



MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽATEC  
STAVEBNÍ ÚŘAD A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ  
STAVEBNÍ ÚŘAD.



MUZAX00RJ65J

Spis. zn.: MUZAS/25844/2024/SU/Kra  
Č. jednací: MUZA 48175/2024  
Pracoviště: třída Obránců míru č.p. 295 Žatec  
Vyřizuje: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

V Žatci dne 04.12.2024

## ROZHODNUTÍ

### Výroková část:

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 03.06.2024 podal a dne 23.10.2024 doplnil

[REDACTED]  
kterého zastupuje [REDACTED]  
[REDACTED]

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r**

na stavbu:

**Novostavba RD –** [REDACTED]

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. [REDACTED] (zahrada) v katastrálním území Žatec.

### Stavba obsahuje:

- Jedná se o stavbu jednopodlažního nepodsklepeného domu s garáží a stavbu na dům navazující zastřešené terasy. Zastřešení domu bude sedlovou střechou, podkroví bude bez obytného využití. Zastřešení terasy bude sedlovou střechou. Střechy budou mít výškovou diferenciaci.

- Stavba bude umístěna na pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Žatec, a to ve vzdálenosti 5,4 m od hranice pozemku p. č. [REDACTED] a ve vzdálenosti 13,25 m od hranice pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. Žatec.
- Půdorysné rozměry domu a zastřešené terasy budou 9,20 x 25,35 m, celková výška stavby 5,05 m nad UT.
- Zastavěná plocha domu 233,00 m<sup>2</sup>
- Celková užitná plocha 153,00 m<sup>2</sup>
- Obytná plocha 115,00 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor 920,00 m<sup>3</sup>
- Zpevněné plochy 209,00 m<sup>2</sup>
- Dům bude založen na základových pasech z prostého betonu a zmonolitněného ztraceného bednění do nezámrzné hloubky. Základové pasy budou výztuží propojeny s železobetonovou deskou podlahy tl. 150 mm. Bude provedeno trvalé odvětrání podloží a bude provedena protiradonová izolace.
- Svislé nosné konstrukce budou z dřevěných hranolů o rozměru 60/160 mm. Nosné konstrukce budou obloženy OSB deskami z obou stran. Z exteriéru bude zateplení deskami z EPS. Stropní konstrukci budou tvořit střešní dřevěné vazníky. Zastřešení bude z dřevěných vazníků. Sklon střechy bude 20°. Krytina střechy bude betonová na latěni.
- Nosná konstrukce zastřešení terasy bude z dřevěných hranolů o rozměru 160/160 mm. Založena bude na základových patkách do nezámrzné hloubky. Zastřešení terasy bude dřevěnou sedlovou střechou se sklonem 20°. Krytina střechy bude betonová na latěni.
- Přípojky elektro a vody jsou vyvedeny na pozemku stavebníka. Byly provedeny v rámci přípravy pozemku.
- Odkanalizování bude řešeno pomocí domovní ČOV, která bude umístěna na p.p.č. [REDACTED] v k.ú. Žatec ve vlastnictví stavebníka (*řešeno samostatným vodoprávním povolením*).
- Dešťové vody ze střech objektů budou likvidovány volným zasakováním na pozemku stavebníka.
- Vytápění bude řešeno pomocí tepelného čerpadla. Jako záložní zdroj budou křbová kamna s komínem vedeným uvnitř domu.
- Zpevněné plochy o celkové ploše 209 m<sup>2</sup> ze zámkové dlažby, budou zahrnovat vjezd na pozemek, stání pro osobní automobil a chodník u objektu.
- Pozemek bude přístupný stávajícím sjezdem z veřejně přístupné účelové komunikace. Parkování bude zajištěno na pozemku stavebníka na zpevněné ploše za vjezdem.

Podrobný popis stavebního záměru je uveden v projektové dokumentaci, datum 09/2022, číslo zakázky 34-2022, kterou vypracovala Sandra Krejčová autorizovaný technik pro pozemní stavby ČKAIT 0402147, IČO 76370542, [REDACTED]

#### **Stanoví podmínky pro umístění stavby:**

1. Stavba bude umístěna na pozemku uvedeném ve výrokové části, a to v souladu s projektovou dokumentací, výkres C3 – situace koordinační, datum 09/2022, který vypracovala Sandra Krejčová autorizovaný technik pro pozemní stavby ČKAIT 0402147.
2. Případná změna umístění výše uvedené stavby znamená změnu územního rozhodnutí, jejíž návrh musí být podán u příslušného stavebního úřadu včetně dalších zákonem stanovených podkladů.

**Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, datum 09/2022, kterou vypracovala Sandra Krejčová autorizovaný technik pro pozemní stavby ČKAIT 0402147, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Budou dodrženy podmínky uvedené v koordinovaném závazném stanovisku **Městského úřadu Žatec** ze dne 08. 04. 2024 spis. zn.: MUZAS/55464/2023/█ č.j.: MUZA 16329/2024, a to:

***Ochrana zemědělského půdního fondu***

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle ustanovení § 21 odst. (3) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), jsou záměrem dotčeny. K záměru dotčený orgán uděluje souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve smyslu ustanovení § 9 odst. (8) zákona o ochraně ZPF o celkové výměře 0,0442 ha (zastavěná plocha rodinného domu - 233 m<sup>2</sup>, související zpevněné plochy – 209 m<sup>2</sup>) a to na pozemku parc. č. █ - zahrada v k.ú. Žatec. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Před zahájením stavby žadatel zajistí ze zastavěné plochy rodinného domu a souvisejících zpevněných ploch provedení skrývky kulturních vrstev půdy. Dle předběžné bilance skrývky, která vychází z výsledků pedologického průzkumu v rámci hydrogeologického posouzení ČOV, se jedná o cca 151 m<sup>3</sup> skrývky při mocnosti 0,34 m. Skrytá kulturní vrstva půdy bude krátkodobě (po dobu výstavby) odděleně deponována na staveništi. Žadatel zajistí její ochranu před znehodnocením nadměrným zaplevelováním, smísením s jinými výkopovými materiály, kontaminací škodlivými látkami a zcizováním. Po skončení stavby bude skrývka rozprostřena na nezastavěné části pozemku v okolí stavby za účelem vylepšení půdních podmínek při úpravách zahrady, která bude funkční součástí rodinného domu.
- Nezastavěná část pozemku parc. č. █ a pozemek parc. č. █ v k.ú. Žatec bude po dokončení stavby využíván jako zahrada.
- Celková plocha řešeného pozemku podle koordinační situace C3 činí 1 037 m<sup>2</sup> (p.p.č. █ a p.p.č. █ v k.ú. Žatec).
- Žadatel zabezpečí, aby v souvislosti s používáním mechanizačních prostředků nedocházelo k únikům pohonných hmot, mazadel a ke kontaminaci půdy škodlivými látkami. V případě vzniku škody zajistí neprodleně provedení nápravných opatření.
- Srážkové vody z novostavby rodinného domu budou svedeny volně na terén na pozemku.
- Povinný k platbě odvodů orgánu ochrany ZPF písemně oznámí zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením Městskému úřadu v Žatci, stavebnímu úřadu a životnímu prostředí a předloží kopii pravomocných rozhodnutí vydaných podle zvláštních právních předpisů (stavební zákon), pro které je souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem, a to pro účely vydání rozhodnutí na předpis odvodů za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.
- Za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude předepsán odvod finančních předpisů podle ustanovení § 11 zákona o ochraně ZPF (orientační výše odvodů činí 3.969 Kč) samostatným rozhodnutím orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – Městského úřadu v Žatci, stavebního a vyvlastňovacího úřadu, životního prostředí podle těchto kritérií:
  - kód BPEJ ..... 12153
  - výměra odnětí ..... 0,0258 ha
  - základní cena pozemku podle BPEJ ..... 2,36 Kč/m<sup>2</sup>
  - třída ochrany ..... V.
  - koeficient třídy ochrany ..... 3

- kód BPEJ ..... 12212
- výměra odnětí ..... 0,0184 ha
- základní cena pozemku podle BPEJ ..... 3,88 Kč/m<sup>2</sup>
- třída ochrany ..... IV.
- koeficient třídy ochrany ..... 3

3. Budou dodrženy podmínky uvedené v souhlasném závazném stanovisku **Ministerstva obrany** ze dne 27. 08. 2024 sp. zn.: 179926/2024-1322-OÚZPHA, Čj.: MO 679050/2024-1322, a to:

V blízkosti uvedeného území prochází kabelové vedení vojenské správy, jehož průběh je vyznačen na předloženém mapovém podkladu. V případě stavebních úprav, které se dotknou zakresleného prostoru, je nutno vyžádat si minimálně 14 dní před započítáním zemních prací vytýčení kabelu jeho provozovatelem (VÚ 3255 Praha, [REDAKCE] č. tel. [REDAKCE]), který stanoví konkrétní podmínky jeho ochrany, (viz Zákon č. 127/2005 Sb., § 102) tak, aby nebyla narušena jeho provozuschopnost.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

[REDAKCE]

#### **Odůvodnění:**

Dne 03.06.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení.

Stavební úřad opatřením ze dne 29.10.2024 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Ve stanovené lhůtě žádný z účastníků tohoto práva nevyužil.

*K žádosti o společné povolení byly doloženy tyto doklady, vyjádření a stanoviska:*

- Plná moc k zastupování
- Doklad o zaplacení správního poplatku
- Souhlasy vlastníků sousedních pozemků
- Výpis z katastru nemovitostí na dotčené pozemky
- ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření zn. 0102005006 ze dne 12.09. 2023
- Město Žatec, Odbor rozvoje města – vyjádření č.j. MUZA 46577/2024 ze dne 17.10.2024
- Technická správa města Žatec s.r.o., Správa veřejného osvětlení – vyjádření ze dne 2.10.2023

*Stanoviska a rozhodnutí:*

- Městský úřad Žatec – koordinované závazné stanovisko ze dne 08.04.2024 spis. zn.: MUZAS/55464/2023/[REDAKCE] č.j.: MUZA 16329/2024
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, Územní pracoviště Louny – závazné stanovisko ze dne 28.11.2024 č.j.: KHSUL 59276/2024, spis. zn.: S-KHSUL 55028/2024
- Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany majetkových zájmů a státního odborného dozoru – souhlasné závazné stanovisko ze dne 27. 08. 2024 sp. zn.: 179926/2024-1322-OÚZPHA, Čj.: MO 679050/2024-1322

Ostatní:

- [REDAKCE] - průkaz ENB ev. č.562887.0 ze dne 22.01. 2024

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Toto bylo doloženo závazným stanoviskem orgánu územního plánování Městského úřadu Žatec, Stavebního úřadu a životního prostředí, které je součástí Koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Žatec ze dne 08. 04. 2024 spis. zn.: MUZAS/55464/2023/[REDAKCE] č.j.: MUZA 16329/2024, ve kterém úřad územního plánování konstatuje, že posuzovaný záměr je přípustný, bez podmínky.

Stavební úřad v provedeném společném řízení přezkoumal předloženou žádost s připojenými podklady podle § 94o odst. 2 písm. a) a b) a odst. 3 stavebního zákona. Ověřoval zejména, zda dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Předloženou projektovou dokumentaci vypracovala Sandra Krejčová autorizovaný technik pro pozemní stavby ČKAIT 0402147.

Stavební úřad posoudil stavbu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy.

V závazném stanovisku Městského úřadu Žatec, jsou uvedeny podmínky k trvalému odnětí ze ZPF, které byly zapracovány do podmínek pro provedení stavby pod bodem č. 2.

V souhlasném závazném stanovisku Ministerstva obrany jsou uvedeny podmínky ochrany podzemního telekomunikačního vedení, které byly zapracovány do podmínek pro provedení stavby pod bodem č. 3.

Stavební úřad, na základě skutečností v odůvodnění uvedených, dospěl k závěru, že stavba není v rozporu s veřejnými zájmy, umístěním a provedením stavby, za předpokladu dodržení podmínek stanovených ve výrokové části rozhodnutí, nedojde k ohrožení práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení – další dotčené osoby:

- Město Žatec, IČO 00265781, náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec, [REDAKCE]  
[REDAKCE], ČEZ Distribuce, a. s., ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV – Podmokly, Technická správa města Žatec, s.r.o., IČO 22792830, Čeradická 1014, 438 01 Žatec

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí vyjádřili kladně.

### **Upozornění na povinnosti vyplývající z některých právních předpisů:**

Stavební úřad po dni nabytí právní moci společného povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Při provádění stavby je stavebník povinen:

- 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 souhlasu; 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,
- umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Společné povolení má podle § 94p odst. (5) stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Dobu platnosti společného rozhodnutí může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Společné rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby podle ustanovení § 153 odst. 3 stavebního zákona odborně způsobilou osobou (oprávněný geodet).

Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, ochranu zdraví a životního prostředí při užívání.

Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, a NV č. 591/2006 Sb., a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., která upravuje požadavky na provádění staveb, a příslušné technické normy.

Za správnost, úplnost, celistvost a proveditelnost zpracované projektové dokumentace zodpovídá projektant. Pro stavbu budou použity pouze výrobky ověřené podle zvláštních předpisů.

Zhotovitel ručí za bezpečné provádění stavby dle schváleného projektu a platných předpisů.

Zhotovitel stavby je povinen vést o stavbě stavební deník, po dokončení stavby předá originál stavebního deníku stavebníkovi. V identifikačních údajích stavebního deníku musí být mimo jiných údajů uvedeno jméno a příjmení stavbyvedoucího, který prokazuje oprávnění k výkonu této činnosti otiskem svého razítka a podpisem ve stavebním deníku.

**Další povinnosti stavebníka stanovené platnou legislativou** jsou uvedeny ve výše citovaném Koordinovaném závazném stanovisku Městského úřadu Žatec, stavební úřad tyto povinnosti ve svém opatření již dále neuvádí.

**Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí** ve smyslu ustanovení § 230 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Žádost musí být podána na formuláři, který je stanoven v příloze č. 10 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje Ústí nad Labem podáním u zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Otisk úředního razítka

**Ing. Tomáš T R Á V N Í Č E K, MPA**  
**vedoucí stavebního úřadu a životního prostředí**

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši **5000 Kč byl zaplacen dne 04.11.2024**

**Obdrží:**

**účastníci (dodejky, DS)**

Město Žatec, IDDS: bg54y7u

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Technická správa města Žatec, s.r.o., Správa veřejného osvětlení, IDDS: t93chfc

**dotčené orgány**

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí - ochrana přírody a krajiny, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí - ochrana ovzduší, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí - ochrana ZPF, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí - úřad územního plánování, náměstí Svobody č.p. 1, 438 01 Žatec 1

Ministerstvo obrany, Sekce správy a řízení organizací MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, Územní pracoviště Louny, IDDS: 8p3ai7n