



Městský úřad Turnov stavební úřad

Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

SPIS. ZN.: SÚ/2756/24/HDR
Č.J.: SU/25/3091/JEJ
VYŘIZUJE: Jeschkeová
TEL.: 481 366 301
E-MAIL: j.jeschkeova@mu.turnov.cz
DATUM: 14.8.2025

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Turnov, stavební úřad, 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 § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., 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 20.6.2024 podal

Miroslav Bakovský, nar. 28.5.1982, Přepeřská č.p. 1807, 511 01 Turnov 1, kterého zastupuje Ing. Pavel Marek projekční ateliér, IČO 66794641, nar. 16.8.1972, Kacanovy č.p. 11, 511 01 Turnov 1

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

- I.** 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 rodinného domu

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 93/84 v katastrálním území Přepeře u Turnova.

Stavba obsahuje:

- Rodinný dům bude obdélníkového půdorysu 11,00 x 8,00m bez podsklepení, jednopodlažní s využitým podkrovím se sedlovou střechou o sklonu 40°. Dům bude zděný z cihel Ytong s vaznicovou konstrukcí krovu a s taškovou střešní krytinou, výška max.8,02m v hřebeni. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku.
- Dům bude napojen na veřejný vodovod. Vodoměrná šachta na pozemku ppč.93/84 je již provedena.
- Odpadní vody budou na pojeny na veřejnou kanalizaci, revizní šachta na ppč.93/84 je již provedena.
- El.energie bude napojena z pilířku na hranici pozemku ppč.93/84.
- Vytápění bude pomocí tepelného čerpadla vzduch - voda a systémem podlahových rozvodů, doplňkově budou použita krbová kamna.
- U domu bude zpevněná plocha pro parkování 2 osobních aut, a dále terasa u obývacího pokoje.
- Příjezd bude zajištěn z nově budované komunikace - povolení záměru ze dne 16.10.2024 pod Z/2024/32074, č.j.R/2024/23183/4 - z ppč.93/94 na ppč.93/84.
- Vsakovací objekty a akumulární jímka na dešťové vody

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou částí PD, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Pavel Marek; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Budou splněny podmínky JES, který vydal Městský úřad Turnov, OŽP ze dne 9.6.2025 sp.zn.OZP/25/870/SPR :
 - a) Stavebník provede na vlastní náklady skřívku kulturních vrstev půdy z plochy trvalého záboru o mocnosti cca 25 cm, tj. cca 52,75 m³. Mocnost skřívky ornice je možné dále zpřesnit dle skutečnosti v terénu. Deponie ornice bude umístěna na pozemcích stavebníků dále ošetřována proti zaplevelení, následně využita pro zahradní účely a k terénním úpravám, aby plnohodnotně plnila dále funkci zemědělské půdy. Vzhledem k tomu, že se na dané ploše nachází bonitovaná půdně ekologická jednotka 5 56 00 (dále jen „BPEJ“), která spadá do třídy ochrany I., orgán ochrany ZPF požaduje velmi šetrné a hospodárné nakládání s ornici.
 - b) Celková rozloha zemědělského pozemku stavebníků, jak je uvedeno ve výpisu z katastru nemovitostí, činí 1024 m². V důsledku stavebního záměru dojde na tomto pozemku k trvalému odnětí plochy v rozsahu 211 m². V souladu s § 9 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu budou po dokončení stavebních prací provedeny odpovídající povrchové úpravy na zbývajících dotčených plochách. Tento postup zajistí, aby tyto plochy mohly nadále plnit funkci ZPF a byly využívány jako zemědělský pozemek (zahrada dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí).
 - c) V souladu s § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené dle přílohy zákona o ochraně ZPF. Povinný k platbě odvodů je dále povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a správní orgán, který vydal souhlas s odnětím (tj. odboru životního prostředí Městského úřadu Turnov). Je povinností stavebníka oznámení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením, jinak se stavebník může dopustit přestupku dle § 20 odst. 1 písm. l) zákona o ochraně ZPF, kdy je *v rozporu s § 11 odst. 4 písm. b) téhož zákona* a dle § 20 odst. 3 písm. c) téhož zákona, orgán ochrany ZPF může udělit stavebníkovi za neoznámení realizace záměru finanční postih až do výše 50 000 Kč, *jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b), d), e), h), k), l), m) nebo n) nebo odstavce 2 písm. a), d), f), g) nebo l) téhož zákona*.
 - d) Vhodný plán k opatření vody v krajině dle § 9 odst. 6 písm. l). Dešťová voda ze střechy bude řešena svodem dešťových vod do nově zřízené retenční nádrže na pozemku stavebníka, dále bude dešťová voda sloužit k zalévání zahrady.
 - e) Tento souhlas se vydává pouze pro uvedenou stavbu, v případě změny záměru pozbývá platnosti. Případná změna rozsahu odnětí zemědělské půdy nad odsouhlasenou výměru nebo na jiné pozemky musí být podle § 10 odst. 2 zákona o ochraně ZPF opatřena změnou souhlasu.
 - f) Po dokončení stavby je povinností stavebníka zajistit geometrické zaměření odňaté plochy a zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je v případě trvalého odnětí půdy ze ZPF rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, popř. pravomocné rozhodnutí o souhlasu.
3. Budou splněny podmínky vyjádření ČEZ Distribuce k PD z 15.5.2025 zn.001162483676 a zn.001162483923 k umístění stavby v ochranném pásmu distribuční soustavy
 1. Výstavba oplocení musí být provedena v min. vzdálenosti 0,6m od stávajícího podzemního kabelového vedení NN. Při výstavbě oplocení nesmí být zaplácena stávající pojistková skříň X34.
 2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.

3. 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. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.
 4. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a 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 1050.
 5. 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 (nízkého napětí), 2 m od vedení VN (vysokého napětí) a 3 m od vedení WN (velmi vysokého napětí), 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.
 6. 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, ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržení výše uvedených podmínek.
 7. 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.
 8. 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.
 9. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.
 10. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
 11. 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 ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahlaste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.
 12. Toto vyjádření se nevztahuje na zařízení v majetku společností ČEZ ICT Services, a. s., aTelco Pro Services, a.
 13. Toto vyjádření nenahrazuje souhlas k zajištění příkonu elektrické energie.
4. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
 5. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Závěrečná kontrolní prohlídka.
 6. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

7. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: firmou(stavebním podnikatelem) , která bude vybrána na základě výběrového řízení. Patnáct dní před zahájením stavby bude stavebnímu úřadu písemně ohlášena a bude doloženo oprávnění firmy k provádění prací. Při provádění prací musí být zabezpečeno odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím .
8. Stavba podléhá kolaudačnímu řízení. Před kolaudací rodinného domu bude zkolaudována splašková kanalizace, vodovod a komunikace .

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Miroslav Bakovský, nar. 28.5.1982, Přeperská č.p. 1807, 511 01 Turnov 1

Odůvodnění:

Dne 20.6.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 20.6.2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost původně podali Daniel Jiránek a Bc. Eliška Jiránková, Příšovice, potom došlo ke změně vlastnictví a nabyvatelem je Miroslav Bakovský. Žádost byla novým stavebníkem doplněna dne 11.6.2025.

Stavební úřad podle ustanovení § 94m odst. 1 stavebního zákona oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti 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.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 94l stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány. Stavební úřad posoudil a ověřil stavební záměr podle ustanovení § 94o stavebního zákona a zjistil, že jeho 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. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Turnov, OŽP ze dne 9.6.2025 sp.zn.OZP/25/870/SPR , vyjádření ČEZ Distribuce k PD z 15.5.2025 zn.001162483676, vyjádření ČEZ Distribuce k existenci en.zařízení z 25.4.2025 zn.0102326572, ZS KHSLK ze dne 5.12.2024 čj KHSLB 32960/2024, ZS MěÚ Turnov, ORM z 27.6.2024 sp.zn.ORM/24/1062/LAR

Další podklady :

- PBR z března 2025 – J.Fanta , PENB z 17.4.2025 – P.Kvasnička, stanovení radonového indexu pozemku leden 2025 – Karásek – radonový průzkum

Stavba bude napojena na nově budovanou kanalizační a vodovodní síť, která byla povolena 9.5.2024 čj OZP/24/801/HOJ-R 22. Příjezd je sjezdem z nově budované komunikace povolené dne 16.10.2024 pod Z/2024/32074, čj.R/2024/23183/4 - z ppč.93/94 na ppč.93/84.

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

Obec Přepere má platný Územní plán Přepere vydaný zastupitelstvem obce dne 10.11.2011 s nabytím účinnosti 26.11.2011. V Územním plánu Přepere je p.p.č. 93/84 i 93/4 v zastavitelné ploše smíšené obytné Z2 – Soc a stavba je v souladu s touto funkční plochou a jejími regulativy a je v souladu s územně plánovací dokumentací, cíli i úkoly územního plánování.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Stavebník a vlastník ppč 93/84 : Miroslav Bakovský, nar. 28.5.1982, Přeperská č.p. 1807, 511 01 Turnov I

Obec: Obec Přepře

Vlastníci ppč 93/45 - 35 spoluvlastníků – doloženo část souhlasů , vlastníci ppč. 93/83 a 93/93 Bártová Alena a Muška Tomáš – doloženy souhlasy, vlastníci ppč 93/85 Thoř Luděk a Thořová Tereza – doloženy souhlasy.

Vzhledem ke skutečnosti , že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků , je zde více než 30 účastníků , tak v souladu s §144 správního řádu je vedlejším účastníkům doručováno veřejnou vyhláškou.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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 nepřipustné.

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

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 neprodleně 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 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,
- 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 neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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

Ing. Eva Zakouřilová
vedoucí stavebního úřadu

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

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

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Ing. Pavel Marek projekční ateliér, IDDS: 9dxtce3

Obec Přepře, IDDS: ne8a7ss

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

PAMICO CZECH, s.r.o., IDDS: ze4u2cg

dotčené orgány

Městský úřad Turnov, odbor životního prostředí, Antonína Dvořáka č.p. 335, 511 01 Turnov 1

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