

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÝ BOR

stavební úřad a úřad územního plánování

nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor, tel. 487 712 311, fax 487 726 160, e-mail: epodatelna@novy-bor.cz

SPIS. ZN.: SU 174/2025
Z/2025/26552/Ma
Č.J.: MUNO 27577/2025

VYŘIZUJE: Malá
TEL.: 487 712 325

DATUM: 28.05.2025



MUNOX00UBFQE

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Nový Bor, stavební úřad a úřad územního plánování, 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 28.04.2025 podal

Ondřej Pejša, nar. 07.06.1974, Tř. T. G. Masaryka 223, 47301 Nový Bor,
kterého zastupuje Ing. Martin Lischka, IČ 74635671, nar. 16.11.1982, Wintrova 91, 47301 Nový Bor

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

rodinný dům s provozovnou (kanceláře), dešťová kanalizace

obec Nový Bor, část obce Arnultovice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 314, 315/3, 315/8, 317/1, 318/8 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru.

Stavba obsahuje:

Účelem stavby je rodinné bydlení stavebníka a správce domu a provozovny (kanceláře). Rodinný dům bude obsahovat 2 byty a provozovnu - kancelář. Bude komunikačně napojen novým sjezdem na komunikaci umístěnou na pozemku parc. č. 318/7. Rodinný dům bude napojen stávajícími přípojkami na stávající veřejné řady vody a kanalizace. Na stávající distribuční síť elektro NN zakončenou přípojkovou skříní. Dešťové vody ze stavby budou zasakovány ve dvou zasakovacích polích, před kterými bude voda akumulována. Vytápění rodinného domu a ohřev TUV tepelným čerpadlem země-voda v kombinaci se dvěma krbovými vložkami. Parkování pro 8 osobních vozidel bude v garáži rodinného domu.

Rodinný dům - jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží, nepravidelný půdorys, kdy se po patrech vůči spodním patřům pootáčí, zastavěné ploše 558 m², střecha rovná, střešní krytina -

substrát, výška do hřebene střechy 10,1 m od upraveného terénu, zděná a železobetonová technologie, bude provedeno opatření proti pronikání radonu z podloží, dispozice:

1. PP - společné prostory: vstup, hobby místnost, koupelna se záchodem, šatna, garáž,

1 byt: chodba se schodištěm a výtahem,

2 byt: vstupní chodba, šatna se schodištěm

provozovna: chodba, 2 x pobytová místnost (kanceláře), sprcha se záchodem a předsíní

1. NP - 1 byt: hala se schodištěm a výtahem, 3 x obytná místnost, 3 x koupelna se záchodem, hobby místnost se saunou, záchod, 2 x technická místnost, terasa, balkon

2 byt: chodba s obytnou místností a kuchyňským koutem, 3 obytné místnosti, koupelna, záchod

2. NP - 1 byt: schodiště s výtahem, obytná místnost s kuchyňským koutem, 2 x obytná místnost, 2 x koupelna se záchodem, balkon, terasa

Dešťová kanalizace - potrubím PVC 125-160 budou vody svedeny do dvou akumulčních nádrží o objemu $2 \times 4,7 \text{ m}^3$, přepady budou svedeny do vsaků o retenčním objemu $2 \times 7,3 \text{ m}^3$ a retenční ploše $22,8 \text{ m}^2$.

Umístění stavby:

Rodinný dům bude umístěn na pozemku parc. č. 314, 315/8, 318/8 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru ve vzdálenosti 2,7 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 318/7 a ve vzdálenosti 3 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 316/3.

Dešťová kanalizace bude umístěna na pozemku parc. č. 315/3, 315/8, 317/1, 318/8 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru.

Umístění stavby i směrové vedení přípojek je zakresleno v situačním výkresu v měř. 1:200, který je součástí ověřené projektové dokumentace, předložené k žádosti, kterou vypracoval Ing. Martin Lischka, ČKAIT 0012429, ZTI (voda, kanalizace, vytápění, vzduchotechnika) Ing. Daniel Florián, ČKAIT 0401332, elektro Ing. Václav Vlach, ČKAIT 0500404, stavebně konstrukční část Ing. Pavel Konfršt, ČKAIT 0501328, požárně bezpečnostní řešení Martin Miškovský ČKAIT: 0402385 v 06/2024.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Pro uskutečnění umístěvané stavby se jako stavební pozemek vymezuje celý pozemek parc. č. 314 v rozloze 25 m^2 , část pozemku parc. č. 315/8 v rozloze 150 m^2 , část pozemku parc. č. 318/8 v rozloze 600 m^2 jak je zakresleno a okótováno v situačním výkresu v měř. 1:200, který je součástí ověřené projektové dokumentace, předložené k žádosti, kterou vypracoval Ing. Martin Lischka, ČKAIT 0012429, ZTI (voda, kanalizace, vytápění, vzduchotechnika) Ing. Daniel Florián, ČKAIT 0401332, elektro Ing. Václav Vlach, ČKAIT 0500404, stavebně konstrukční část Ing. Pavel Konfršt, ČKAIT 0501328, požárně bezpečnostní řešení Martin Miškovský ČKAIT: 0402385 v 06/2024.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, předložené k žádosti, kterou vypracoval Ing. Martin Lischka, ČKAIT 0012429, ZTI (voda, kanalizace, vytápění, vzduchotechnika) Ing. Daniel Florián, ČKAIT 0401332, elektro Ing. Václav Vlach, ČKAIT 0500404, stavebně konstrukční část Ing. Pavel Konfršt, ČKAIT 0501328, požárně bezpečnostní řešení Martin Miškovský ČKAIT: 0402385 v 06/2024; 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) správnost vytýčení prostorové polohy stavby,
 - b) hladina spodní vody a opatření proti jejímu působení na spodní stavbu,

- c) provedení ležatých potrubí pro odvádění odpadních a srážkových vod,
 - d) provádění nosných konstrukcí,
 - e) provádění kompletačních konstrukcí – střešní plášť, dělicí konstrukce, skladby podlah,
 - f) provádění technických zařízení stavby.
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
 5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a na ně navazující ustanovení příslušných technických norem.
 6. V případě zásahu do veřejných ploch nebo komunikací je nutno žádat předem o souhlas příslušného vlastníka a správce. Rovněž případný zásah do soukromých pozemků musí být projednán předem s jejich vlastníky.
 7. Staveniště bude odpovídat požadavkům ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Stavební činnost bude uskutečňována tak, aby vzhledem k provozu v budově a okolní zástavbě byly veškeré její negativní vlivy sníženy na minimum.
 8. Před započatím zemních prací je nutno požádat správce dotčených inženýrských sítí o přesné vytýčení tras podzemních vedení. Podmínky stanovené jednotlivými správci musí být respektovány. Pokud by při provádění prací byl zjištěn výskyt neznámého podzemního vedení, musí být o tom neprodleně uvědomen majitel tohoto vedení, který stanoví další podmínky pro provádění prací.
 9. Před zahájením stavby musí být vytýčena prostorová poloha stavby odborně způsobilou osobou. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán.
 10. Pro stavbu budou použity výrobky, které mají takové vlastnosti, aby pro předpokládanou existenci stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie.
 11. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku, které vydal Městský úřad Nový Bor, odbor životního prostředí dne 28.04.2025 č.j. Z/2025/26552, R/2025/51475 spis. zn. ŽP/206/2025-88:
vodoprávní úřad:
 - v rámci provádění zemních, stavebních a ostatních prací v ochranném a bezpečnostním pásmu zařízení ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací a.s. bude plně respektováno tohoto zařízení, a to za dodržení všech předpisů a norem, které se k této činnosti vztahují, zejména pak: Dodržování zákonných povinností zejména v souvislosti s návrhem a realizací záměru v ochranných pásmech vodních zdrojů § 30 Ochranná pásma vodních zdrojů (dále jen OPVZ) vodního zákona,
 - po celou dobu stavby musí být učiněna opatření proti znečištění či ohrožení povrchových a podzemních vod ropnými látkami nebo látkami škodlivými vodám ze stavební činnosti a z činnosti stavebních mechanismů,
 - vrtné práce budou řízeny osobou oprávněnou projektovat, provádět a vyhodnocovat geologické práce podle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu v platném znění,
 - při hloubení bude vedena dokumentace se zaznamenáváním veškerých údajů o zastížených zvodních a veškeré zjištěné anomálie (přítomnost zvodněného porušeného pásma apod.) musí být neprodleně sděleny odpovědnému řešiteli, který stanoví další postup, zejména způsob oddělení jednotlivých zvodní,
 - budou učiněna taková opatření, aby během vrtných prací nedošlo k ovlivnění okolních zdrojů podzemních vod z hlediska množství a kvality,

- během vrtných prací budou dodržena bezpečnostní opatření ve vztahu k ochraně podzemních vod (zajištění strojních částí vrtné soupravy a ostatních zařízení proti úniku ropných a jiných škodlivých látek,
- celý výměníkový systém (přívodní i vratné PVC trubky) bude podroben tlakové těsnicí zkoušce, aby během provozu nedošlo k ohrožení kvality podzemních vod případně uniklou nemrznoucí směsí; vlastní směs musí být ekologicky nezávadná a v přírodě snadno rozložitelná,
- vrty budou těsněny v celém profilu vhodnou jílo-bentonitovou směsí; zaplášťovými úpravami musí být zamezeno průniku povrchových vod (srážkových vod, vsaků) stvolem vrtů do podzemí a současně budou odděleny jednotlivé zastižené zvodnělé horizonty,
- během realizace je nutné respektovat podmínky, omezení a zákazy platné pro ochranné pásmo vodního zdroje II stupně (dále jen „OPVZ“) a to, v OPVZ je možné vybudovat pouze zpevněná a nepropustná hnojiště a komposty; zákaz hnojení kejdou, močůvkou a silážními šťávami na zmrzlou nebo silně provlhčenou půdu; v tomto území je nutné vyloučení vsakování vod nebo jiných látek, které by mohly mít negativní vliv na jakost podzemních vod; zákaz skladování rozpustných průmyslových hnojiv, vápeno-hořečnatých substrátů; dopravní prostředky musí být zabezpečeny proti úniku ropných látek (parkování pouze na plochách zabezpečených proti úniku ropných látek do horninového prostředí-plochy vybavené vhodným čistícím zařízením odpadních vod, např. sorpční fólii); při ošetření zeleně používat ekologicky šetrné prostředky určené pro manipulaci v ochranných pásmech vodních zdrojů; zákaz zakládání skládek, zákaz používání pesticidů, zákaz skladování PHM, či jiných látek nebezpečným podzemním vodám; zákaz mytí a údržby osobních aut a mechanizačních prostředků (lze provádět pouze na vyhrazených a zpevněných plochách, vybavených vhodným čistícím zařízením odpadních vod),
- vrtné práce budou prováděny a řízeny pod přímým dohledem osoby oprávněné projektovat, provádět a vyhodnocovat geologické práce podle §3 zákona č. 62/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů - hydrogeologem, který dle zjištěných skutečností v průběhu vrtných prací upřesní konstrukci vrtu,
- při provádění vrtných prací musí být zdokumentován geologický profil a registrovány
- všechny přítoky vody do vrtu (hloubka, intenzita),
- vhodnou technologií vrtných prací a vystrojení díla je nutné zamezit vzájemnému propojení jednotlivých zvodní (zachování přirozené hydrogeologické stratifikace horninového souboru) a zajistit ochranu podzemních vod od možné kontaminace z povrchu,
- těsnicí práce a zakryté konstrukce musí být prokazatelně zdokumentovány (fotodokumentace, doklady o použitých stavebních hmotách),
- Severočeské vodovody a kanalizace budou přizváni ke kontrole provádění vrtných prací a měření nejméně v týdenním předstihu (email: nikola.bartonova@scvk.cz, tel. 720 844 604),
- likvidační práce nezbytné je dokumentovat (doklady - záznamy o výsledcích zkoušek hermetičnosti, doklady o použitých těsnicích hmotách, fotodokumentace zakrytých konstrukcí, apod.); vhodnou technologií likvidace vrtů je nutné zamezit vzájemnému propojení jednotlivých zvodní (zachování přirozené hydrogeologické stratifikace horninového souboru) a zajistit ochranu podzemních vod od možné kontaminace z povrchu,

orgán ochrany zemědělského půdního fondu:

- před započatím prací budou v terénu viditelně vytyčeny hranice budoucího trvalého záboru zemědělské půdy; během stavby budou tyto hranice důsledně respektovány,
- plocha odsouhlasená k odnětí bude zabezpečena tak, aby po dobu výstavby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy a jejího vegetačního krytu; po skončení prací bude provedena vhodná povrchová úprava ostatních dotčených ploch, aby mohly nadále plnit funkci ZPF a sloužit nadále jako zemědělský pozemek;

- stavebník provede skrývku ornice z celé plochy záboru v mocnosti v rozmezí min. 15 cm a max. 40 cm, která bude korespondovat s hloubkou půdy dle příslušné BPEJ; skrytá zemina bude uložena na deponii v místě stavby, bude ošetřována proti zaplevelení a zabezpečena proti ztrátám; po skončení stavebních prací bude využita na konečné úpravy terénu v okolí stavby,
- o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením a uložením kulturních vrstev bude dle § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška“) veden pracovní deník (množství, pozemek, katastrální území) a ten bude před vydáním odvodů za odnětí předložen orgánu ochrany ZPF, který vydal tento souhlas,
- po zahájení realizace záměru v souladu s § 11 o ochraně ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF příslušný dle § 15 písm. k) zákona o ochraně ZPF (obecní úřad obce s rozšířenou působností) o odvodech za odnětí zemědělské půdy ze ZPF,
- povinný, jemuž svědčí oprávnění k záměru je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím (tj. odboru životního prostředí obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a dále písemně oznámit zahájení realizaci záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením,
- případná změna rozsahu odnětí zemědělské půdy nad odsouhlasenou výměru nebo na jiné pozemky musí být podle § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF opatřena změnou souhlasu,
- za toto trvalé odnětí půdy ze ZPF bude stavebníkovi předepsán odvod podle těchto kritérií

v kat. území Arnultovice u Nového Boru	pozemek parc. č. 318/148
Kód BPEJ	7.21.52
Základní cena dle oceňovací vyhl. č. 441/2013 Sb.	1,82 Kč/m ²
CHOPAV	10
Koeficient třídy ochrany půdy dle vyhl. č. 48/2011 Sb.	4 (V. třída ochrany)
Odvod za 1 m ²	7,28 Kč

12. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření, které vydala ČEZ Distribuce, a. s., vyjádření ze dne 27.08.2024 zn. 001152079174:

- dotčené zemní kabelové vedení v této lokalitě požadujeme před započítáním stavby vytyčit a zjistit jeho hloubku uložení a určit přesné místo umístění,
- ochrana zemních kabelů musí splňovat normy ČSN 73 6005 pro přejezd vozidel,
- v prostoru stavby musí být zachovány hloubky a krytí stávajících kabelů NN a dodrženy podmínky pro jejich uložení, křížení a souběh vedení technického vybavení v podzemní trase podle ČSN 73 6005; dle PNE 33 3302 je třeba dodržet minimální vzdálenosti mezi vodiči, vedeními a objekty,
- při velkém odkrytí kabelového vedení bude toto vedení ve výkopu zajištěno mechanickou ochranou proti jeho poškození a přístupu k němu, dále po min. 1 m úsecích bude vyvěšeno; při zpětném uložení budou dodrženy podmínky pro jejich uložení podle uvedených ČSN a PNE; před záhozem zpětného uložení budeme včas vyzváni k provedení kontroly uložení a proveden zápis do stavebního deníku,
- v případě provádění výkopových prací v bezprostřední blízkosti distribučního zařízení požadujeme provádění těchto činností ručně,
- při případné úpravě povrchu v ochranném pásmu vedení nesmí dojít ke změně výškové nivelety země oproti současnému stavu,
- stavbou nesmí být znepřístupněno nebo poškozeno naše zařízení,

- v dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu; postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz,
 - místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 10,
 - v případě nadzemního vedení NN budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu,
 - při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení NN, 2 m od vedení VN a 3 m od vedení VVN, dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1), v případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů NN,
 - pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů; s ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení; opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách,
 - stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů; nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění,
 - v případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí,
 - umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v našem majetku; při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu,
 - musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení,
 - dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury v našem vlastnictví, nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860; zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném naší společností.
13. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření, které vydala GasNet Služby, s.r.o., vyjádření ze dne 20.12.2024, zn. 5003222805:
- v ochranném pásmu plynovodů a přípojek budou veškeré práce prováděny výhradně ručním způsobem; veškeré stavební práce musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených plynárenských zařízení a plynovodních přípojek,
 - při realizaci stavby požadujeme respektovat ČSN 73600, dočasné zařízení staveniště (lešení, stavební buňky atd.) požadujeme umístit tak, aby po celou dobu stavby bylo plynárenských zařízení a plynovodní přípojky přístupné; veškeré stavební práce musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených plynárenských zařízení a plynovodních přípojek; při realizaci stavby je nutno dodržovat veškerá pravidla stanovená pro práce v ochranném pásmu plynárenského zařízení a plynovodních přípojek, které činí 1 m na každou stranu měreno kolmo od osy

- plynovodu; v tomto pásmu nesmí být umístěovány žádné nadzemní stavby, prováděna skládka materiálu a výšková úprava terén,
- před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení PZ; vytyčení trasy provede příslušná regionální oblast; o provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol; bez vytyčení trasy a přesného určení trasy a přesného určení uložení PZ stavebníkem nesmí být stavební činnost zahájena,
 - pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou PZ, rozsahem ochranného pásma,
 - bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 700 03, zákon č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, případně další předpisy související s uvedenou stavbou,
 - při provádění stavební činnosti v ochranném pásmu PZ vč. přesného určení uložení PZ je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození PZ nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu; nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí,
 - v případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení PZ v místě křížení na náklady stavebníka. Technologie musí být navržena tak, aby v místě křížení nebo souběhu s PZ byl dostatečný stranový nebo výškový odstup od PZ, který zajistí nepoškození PZ během prací, a to s ohledem na použitou bezvýkopovou technologii a všechny její účinky na okolní terén; v případě, že nemůže být tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie,
 - odkrytá PZ budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečena proti jejich poškození,
 - poklopy uzávěrů a ostatních armatur na PZ, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti,
 - bude zachována hloubka uložení PZ,
 - stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození PZ (vč. drobných vrypů do PE potrubí, poškození izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie, markeru atd.) na telefon 1239,
 - před provedením zásypu výkopu a v průběhu stavby bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti v ochranném pásmu PZ; povinnost kontroly se vztahuje i na PZ, která nebyla odhalena; kontrolu provede příslušná regionální oblast; kontrolu je třeba objednat min. 5 dnů předem; předmětem kontroly je také ověření dodržení stanovené odstupové vzdálenosti staveb, které byly povoleny v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ, o provedené kontrole bude sepsán protokol; bez provedené kontroly nesmí být PZ zasypána; stavebník je povinen na základě výzvy provozovatele PZ, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození PZ během výstavby nebo provést kontrolní sondy v místě styku stavby s PZ,
 - plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, to vše v souladu s předpisem provozovatele distribuční soustavy „Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy“; neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky.
14. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Název, sídlo a oprávnění k předmětné činnosti bude předloženo stavebnímu úřadu před zahájením stavebních prací.
15. Po úplném dokončení stavby podá stavebník žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podle ustanovení § 232 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

podle § 182 písm. a) stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu
Ondřej Pejša, nar. 7.6.1974, Tr. T. G. Masaryka č.p. 223, 47301 Nový Bor

podle § 182 písm. b) stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu
Město Nový Bor, IČ 00260771, nám. Míru 1, 47301 Nový Bor

Odůvodnění:

Dne 28.04.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- smlouva o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě č. 24_SOP_01_4122362624
- hydrogeologický průzkum pozemku ze dne 12.03.2025, které vypracoval RNDr. Karel Lusk, poř. č. 1217/2000
- stanovení radonového indexu pozemku č. 1337-22, ze dne 16.11.2022, který vypracoval Ing. Matěj Neznal, SÚJB/RCHK/10459/2013

Závazná stanoviska a vyjádření sdělili:

- Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, souhlasné závazné stanovisko ze dne 02.09.2024 č.j. R/2024/11623/2
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Lužické hory, rozhodnutí ze dne 20.01.2025 č.j. SR/1837/LI/2024 - 6
- Městský úřad Nový Bor, odbor životního prostředí, souhlasné závazné stanovisko ze dne 28.04.2025 č.j. Z/2025/26552, R/2025/51475 spis. zn. ŽP/206/2025 – 88 a ze dne 25.09.2024 MUNO 44342/2024 spis. zn.: ŽP/473/2024-14
- GasNet Služby, s.r.o., vyjádření ze dne 02.09.2024, zn. 5003149845
- ČEZ Distribuce, a. s., vyjádření ze dne 27.08.2024 zn. 001152079174 a zn. 001152079044

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.

Stavební úřad se zabýval vymezením okruhu účastníků řízení a zkoumal, zda mohou být prováděním stavby přímo dotčena vlastnická práva k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně pozemků sousedních a staveb na nich a dále zda mohou být přímo dotčena práva odpovídající věcnému břemeni k těmto pozemkům nebo stavbám na nich. Na základě výsledku byl stanoven okruh účastníků řízení, u kterých byla zjištěna potence dotčenosti. Podle § 182 písm. b) stavebního zákona byla stanovena jako účastník řízení obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn. Podle § 182 písm. c) stavebního zákona byli stanoveni jako účastníci řízení vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Podle § 182 písm. d) stavebního zákona byli stanoveni jako účastníci řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

podle § 182 písm. d) stavebního zákona

ČEZ Distribuce, a. s., GasNet Služby, s.r.o., Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Ing. Michal Vlček, Mgr. Petra Vlčková, Ing. Martin Šilar, Romana Šilarová, Mgr. Roman Mužík.

Stavební úřad dospěl k názoru, že výše jmenovaní splňují zákonem stanovené podmínky pro jejich vymezení za účastníky řízení. Ostatní vlastníci nemovitostí, u nichž nebyla shledána potence dotčenosti stavbou, nebyli vymezeni za účastníky řízení.

Stavební úřad přezkoumal soulad stavby s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. S platnou Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), ve znění závazném od 01.03.2025, je stavba v souladu, neboť záměr se věcí řešených v PÚR nedotýká. S nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR“), ve znění aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti dne 03.01.2024, je stavba v souladu, neboť stavba se věcí řešených v ZÚR nedotýká.

Stavba je v souladu s platným územním plánem Nový Bor, po změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 27.12.2018.

Část pozemků p. č. 314, 315/3, 315/8, 317/1, 318/8 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru, na nichž je stavba navržena, se nachází v zastavitelné ploše Z34-BI-ar se stanoveným funkčním využitím „plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)“. Jde o plochu, pro kterou je v podmínkách využití uvedeno mimo jiné hlavní využití – bydlení v rodinných domech městského typu, v podmíněně přípustném využití je mimo jiné uvedeno využití pro obchod a služby slučitelné s bydlením, sloužící pro obsluhu tohoto území, za podmínky, že bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech, a že tato zařízení svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území. Stavba je tedy z hlediska funkčního využití v souladu s platným územním plánem Nový Bor.

Posuzovaná stavba dle platného územního plánu respektuje stanovený koeficient výšky budovy min. 4,5 m – max. 9,0 m po hlavní římsu nebo atiku, dle definice výšky budovy v platném územním plánu Nový Bor (stavba 7,0 m), maximální koeficient zastavění pro plochu Z34-BI-ar 0,2 (stavba 0,2), dále je splněna podmínka vybavení obytné stavby garáží nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt a je splněna navrhovaná kapacita – maximálně 11 hlavních objektů, která je pro zastavitelnou plochu Z34-BI-ar, kde se stavba nachází, navržena.

Stavba je v souladu s platnou územní studií – zastavovací studie „Pod Borským vrchem“ u které byla schválena možnost jejího využití dne 16.09.2015 a potvrzeno ověření její aktuálnosti dne 18.07.2023, kde jsou mimo jiné splněny její regulační podmínky, například min. velikost pozemku 880 m² (stavba 3085 m²), nim. koeficient zeleně 0,75, výška zástavby max. 2. NP (stavba 2. NP), zástavba může mít zcela, nebo polozapuštěný suterén (stavba má polozapuštěný suterén) a architektonické řešení záměru odpovídá charakteru okolní zástavby.

Rodinný dům s provozovnou (kanceláře veřejných IT služeb včetně poradenství) je umístěn v lokalitě, která je převážně tvořena obytnou zástavbou, a proto jeho architektonické a urbanistické řešení přirozeně zapadá do stávajícího charakteru území. Charakter domu odpovídá parametrům studie – ploché střechy, světlé přírodní fasády-beton, omítka, pravoúhlé hmoty. Objem domu je větší než aktuální realizace většiny objektů, ale odpovídá největším navrhovaným objektům zastavovací studie „Pod Borským vrchem“, jež nakonec nebyly na daných pozemcích realizovány.

Stavební úřad posoudil stavbu také z hlediska cílů a úkolů územního plánování a konstatoval, že jsou splněny předpoklady vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném území.

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 územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého 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.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

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,

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.

Stanislava Malá

úředník ve věcech stavebního řádu
oprávněná úřední osoba

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5.000 Kč byl zaplacen 12.05.2025.

Obdrží:

účastníci podle § 182 písm. a) stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu (dodejky)

Ondřej Pejša, kterého zastupuje Ing. Martin Lischka, IDDS: fn3zpny
místo podnikání: Wintrova č.p. 91, 47301 Nový Bor

účastníci podle § 182 písm. b) stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu (dodejky)

Město Nový Bor, IDDS: b7wbphv

sídlo: nám. Míru č.p. 1, 47301 Nový Bor

účastníci podle § 182 písm. d) stavebního zákona (dodejky)

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 60200 Brno 2

Ing. Michal Vlček, IDDS: 6yqdf2p

trvalý pobyt: Gen. Svobody č.p. 274, 47301 Nový Bor

Mgr. Petra Vlčková, IDDS: 8wrzyrh

trvalý pobyt: Mánesova č.p. 891, 47301 Nový Bor

Ing. Martin Šilar, Mánesova č.p. 893, 47301 Nový Bor

Romana Šilarová, Mánesova č.p. 893, 47301 Nový Bor

Mgr. Roman Mužík, Závěská č.p. 1516/1b, Praha 10-Hostivař, 10200 Praha 102

dotčené správní úřady

Městský úřad Nový Bor, odbor životního prostředí, IDDS: b7wbphv

sídlo: nám. Míru č.p. 1, 47301 Nový Bor

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Lužické hory, IDDS: dkkdkdj

sídlo: Kaplanova č.p. 1931/1, Praha 4-Chodov, 14800 Praha 414

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, IDDS: nfeai4j

sídlo: Husova č.p. 186/64, Liberec V-Kristiánov, 46005 Liberec 5

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Zveřejnění bylo shodně provedeno způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Sejmuto z úřední desky dne: