



Záměr: Z/2025/7562
Řízení: R/2025/9587
Č.j.: R/2025/9587/26

Dne: 01.06.2026

Úřad: Městský úřad Cheb
náměstí Krále Jiřího z Poděbrad
1/14
35002 Cheb

a8gbnyc

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Bc. GABRIELA TVARŮŽKOVÁ
Tel: 354 440 138
Email: tvaruzkova@cheb.cz

ROZHODNUTÍ

dodatečné povolení stavby

Výroková část

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), rozhodl takto:

I.

odstranění stavby:



skladový objekt s bytem na p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu,
se nenařizuje
a stavbu:

skladový objekt s bytem na p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu,
(dále jen "stavba") na pozemku **p.p.č. 535/18** (trvalý travní porost), **535/4** (trvalý travní porost) **v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb,**

kterou dne 25.02.2025 podal Ivo Karas, (nar. 27.06.1988), Kosmonautů č.p. 1232/14, 350 02 Cheb, kterého zastupuje Ing. Miroslav Čech, (nar. 10.01.1954), Na Vrchu č.p. 3020/53, 352 01 Aš (dále jen "stavebník"), se podle ustanovení § 254 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 256 odst. 1 stavebního zákona

dodatečně povoluje,

v tomto rozsahu:

- novostavba skladového objektu s bytem o rozměrech 19,45 x 12,3 m umístěný na p.p.č. 535/18 ve vzdálenosti od p.p.č. 535/4 směr k přístupové komunikaci - 8 m, od p.p.č. 535/4 směr vodovodní přípojky - 2,5 m vše v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb,
- skladový objekt je jednopodlažní stavba o rozměru 12,15 x 12,3 m, se sedlovou střechou výšky k hřebeni 7,65 m. Skladová část je z ocelové konstrukce opláštěné panely PIRTECH PWS - PIR CH tl. 160 mm. Založená bude na patkách. Opláštění stěn a krytina střechy budou se sendvičových panelů na dřevěných krokách.
- skladový objekt je provozně propojen s bytovou částí. 1. NP bude sklad autodílů, kotelna.
- bytová část bude o rozměru 12,15 x 7,3 m, výšky k hřebeni 7,65 m, provedená jako jednopodlažní stavba s podkrovním prostorem ve zděné technologii z tvárnic se založením na pasech. Strop nad 1. NP bude z dřevěných trámů se sádkokartonovým podhledem. Zastřešení



bude tesařsky provedeným sedlovým krovem se sádkartonovým zatepleným podhledem a krytinou z trapézového plechu na latích.

- bytová část bude obsahovat v 1. NP zádveří, chodbu se schodištěm, WC, koupelnu, kancelář skladu, obývací pokoj s kuchyňským koutem,
- bytová část ve 2. NP bude obsahovat chodbu, šatnu, WC, sprchu a 3 x pokoj,
- kotel na pelety, jako zdroj tepla. TUV bude zajištěna pomocí kombinovaného ohříváku TUV o objemu 150 l,
- vodovodní přípojku, která povede ze stávajícího řádu na p.p.č. 535/4 přes vodoměrnou šachtu na p.p.č. 535/18 do bytové části objektu,
- elektrická přípojka povede ze stávajícího elektroměrného pilíře, který je umístěný na p.p.č. 535/18 u hranice s p.p.č. 469/2 a dále do bytové části objektu,
- splaškové vody budou odváděny do domovní čistírny odpadních vod (ČOV) typu VARIOcomp 5K (ASIO) - biologická čistírna odpadních vod s vypouštěním přečištěných vod do zemního vsaku - vsakovací jámy vše na p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb. Z ČOV budou přečištěné odpadní vody vyvedeny do revizní šachty, do které bude napojena i dešťová kanalizace z objektu. Z revizní šachty pak budou dešťové a přečištěné odpadní vody svedeny do vsakovacího objektu o objemu 9 m³. Před ČOV bude umístěna revizní šachta,
- dešťová kanalizace bude odvádět srážkové vody z objektu přes nádrž na dešťovou vodu o objemu 4 m³ a poté budou zaústěny do revizní šachty přečištěné odpadní vody a dále budou společně odvedeny do vsakovacího objektu na p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude dokončena podle ověřené projektové dokumentace, kterou ověřil autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, Ing. Miroslav Čech, ČKAIT - 0300564.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.



3. Jakékoli změny oproti schválené projektové dokumentaci musí být předem projednány se stavebním úřadem.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhl. č. 309/2006 Sb. a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. - požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích. Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli, musí zadavatel stavby podle § 14 odst.1 zákona č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, určit koordinátora. Přesáhne-li stavba svým plánovaným objemem prací a činností dobu stanovenou v § 15 odst. 1 zákona č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (500 pracovních dní v přepočtu na jednu fyzickou osobu nebo doba trvání prací a činností je delší než 30 pracovních dnů, ve kterých budou vykonávány práce a činnosti a bude na nich pracovat současně více než 20 fyzických osob po dobu delší než 1 pracovní den) musí zadavatel stavby (stavebník, investor) doručit oznámení o zahájení prací na Oblastní inspektorát v Plzni (formulář pro oznámení je v příloze č. 4 nařízení vlády č. 591/2006 Sb.).
5. Odpad ze stavby (obalový materiál, nepoužité zbytky stavebního materiálu apod.) bude likvidován v souladu se zákonem 541/2020 Sb., zákon o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
6. V průběhu stavby nesmí být znečištěny komunikace, veřejná prostranství. Případné znečištění bude okamžitě odstraněno.
7. Stavební materiál bude skladován na vlastním pozemku stavebníka. V případě, že bude skladován na pozemku, který není v majetku stavebníka, je třeba si vyžádat souhlas majitele tohoto pozemku k uložení stavebního materiálu.
8. Škody vzniklé stavbou nebo stavební činností na cizím majetku budou odstraněny nebo vypořádány nejpozději ke dni dokončení stavby.
9. Stavebník zabezpečí provádění prací tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování okolí prachem a hlukem.
10. Zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby.
11. Stavebník je povinen dodržet podmínky vyplývající v § 160 a 161 stavebního zákona.



12. Stavebník je dále povinen dodržet podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 17.10.2024 pod č.j. MUCH 97902/2024, které zní:

stavba vodního díla bude provedena podle projektové dokumentace ověřené vodoprávním úřadem "Čistírna odpadních vod Cheb, k.ú. Háje p.p.č. 535/18", kterou vypracoval Ing. Miroslav Čech, IČO 13895451 a Václav Mls, ČKAIT 0301099, v květnu 2024; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího projednání s vodoprávním úřadem.

Na staveništi budou vytyčeny veškeré podzemní inženýrské sítě.

Budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce, a.s. zn. 001152079103 ze dne 13.09.2024.

Pokud navrženou technologií (ČOV) nebude možné dosáhnout stanovených limitů, bude technologie doplněna o další stupeň čištění.

U domovní ČOV budou doloženy zkoušky vodotěsnosti podle ČSN 75 0905 - zkoušky vodotěsnosti vodárenských a kanalizačních nádrží.

U splaškové kanalizace budou doloženy zkoušky těsnosti podle ČSN 75 06909 - zkoušky vodotěsnosti stok a kanalizačních přípojek.

Do kolaudace stavby bude vyřešena likvidace kalů z ČOV (smlouva s provozovatelem vhodného zařízení pro likvidaci těchto odpadů).

13. Stavebník je povinen dodržet podmínky vyplývající z vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 13.09.2024 pod č.j. 001152079103.

14. Stavebník je povinen dodržet podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 18.10.2022 pod č.j. MUCH 102918/2022 a KSÚ 8806/2022 souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu za podmínek, které zní:



Žadatel nechá v terénu zřetelně vytyčit hranice záboru zemědělské půdy tak, aby nedošlo k neoprávněnému záboru další zemědělské půdy. Po dostavbě skladu bude zbývající zpevněná část plochy štěrkem odstraněna a následně ozeleněna.

Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF, je povinna podle ustanovení § 11 a § 11b zákona o ochraně ZPF zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k zákonu o ochraně ZPF. Za trvalé odnětí části p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu za účelem stavby skladového objektu s bytem, ČOV a zpevněné plochy bude předepsán odvod v orientační výši 28896,- Kč. Konkrétní výše odvodu a způsobu platby bude upřesněn v rozhodnutí, které podle ust. § 11 zákona o ochraně ZPF vydá po zahájení realizace záměru Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí. Odvod za trvale odňatou zemědělskou půdu v souladu s ust. § 11b odst. 1 zákona o ochraně ZPF bude zaplacen jednorázově.

Žadatel doručí Městskému úřadu Cheb, orgánu ochrany ZPF kopii pravomocného rozhodnutí, pro které se závazné stanovisko stalo podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.

Městský úřad Cheb, jako orgán ochrany ZPF současně uděluje žadateli výjimku podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF z povinnosti provést skrývku ornice z části p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu o výměře 280 m².

15. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

16. Stavebník doloží k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí podklady uvedené v § 232 odst. 2 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

Ivo Karas, (nar. 27.06.1988), Kosmonautů č.p. 1232/14, 350 02 Cheb



II.

podle § 237 odst. 2 stavebního zákona nařizuje stavební úřad

zkušební provoz

na stavbě:

skladový objekt s bytem na p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu,

(dále jen "stavba") na pozemku **p.p.č. 535/18** (trvalý travní porost), 535/4 (trvalý travní porost) **v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb.**

Stanoví podmínky zkušebního provozu:

1. Po dokončení ČOV a kanalizace, a po provedení kontrolní prohlídky stavby, ke které bude vodoprávní úřad přizván, bude ČOV (podle § 115 odst. 2 zákona č. 183/2006, nyní ustanovení § 234 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona) uvedena do zkušebního provozu na dobu min. 7 měsíců.
2. Před uvedením stavby ČOV a kanalizace do zkušebního provozu předloží stavebník příslušnému stavebnímu úřadu následující doklady: doklad o způsobilosti stavby k provozu (např. předávací protokol od zhotovitele stavby), dokumentaci skutečného provedení (došlo-li k odchylkám proti stavebnímu povolení nebo ověřené projektové dokumentace), protokol o provedení zkoušky těsnosti ČOV a kanalizace, provozní řád pro ČOV, smlouvu o likvidaci kalů z ČOV uzavřenou s k tomu oprávněnou osobou.
3. Během zkušebního provozu investor stavby zajistí 1 x za dva měsíce provedení rozboru vzorků odpadních vod odebraných na odtoku z ČOV. Jedná se o dvouhodinové směsné vzorky získané sléváním 8-mi dílčích vzorků stejného objemu v intervalu 15 minut.
4. Rozsah sledování:
 - CHSKCr, BSK5, N-NH₄⁺, NL
 - četnost - 1 x za dva měsíce v počtu min. 3 odběrů.
5. Nejdéle jeden měsíc po vypršení lhůty pro zkušební provoz požádá investor ČOV příslušný stavební úřad o vydání kolaudačního



rozhodnutí a k žádosti předloží následující doklady: výsledky rozborů vzorků odpadních vod odebraných na odtoku z obou ČOV (případně vyhodnocení zkušebního provozu).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

Ivo Karas, (nar. 27.06.1988), Kosmonautů č.p. 1232/14, 350 02 Cheb

Odůvodnění

Stavební úřad nařídí stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby odstranit stavbu dle § 250 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, pokud je prováděna nebo byla provedena bez povolení podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním. Stavba skladového objektu s bytem byla zahájena bez povolení stavebního úřadu. Stavební úřad tuto skutečnost zjistil při své kontrolní činnosti dne 28.11.2024. Stavební úřad dne 15.01.2025 pod č.j. R/2025/9587/1 oznámil podle § 251 odst. 1 stavebního zákona zahájení řízení o odstranění stavby známým účastníkům řízení a podle § 255 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 46 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších, vyzval povinného k předložení žádosti o dodatečné povolení stavby.

Dne 25.02.2025 podal povinný žádost o dodatečné povolení stavby. V souladu s § 255 odst. 4 stavebního zákona je řízení o dodatečném povolení stavby součástí řízení o nařízení odstranění stavby.

Vzhledem k tomu, že žádost spolu s přílohami neposkytovala dostatečný podklad pro její řádné posouzení, byl povinný dne 13.03.2025 pod č.j. R/2024/66304/3 vyzván k doplnění v souladu s 185 odst. 2 stavebního zákona. Současně bylo řízení o dodatečném povolení stavby usnesením přerušeno dle § 185 odst. 2 stavebního zákona a dle § 39 odst. 1 správního řádu určil stavební úřad lhůtu do 30.06.2025.



Dne 11.04.2025 obdržel stavební úřad doplnění žádosti či odstranění vad žádosti.

Stavební úřad posoudil doplněné doklady a zjistil, že neobsahuje všechny podklady pro řádné posouzení žádosti, které jsou uvedeny v § 184 odst. 2 stavebního zákona, a proto dle § 185 odst. 2 stavebního zákona vyzval dne 05.05.2025 stavebníka k doplnění. Současně řízení dle § 185 odst. 2 stavebního zákona přerušil a dle § 39 odst. 1 správního řádu určil lhůtu do 30.06.2025.

Dne 19.06.2025 a dne 23.06.2025 obdržel stavební úřad doplnění žádosti či odstranění vad žádosti.

Stavební úřad zjistil, že v průběhu řízení došlo k úmrtí vlastníka dotčeného pozemku. Proto dne 02.07.2025 požádal Okresní soud v Chebu o poskytnutí informace, kdo se stává dědicem, případně okruh potencionálních dědiců po zemřelém. Dne 03.07.2025 obdržel stavební úřad informaci Okresního soudu v Chebu, že byla v řízení o pozůstalosti pověřena soudní komisařka Mgr. Tereza Špelinová. Stavební úřad obdržel dne 22.08.2025 sdělení pověřené soudní komisařky okruhu dědiců (evidováno pod č.j. MUCH 77914/2025).

Stavební úřad požádal dne 01.09.2025 o vydání závazného stanoviska Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje k předmětné stavbě.

Dne 01.10.2025 obdržel stavební úřad nesouhlasné závazné stanovisko HZS KK. Na základě nesouhlasného stanoviska vyzval stavební úřad dne 03.10.2025 stavebníka k doplnění podkladů. Současně řízení přerušil a určil lhůtu do 31.12.2025.

Dne 24.11.2025 a 26.11.2025 obdržel stavební úřad doplnění žádosti či odstranění vad žádosti. Na základě doplněných dokladů požádal stavební úřad dne 05.01.2026 dotčený orgán (HZSKK) o vydání závazného stanoviska.

Dne 21.01.2026 obdržel stavební úřad doplnění žádosti či odstranění vad žádosti.



Stavební úřad obdržel dne 04.02.2026 nesouhlasné závazné stanovisko HZSKK. Proto vydal dne 09.02.2026 výzvu k doplnění podkladů a současně řízení přerušil a dále určil lhůtu do 31.05.2026.

Dne 11.02.2026, 12.02.2026 obdržel stavební úřad doplnění žádosti či odstranění vad žádosti. Na základě doplněných podkladů požádal stavební úřad dne 18.02.2026 dotčený orgán o vydání závazného stanoviska.

Dne 23.03.2026 obdržel stavební úřad koordinované závazné stanovisko - souhlasné.

Stavební úřad opatřením ze dne 26.03.2026 oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům, a současně účastníky řízení informoval, že byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí. Současně podle ustanovení § 255 odst. 3 v návaznosti na § 189 odst. 1 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 námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Stavební úřad zjistil, že k pozemku, který je dotčen stavbou je zahájena exekuce a nařízen exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Vzhledem k tomu, že oprávněnými účastníky jsou nezletilí, požádal dne 27.04.2026 stavební úřad soud, zda byl ustanoven opatrovník nezletilých ve věcech majetkových. Dne 06.05.2026 obdržel stavební úřad sdělení Okresního soudu v Chebu (evidováno pod č.j. MUCH 49423/2026).

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem, vydal stavební úřad dne 07.05.2026 seznámení s podklady, které zaslal městu Cheb, orgánu sociálně-právní ochrany dětí (dále jen "opatrovník"), aby se vyjádřili k podkladům rozhodnutí dle § 36 odst. 3 správního řádu a stanovil k tomu lhůtu 10 dnů ode dne doručení sdělení. Opatrovník nevyužil své právo nahlédnout do podkladů rozhodnutí.



Odůvodnění I.

Stanovení okruhu účastníků řízení:

Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí k závěru, že právní postavení účastníka řízení v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona v daném případě přísluší stavebníkovi, kterým je Ivo Karas a obci na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tou je Město Cheb. Dále je to vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, těmi jsou:

- p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb - Ivo Karas, Věcné břemeno umístění, provozování, oprava a údržba zařízení distribuční soustavy pro společnost ČEZ Distribuce, a.s. Dále je k předmětnému pozemku evidován exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ve prospěch oprávněných nezletilých Adély Jamelské (nar. 29.07.2016) a Matyáše Jamelského (nar. 28.07.2013) oba bytem V Zahradách č.p. 1161/20, 350 02 Cheb (byl ustanoven opatrovník - město Cheb - orgán sociálně-právní ochrany dětí.
- p.p.č. 535/4 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb - Jan Kyncl.

Dále to jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, těmi jsou vlastníci:

- p.p.č. 535/12, 535/4, 469/2 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb - Jan Kyncl,
- p.p.č. 535/5 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb - Ivo Karas.

Stavba bude napojena na vodovod ve vlastnictví Martina Vöröse a přípojkou elektro na distribuční síť spol. ČEZ Distribuce, a.s.

Stavbu lze dodatečně povolit, pokud povinný prokáže splnění podmínek podle § 193 stavebního zákona a dále podmínky uvedené v § 256 odst. 1 stavebního zákona, a to zejména:



- *stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu,*

Stavba skladového objektu s bytem je navržena v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Na pozemku je navrženo parkovací stání, srážkové vody, jsou zachytávány na pozemku. Stavba je umístěna 2 m od sousedního pozemku a bude napojena na sítě technické infrastruktury. Pro předmětnou stavbu nebylo třeba projednávat výjimku ze zákazů podle jiného právního předpisu. Tato podmínka je splněna.

- *stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu*

Stavba je navržena v souladu s ustanoveními stavebního zákona a není třeba projednávat výjimku z požadavků na výstavbu

- *povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek podle tohoto zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení nebo v rozporu s ním, byla-li uložena*

Stavebníkovi byla za provádění stavby bez povolení vydaná pokuta, která byla uhrazena.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona posuzuje, zda je záměr v souladu s:

- *územně plánovací dokumentací a územními opatřeními a vymezením zastavěného území,*

Podkladem pro posouzení s územně plánovací dokumentací je Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 schválené dne 12.07.2021 usnesením č. 618 vlády ČR a závazné dnem 01.09.2021, dále Úplné znění Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1 vydané dne 21.06.2018 usnesením č. ZK 241/06/2018 Zastupitelstva Karlovarského kraje, účinné od 13.07.2018 a Územní plán Cheb, resp. jeho úplné znění po vydání změn č. 4, 9, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 23, 14,



25, 17, 28 a 29, účinné od 02.04.2026. Pozemek, na kterém se stavba nachází je užíván vlastníkem.

- *cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,*

Posuzovaný záměr se umísťuje na pozemcích v zastavěném území obce v ploše vymezené Úplným zněním Územního plánu Cheb jak VD - výroba drobná a služby, kde hlavní využitím je určeno pro výrobu a skladování. Přípustné využití umožňuje stavbu pro ochranu obyvatelstva, služby, vědu a výzkum, administrativu, nákladní dopravu, oplocení, ČSPH, související dopravní a technickou infrastrukturu. Podmíněně přípustné využití umožňuje umístění služebního bytu - za podmínky, že se jedná o stavby které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím. Dle podmínek prostorového uspořádání je maximální velikost budovy 500 m², koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ je 10% a výška zástavby je 1 (P). Skladový objekt je navržen o zastavěné ploše 239 m². Skladová část je jednopodlažní, obytná část je jednopodlažní s obytným podkrovím. Záměr je v souladu s funkčním využitím plochy i s podmínkami prostorového uspořádání, jako přípustný.

- *požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,*

Povinný splnil podmínky pro vydání dodatečného povolení, jak je uvedeno výše. Předložil projektovou dokumentaci, kterou zpracovala autorizovaná osoba a byla vložena do evidence elektronických dokumentací. Byly splněny požadavky vyplývající z vyhlášky č. 146/2024 Sb., a stavebního zákona.

- *požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,*

K projektové dokumentaci byla doložena závazná stanoviska dotčených orgánů. Jejich podmínky byly zahrnuty do podmínek pro provádění stavby.

- *požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,*

V rámci výstavby skladového objektu s bytem bude vybudována přípojka elektro, přípojka vody. Splaškové a dešťové vody budou odváděny přes



domovní ČOV s vypouštěním předčištěných vod do zemního vsaku. Dešťové vody budou nejprve zadržovány v nádrži o objemu 4 m³ a poté zaústěny do revizní šachty před vsakovacím zařízením.

- *ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,*

Řízení bylo oznámeno dne 26.03.2026 všem známým účastníkům řízení. Ti mohli do 15 dnů ode dne doručení oznámení uplatnit námitky. Jelikož stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že okruh účastníků řízení se rozšířil, byla novým účastníkům dána možnost vyjádřit se k projednávanému záměru. Žádný z účastníků řízení nevyužil možnosti vyjádřit se k projednávanému záměru. Účastníci řízení nebyli kráceni ve svých právech.

Podkladem pro vydání tohoto rozhodnutí je:

- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb ze dne 23.03.2026 pod č.j. HSKV-580-3/2026-CH dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva,
- vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 13.09.2024 pod zn.č. 001152079103 k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem,
- vyjádření Povodí Ohře, s.p. ze dne 03.07.2024 pod zn.č. POH/29873/2024-2/037300 k domovní ČOV na p.p.č. 535/18 v k.ú. Háje u Chebu,
- souhlas vlastníka p.p.č. 535/4 v k.ú. Háje u Chebu, obec Cheb se stavbou ze dne 29.02.2025 uvedený v situaci stavby,
- závazné stanovisko Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 18.10.2022 pod č.j. MUCH 102918/2022 souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech ze dne 23.08.2024 pod č.j. KHSKV 08599/2024/HP/Ne - S10 po posouzení souladu předložené dokumentace s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s předloženou dokumentací souhlasí,



- závazné stanovisko Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 17.10.2024 pod č.j. MUCH 97902/2024 k umístění a provedení souboru staveb, jejichž součástí je vedlejší stavba vodního díla,
- rozhodnutí Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 16.10.2024 pod č.j. MUCH 97554/2024 o povolení k vypouštění odpadních vod do vod podzemních,
- závazné stanovisko Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 15.05.2024 pod č.j. MUCH 47943/2024 k umístění a provedení stavby stacionárních zdrojů dle zákona o ochraně ovzduší souhlasí,
- souhrnné vyjádření Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 04.10.2022 pod č.j. MUCH 97156/2022 z hlediska ochrany životního prostředí,
- smlouva č. 1508 uzavřená mezi společností GASFARM s.r.o., zastoupené jednatelem M. Vörösem a Ivo Karasem na dodávku vody ze dne 1.12.2023.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

Seznam všech účastníků řízení:

Ivo Karas, Martin Vörös, Město Cheb (MaP), ČEZ Distribuce, a.s., Jan Kyncl, Josef Lavička

Správní poplatek za vydání dodatečného povolení dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, dle položky 18 odst. 12 písm. c) ve výši po slevě 29000,- Kč, VS 3153508307, byl zaplacen dne 01.04.2026.



Odůvodnění II.

Předmětem dodatečného povolení stavby je domovní čistírna odpadních vod. Dotčený orgán ve svém závazném stanovisku požaduje před uvedením stavby ČOV do užívání provedení zkušebního provozu. Zkušebním provozem se ověřuje funkčnost dokončené stavby a povinný musí před podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí splnit požadavky vzorků odpadních vod odebraných na odtoku v ČOV. Proto stavební úřad nařídil zkušební provoz za splnění podmínek uvedených ve výroku II.

Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti povinného ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost povinného nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o povolení záměru. Změna stavby ve smyslu § 200 a § 224 stavebního zákona (*kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou*) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u zdejšího správního orgánu (Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí). O podaném odvolání bude rozhodovat nadřízený správní orgán, kterým je Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor správních agend, stavební úřad a krajský živnostenský úřad.



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 nepřípustné.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost povinného podanou před jejím uplynutím.

.....
Ing. JAROSLAV ŠINKA

Rozdělovník:

Účastníci řízení dle § 254 odst. 5 stavebního zákona

MIROSLAV ČECH, Na Vrchu 3020/53, 35201 Aš
Martin Vörös, Pelhřimov 13, 35002 Cheb
Město Cheb (MaP), náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35020 Cheb
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
Jan Kyncl, Strmá 2/4, Háje, 35002 Cheb
JOSEF LAVIČKA, 26. dubna 573/10, 35002 Cheb
Městský úřad Cheb, oddělení sociálně-právní ochrany dětí, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb



Dotčené orgány

Městský úřad Cheb - DOSS, ZPF, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad
1/14, 35002 Cheb

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, č.p. 360, 36006

Městský úřad Cheb - DOSS - vodní hospodářství, náměstí Krále
Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

HZS Karlovarského kraje, č.p. 205, 36006

Ostatní

Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 43003 Chomutov