

Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV

Odbor výstavby a územního plánování

Záměr: Z/2024/66250
Řízení: R/2025/20122
Č.j.: R/2025/20122/3

Vyřizuje: Janovcová Natálie
Telefon: 374774151
E-mail: natalie.janovcova@tachov-mesto.cz

Datum: 09.04.2025

Město Bor,
IČO 00259713,
náměstí Republiky 1,
348 02 Bor,

které zastupuje

S P I R A L spol. s r.o.,
IČO 64825663,
Na kuchyňce 1316,
503 46 Třebechovice pod Orebem

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) a § 30 odst. 3 písm. a) 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 07.11.2024 podal

**Město Bor, IČO 00259713, náměstí Republiky 1, 348 02 Bor,
které zastupuje S P I R A L spol. s r.o., IČO 64825663, Na kuchyňce 1316, 503 46
Třebechovice pod Orebem**

(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 3 bytových domů, vč. dopravní infrastruktury v Boru

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2193/55, 2193/56, 2193/57, 2193/79 v katastrálním území Bor u Tachova.

Uvedená stavba byla umístěná pravomocným územním rozhodnutím č.j. 1283/2024/BOR/OVÚP/5/ÚR-23 ze dne 03.07.2024. Toto rozhodnutí se považuje podle § 330 odst. 6 stavebního zákona za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona, jelikož jim byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. Tímto rozhodnutím bylo dále povoleno vedení veřejného

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

osvětlení, teplovodní kanály, vedení kabelové televize pro Západočeskou kabelovou televizi, s.r.o., vedení sdělovacích kabelů pro ČEZNET, s.r.o. a Cetin, a.s..

Související veřejná dopravní a technická infrastruktura byla povolena příslušnými orgány v samostatných řízeních. Rozhodnutí o povolení souvisejících pozemních komunikací a parkovacích míst vydal Městský úřad Tachov, Odbor dopravy a silničního hospodářství dne 02.01.2025 č.j. R/2024/55757/6. Vodohospodářskou část povolil Městský úřad Tachov, Odbor životního prostředí dne 07.04.2025 č.j. R/2025/35654/3. Předmětem rozhodnutí je povolení vodovodního řádu, dešťové a splaškové kanalizace.

Stavba obsahuje:

- Navržené stavby 3 bytových domů se nacházejí v severní části města Bor v obytné zóně Bor, mezi ulicemi Nádražní, Okružní a Přimdská.

- Bytové domy jsou navrženy jako zděné stavby se třemi nadzemními podlažími, bez podzemních podlaží. Založeny budou na základových železobetonových pasech. Svislé konstrukce zděné z broušených keramických tvárnic tl. 300 mm P15 s dodatečným zateplením vnější KZS – polystyren EPS Neo 70 tl. 140 mm. Stropy panelové, schodiště železobetonové. Zastřešení domů bude sedlovými střechami se sklonem 20°, které budou tvořeny příhradovými vazníky a střešní krytina bude z betonových tašek. V bytech ve 2. NP a 3. NP budou na jižní (SO 01, SO 02) a na západní (SO 03) straně osazeny typové zavěšené ocelové balkony. Okna budou plastová bílá s izolačním trojsklem. Fasáda domů bude ze šlechtěné minerální probarvené omítky světle žluté barvy. Sokl budov bude z marmolitové omítky barvy hnědé. Hlavní vstupy do objektů jsou u objektů SO 01 a SO 02 ze severní strany, u objektu SO 03 z východní strany – od parkovacích stání po chodníku do úrovně 1.NP. Vstup je do chodby v 1.NP, které je částečně technické – výměňiková stanice, sklepní kóje a kde je umístěna jedna bytová jednotka. Objekty jsou vertikálně propojeny železobetonovým schodištěm. U schodiště je v 1.NP přístupný jeden byt. Ve 2.NP a 3.NP jsou vždy dva byty.

- Nově vybudované bytové domy SO 01, SO 02 a SO 03 budou užívány k bydlení. V každém domě budou dva vchody a v každém vchodě bude 5 bytů (celkem 10 bytů v každém objektu).

- Objekt SO 01 1. NP – 1x BJ velikosti 2+1, 1 x BJ 1+1 2. NP – 2x BJ 1+2, 1x BJ 1+3, 1 x BJ 1+1 3. NP – 2x BJ 1+2, 1x BJ 1+3, 1x BJ 1+1
- Objekt SO 02 1. NP – 2x BJ 1+1 2. NP – 2x BJ 1+3, 2x BJ 1+1 3. NP – 2x BJ 1+3, 2x BJ 1+1
- Objekt SO 03 1. NP – 1x BJ velikosti 2+1, 1 x BJ 1+1 2. NP – 2x BJ 1+2, 1x BJ 1+3, 1 x BJ 1+1 3. NP – 2x BJ 1+2, 1x BJ 1+3, 1x BJ 1+1

Ve všech bytových domech budou v přízemí společné prostory, chodba, schodiště, sklepy, kočárkárna, výměňiková stanice, sušárna

- parametry stavby:

- Zastavěná plocha bytových domů: $3 \times 364,78 \text{ m}^2 = 1094,34 \text{ m}^2$
- Užiténá plocha bytových domů: $3 \times 554,5 \text{ m}^2$
- Obestavěný prostor BD je cca: $3 \times 4 025 \text{ m}^3 = 12 075 \text{ m}^3$
- Počet bytových jednotek: 30 (v SO 01 – 10BJ, v SO 02 – 10BJ, v SO 03 – 10BJ)

- Zdrojem tepla pro vytápění řešených objektů bude stávající plynová kotelná v majetku města Bor u Tachova. Napojení nových objektů na zdroj tepla (teplovod) bude přes oddělovací výměňik => předávací stanice tlakově nezávislá osazená v každém z objektů.

- Napojení NN bude ze stávajícího podzemního vedení pomocí kabelu CYKY. Skříň hlavního vypínače bude osazena v obvodové stěně každého vchodu. Z této bude provedeno vedení k měření umístěnému ve skříni hned u vstupu do objektu a dále do instalační šachty a jednotlivých bytů a prostor. Každý byt bude mít vlastní elektroměr, v přízemí bude osazen elektroměr na společné prostory a kotelnu.

- Nové stavby bytových domů budou napojeny na nově vybudovaný vodovodní řad PE HD v celkové délce 209,2 m. Pro připojení nových bytových domů bude provedeno celkem 6 ks přípojek z trub PE HD d63. Celková délka přípojek je 86, 89 m. Vodoměrné sestavy budou umístěny v typových šachtách cca 3,0 m před objekty. Zde bude osazen hlavní uzávěr a měření.

- Bude provedena nová gravitační splašková kanalizace z trub KT DN 250. Jedná se o prodloužení stávající splaškové kanalizace, která vede do ulice Nádražní ve městě Bor. Celková délka prodloužení kanalizace je 156,9 m. Splaškové kanalizační přípojky budou provedeny z potrubí KT DN 150, dále bude provedeno 6 revizních šachet DN 400. Celková délka přípojek bude 99,61 m. Do nové dešťové kanalizace bude podchyceno 21 uličních vpustí z komunikací a svody dešťové vody ze 3 nových bytových domů. Bude provedena nová gravitační kanalizace celkové délky 500,5 m. Na kanalizaci bude použito trub PVC DN 300 o délce 150,7 a z trub PVC DN 250 o délce 349,8 m. Dešťové kanalizační přípojky PVC DN 150 budou zhotoveny od dešťových vpustí a bytových domů, celkem bude provedeno 27 ks přípojek o celkové délce 440,62 m.

- Dešťové vody z bytových domů budou napojeny do nové dešťové kanalizace v nově vybudovaných komunikacích, tato kanalizace bude napojena do retenční nádrže navržené na pozemku p. č. 2186/1, tato stavba je zpracována firmou MST – PROJEKT, Horšovský Týn – samostatná akce. Dešťové vody z chodníků budou přirozeným spádováním svedeny do přilehlých travních ploch.

- Dopravně bude území napojeno nově vybudovanou zpevněnou asfaltovou komunikací, která se dělí na část Větev „A“ v šířce 6 m a délce 187,82 m, Větev „B“ v šířce 6 m a délce 153,84 m a Větev „C“ v šířce 6 m a délce 58,90 m. Dále budou vybudována nová parkovací stání u komunikace Větev „A“ bude 16 míst, u Větev „B“ 41 míst a u Větev „C“ 38 míst. Celkový počet parkovacích stání činí 95 míst, z celkového počtu vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace 4 stání.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Jiří Ťupa, hlavní projektant Ing. Pavel Kodýtek ČKAIT 0201862; 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 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Budou splněny podmínky stanovisek dotčených orgánů a to zejména:
 - 5.1. Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov
- Před zahájením stavby bude projednáno dopravně inženýrské opatření se zdejšími DI.
6. Budou splněny podmínky stanovisek vlastníků technické infrastruktury a to zejména:
 - 6.1 ČEZ Distribuce, a. s. ze dne 04.09.2024, zn. 0102206167
 - 6.2 Vodárny a kanalizace Karlovy Vary ze dne 03.09.2024 pod č.j. 6982/24/02/18
 - 6.3 Povodí Vltavy, státní podnik ze dne 04.09.2024 pod č.j. PVL-70076/2024/340/Pa PVL-529/2024/SP
 - 6.4 Cetin, a.s. ze dne 04.09.2024 pod č.j. 259442/24
 - 6.5 ČEZNET, s.r.o. ze dne 21.12.2023 pod č.j. CN2312005-1
 - 6.6 GasNet Služby, s.r.o. ze dne 08.08.2024 pod č.j. 5003118802
7. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
8. Zhotovitel stavby je povinen vést formou stavebního deníku záznam o průběhu stavby.
9. Přebytková výkopová zemina a stavební suť budou uloženy na řízenou skládku.
10. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

11. Stavba k užívání vyžaduje kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu vydaného na základě žádosti stavebníka.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Město Bor, náměstí Republiky 1, 348 02 Bor
CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, 405 02 Děčín
ČEZNET s.r.o., Vilémovská 1602, 347 01 Tachov
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, 602 00 Brno
Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Holečkova 106, 150 00 Praha
Západočeská kabelová televize s.r.o., Dobrovského 180, 353 01 Mariánské Lázně
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328, 360 07 Karlovy Vary

Odůvodnění:

Dne 01.01.2025 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

Stanoviska sdělili:

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, územní pracoviště Tachov závazné stanovisko dne 05.11.2024 č.j. R/2024/39590/2

Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov stanovisko dne 03.05.2024 č.j. KRPP-52311-2/ČJ-2024-031006

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 Bor**, ve znění **Změny č. 1, č. 2, č. 3** vydaném zastupitelstvem města Bor, s účinností poslední Změny č. 3 dne 25.07.2018. Aktuálně je vydaná Změna č. 4 ÚP Bor, která zatím nenabyla účinnosti. Pozemek pro záměr je součástí zastavitelné plochy Z2 – bydlení v rodinných domech s využitím pro **BI – plochy bydlení – v rodinných domech** mimo zastavěné území, vymezené k 17.07.2017. Hlavním využitím ploch BI je pro bydlení v rodinných domech, zahrady, přípustným využitím je také pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, veřejnou zeleň. Na ploše Z2 v k.ú. Bor u Tachova, která je určena pro bydlení v rodinných domech, se připouští výstavba bytových domů s max. přípustnou výškou 4.NP, na max. 20% rozvojové plochy, ve vazbě na stávající zástavbu bytových domů. Směrem do volné krajiny se bude zástavba rozvolňovat a přecházet v zástavbu izolovaných RD.

Záměrem je výstavba 3 bytových domů o 3.NP, navazující na stávající zástavbu v bytových domech, včetně vybudování související veřejné infrastruktury, v souladu se stanovenou koncepcí infrastruktury v sídle. Z hlediska využití plochy se jedná o přípustné využití v území, je předpoklad, že nenaruší významně charakter okolní zástavby. Záměr je přípustný dle ÚP Bor, v platném znění.

Z hlediska **Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje**, v platném znění, ku dni 28.09.2023, lokalita není dotčena plochou ani koridorem veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšných opatření nadmístního významu, ani záměrem sledovaným krajskou dokumentací. Správní území Bor je součástí rozvojové osy republikového významu OS1- Rozvojové osy Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo a vymezeného rozvojového území RU2 Rozvojové území Bor. Kritéria a podmínky v území jsou záměrem respektovány, jsou respektovány a zohledněny v ÚP Bor, v platném znění. Záměr zejména vytvoří podmínky pro posílení stability osídlení, je v souladu se ZÚR PK, v platném znění.

Z hlediska **Politiky územního rozvoje ČR**, v platném znění, k dni 01.09.2023, je správní území Bor součástí OS1 - rozvojové osy Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo, dále pro lokalitu vymezuje pouze obecné republikové priority. Územní plán obecné požadavky a priority respektuje, záměr je v souladu s PÚR ČR, v platném znění.

Z hlediska **uplatňování cílů a úkolů územního plánování** v území (§18 a §19 stavebního zákona) budou zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území záměrem, který vytvoří podmínky pro bydlení, s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

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.

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 nepřipustné.

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 jejích 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. c) ve výši 10 000 Kč byl zaplacen dne 03.02.2025.

Obdrží:

Účastníci

S P I R A L spol. s r.o., IDDS: xunyr5

sídlo: Na kuchyňce č.p. 1316, 503 46 Třebechovice pod Orebem

zastoupení pro: Město Bor, náměstí Republiky 1, 348 02 Bor

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

ČEZNET s.r.o., IDDS: wbg599r

sídlo: Vilémovská č.p. 1602, 347 01 Tachov 1

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IDDS: gg4t8hf

sídlo: Holečkova č.p. 106/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

Západočeská kabelová televize s.r.o., IDDS: szxcn4h

sídlo: Dobrovského č.p. 180/15, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně 1

Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., IDDS: kwtgxs4

sídlo: Studentská č.p. 328/64, Doubí, 360 07 Karlovy Vary 7

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

Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov, IDDS: 5ixai69

sídlo: Nádražní č.p. 2437/2, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1