a garáží pro 1 OA. Vstup do domu je navržen z východní strany od ulice, přes zádveří. Na zádveří navazuje chodba, z které se pak vstupuje do ostatních místností. Přístup do garáže je přes technickou místnost. V objektu jsou 2 pokoje, ložnice, obývací a kuchyně, spíž, 2 koupelny s WC, šatna s chodbou. V jižní straně domu je přístup na terasu.
- Rodinný domek bude napojen na již zhotovenou vodovodní přípojku, která je zakončená ve stávající vodoměrné šachtě na pozemku p.č. 3177/622.
- Splaškové odpadní vody z objektu budou odvedeny novou kanalizační přípojkou PVC DN150, která bude napojena přes čerpací jímku na vybudovanou tlakovou kanalizační stoku v ulici před domem. Čerpací jímka bude umístěna před objektem rodinného domu na pozemku investora.
- Dešťové vody ze střechy rodinného domu budou odvedeny potrubím do akumulační nádrže o objemu 6,5 m3. Voda z akumulační nádrže bude využívána na zálivku pozemku. Přebytečné dešťové odpadní vody budou z akumulační nádrže odvedeny potrubím do vsakovací jímky o objemu V1=4,2 m3, kde budou likvidovány vsakováním na pozemku investora. Dešťové odpadní vody ze zpevněných ploch před vstupem a terasy budou od rodinného domu odvedeny pouze do vsakovací jímky o objemu V2=2,4m3 a likvidovány vsakováním na pozemku investora.
- Vytápění rodinného domu bude řešeno teplovodním podlahovým systémem napojeným na tepelné čerpadlo AC Heating convert AW12/R32 v provedení vzduch-voda. Venkovní jednotka TČ bude umístěna u severní fasády RD.
- Objekt rodinného domu bude připojen novou přípojkou NN, která bude zakončena v elektroměrovém pilíři v severovýchodním rohu pozemku.
- Přístup a příjezd na pozemek bude z místní komunikace v ulici V Lukách již povoleným sjezdem. Parkování vozidel bude ve vestavěné garáži a na zpevněném parkovacím stání, které bude na pozemku stavebníka.
- Stavba je umístěna na p.p.č 3177/622 ve vzdálenosti 6,7 m od východní hranice s místní komunikací p.p.č. 3177/600, ve vzdálenosti 6,25 m od jižní hranice s p.p.č. 3177/623, ve vzdálenosti 2.55 m od západní hranice s p.p.č. 3177/744 a ve vzdálenosti 3,5 m od severní hranice s p.p.č. 3177/621.
- Zastavěná plocha 164 m2, obestavěný prostor 815 m3, podlahová plocha 140 m2, obytná plocha 64 m2, zpevněné plochy 139 m2.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, zodpovědný projektant Ing. Zdeněk Horáček, ČKAIT 0300467; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude prováděna svépomocí. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu jméno a příjmení stavebního dozoru před zahájením stavebních prací. V případě provádění stavby stavebním podnikatelem, stavebník oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele. Údaje o provádění stavby uvede stavebník na identifikační štítek stavby.
4. Budou splněny podmínky stanovisek vlastníků technické infrastruktury a to zejména:
   4.1. ČEZ Distribuce, a. s., sdělení č.j. 0102562694 ze dne 14.07.2026
   4.2. ČEZNET s.r.o., stanovisko č.j. CN_PD2607004 ze dne 22.07.2026
   4.3. BARACOM a.s., vyjádření č.j. 085-S-T ze dne 20.07.2026
   4.4. Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a. s., vyjádření č. j.6833/26/02/O ze dne 17.9.2026
5. Před započetím výkopových prací zajistí žadatel vytyčení veškerých podzemních vedení od jednotlivých správců.
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
7. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a příslušné technické normy.

8. Zhotovitel stavby je povinen vést formou stavebního deníku záznam o průběhu stavby.
9. Přebytečný výkopový materiál bude uložen na řízenou skládku.
10. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
11. Stavba podle § 230 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů vyžaduje kolaudační rozhodnutí. Stavebník po dokončení stavby požádá stavební úřad o vydání kolaudačního rozhodnutí na předepsaném formuláři.
12. V obci, která má schválenu obecně závaznou vyhlášku o vedení technické mapy obce, předloží stavebník k žádosti o kolaudační rozhodnutí, stavebnímu úřadu, akceptační protokol o nahlášení změn technické mapy obce (TMO) výkonnému správci – Plzeňský kraj (nahlášení změn správci provede geodet, tím je automaticky vystaven protokol).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Dominik Surják, nar. 26.04.1998, Hradební 79, 347 01 Tachov
BARACOM a. s., Kolmá 671, 190 00 Praha
ČEZNET s.r.o., Vilémovská 1602, 347 01 Tachov
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, 405 02 Děčín
RAZKA develop s.r.o., náměstí Republiky 86, 347 01 Tachov
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328, 360 07 Karlovy Vary

Odůvodnění:

Dne 24.08.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Dokumentace pro povolení záměru
- Souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace
- Závazná stanoviska dotčených orgánů
- Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
- Plánovací smlouva

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Tachov, Odbor životního prostředí, závazné stanovisko č.j. R/2026/147179//4 ze dne 21.08.2026, č.j. R/2026/213805/2 ze dne 22.10.2026
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje, závazné stanovisko č.j. KHSPL 17934/2026 ze dne 13.07.2026

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 Tachov, vydaného Zastupitelstvem města Tachova, ve znění Změny č. 1, 2, 3, 4, 6 ÚP Tachov, s účinností od 25.04.2024. Aktuálně se pořizují Změny č. 5, 7, 8.
- Dotčený pozemek p. č. 3177/622 se nachází mimo zastavěné území sídla, vymezené ke dni 31. 05. 2023, a je součástí zastavitelné plochy T/Z-B24 – obytná zóna Rapotínská – západ, vymezené pro způsob využití BI – bydlení individuální městského a příměstského typu (II. etapa).
- Hlavním využitím ploch BI je bydlení v rodinných domech. Mezi přípustné využití patří rovněž pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Pro plochy BI jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání: koeficient míry využití území max. 60 %, maximální podlažnost 2 NP a podkroví a min. podíl ozelenění 20 %.
- Záměr výstavby jednopodlažního rodinného domu na pozemku p. č. 3177/622 o rozměrech cca 9,0 × 15,5 m s garáží o rozměrech 4,1 × 6,0 m odpovídá hlavnímu využití ploch BI. Na stavebním pozemku o celkové výměře 583 m² bude zastavěná plocha rodinného domu včetně garáže činit 164,1 m² a zpevněné plochy včetně terasy budou zaujímat 138,9 m². Celková výměra zastavěných a zpevněných ploch tak činí 303,0 m², tj. 51,97 % výměry pozemku. Zbývající část pozemku o výměře 280,0 m², tj. 48,03 %, bude tvořena zelení. Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou dodrženy.
- Z hlediska souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací je výstavba rodinného domu na p.p.č. 3177/622 přípustná. Pozemek se nachází v zastavitelné ploše T/Z-B24 s funkčním využitím BI – bydlení individuálního městského a příměstského typu. Navržený záměr je v souladu s hlavním využitím plochy a splňuje stanovené podmínky prostorového uspořádání.
- Lokalita není dotčena vymezenou veřejně prospěšnou stavbou ani veřejně prospěšným opatřením lokálního významu. Z hlediska limitů v území je celé správní území Tachova obecně dotčeno limity a zájmy MO ČR pro vyjmenované stavby.
- Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydávanou krajem, zejm. Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, území není dotčeno plochou ani koridorem veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšným opatřením nadmístního významu, není dotčeno záměry sledovanými krajskou dokumentací.
- Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky 2008, ve znění pozdějších aktualizací a změn, není lokalita dotčena žádnými záměry republikového, mezinárodního nebo přeshraničního charakteru.
- Územní rozvojový plán, v aktuálním znění, pro lokalitu nesleduje jakýkoliv záměr republikového 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:

Město Tachov, Dominika Hálová, Tomáš Horváth, Martin Rejthar, Jitka Rejtharová

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se nevyjádřili k podkladům rozhodnutí.

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.

Digitálně podepsal
Ing. František
Svoboda
dne 02.11.2026 13:59

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 27.10.2026

Obdrží:

Účastníci
Ing. Tomáš Horáček, IDDS: eehwhhr
místo podnikání: Ladova č.p. 193/62, Hamrníky, 353 01 Mariánské Lázně
zastoupení pro: Dominik Surják, Hradební 79, 347 01 Tachov
Město Tachov, IDDS: 2tubyxs
sídlo: Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1
RAZKA develop s.r.o., IDDS: vbuub72
sídlo: náměstí Republiky č.p. 86, 347 01 Tachov 1
Dominika Hálová, Bernartice č.p. 48, Stráž, 348 02 Bor u Tachova
Tomáš Horváth, Stráž č.p. 66, 348 02 Bor u Tachova
Martin Rejthar, IDDS: pduckcj
trvalý pobyt: Na Výspě č.p. 1298, 347 01 Tachov

Jitka Rejtharová, Na Výspě č.p. 1298, 347 01 Tachov
BARACOM a. s., IDDS: tscc2k6
sídlo: Kolmá č.p. 671/11, 190 00 Praha 9-Vysočany
ČEZNET s.r.o., IDDS: wbg599r
sídlo: Vilémovská č.p. 1602, 347 01 Tachov 1
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 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, IDDS: samai8a
sídlo: Skrétova č.p. 1188/15, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Na vědomí
Městský úřad Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: 2tubyxs
sídlo: Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1