

**Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní**  
Škroupova 246/4, Plzeň

---

Sp. zn.: SZ MMP/042361/26 ZdHa  
Č. j.: MMP/166852/26  
Vyřizuje: Ing. Zdeněk Hanzelín  
Telefon: 378 034 100  
E-mail: HanzelinZ@plzen.eu  
IDDS: 6iybfxn

Plzeň, dne: 22.4.2026

Vypraveno dne:

## **ROZHODNUTÍ**

*rozhodnutí je doručováno vedlejšími účastníkům formou veřejné vyhlášky*

### **Výroková část:**

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako stavební úřad příslušný podle usnesení **Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 23.1.2026 č.j. PK-RR/492/26** a následně podle § 13 odst. 1 písm. c), § 15 odst.1 písm.c) a § 15 odst.1 písm.d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jako speciální stavební úřad příslušný podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích), dále jako příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) a dále příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve společném řízení dle § 140 správního řádu (dále jen "společné řízení"), posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb., a podle § 216 zákona č. 283/2021 Sb., žádost o vydání společného povolení, kterou dne 19.12.2022 a žádost o dělení pozemku, kterou dne 11.2.2026 pod č.j. Z/2026/27616 podala

**PRIVATE PARK VOCHOV s.r.o., IČO 08753687, Vochov č.p. 294, 330 23 Nýřany,  
kterou zastupuje Ing. Sylva Hyšková MBA, IČO 09537643, Vochov č.p. 16, 330 23 Nýřany**

(dále jen "stavebník"), které dle § 140 správního řádu správní orgán dne 16.2.2026 spojil usnesením do jednoho řízení, a na základě tohoto posouzení:

**I.** Podle § 217 zákona č. 283/2021 Sb.

### **p o v o l u j e**

**dělení pozemků** parc. č. 505/250, 505/329, 505/330 a 505/331 (vše orná půda) v katastrálním území Vochov, z důvodu:

**budoucí výstavby objektů pro bydlení, komunikací, parkovacích stání a dalších staveb**

- dělení bude provedeno na základě geometrického plánu od Ing. Jiřího Pišla ze dne 10.11.2024 pod č. 815-63/2024
- dělením pozemků č. 505/250, 505/329, 505/330 a 505/331 vzniknou nové pozemky č. 505/531 – 505/666 vše jako orná půda.
- geometrický plán vymezuje pozemky pro výstavbu objektů pro bydlení, dopravní komunikací a související stavby.

II. Podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., 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:

**PRIVATE PARK VOCHOV 3** - 7x bytový dům ( dvou objektů bytových domů 3 x 3KK + 4 x 2KK (objekt č.1 a č.2), jednoho bytového domu 8 x 2KK (objekt č.3) jednoho bytového domu 4x 4KK + 2 x 3KK (objekt č.4), jednoho objektu 2x BD 2x 3KK + 2x 4KK (objekt č.5) a jednoho objektu BD 4 x 2KK (objekt č.8) a 6x rodinný dům ( 2x řadový 3xRD - objekt č. 6 a 7), retenční nádrže, vsakovací jímky, přípojky, komunikace a chodníky, parkovací místa, vsakovací průlehy, veřejné osvětlení

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 505/250, parc. č. 505/330, parc. č. 505/331, parc. č. 505/337 v katastrálním území Vochov.

Popis jednotlivých objektů stavby:

#### **1 - HLAVNÍ STAVBA – OBJEKTY PRO BYDLENÍ**

Bytové domy a rodinné domy jsou navrženy s oplocenými předzahrádkami. Hranice zástavby od veřejné komunikace je min. 2 m. Odstupy od hranic sousedních pozemků jsou min. 2 m pro hlavní obytný objekt. Hlavní hmota objektů je založena na obdélníkovém půdoryse. Objekty jsou navrženy nepodsklepené dvoupodlažní se střechou plochou.

##### **OBJEKT č. 1 – BD 3x 3KK + 4x 2KK**

Nový objekt č.1 je navržen jako nepodsklepený, dvoupodlažní se střechou mírně sedlovou se sklonem 4% o celkovém půdorysném rozměru objektu 16,2 x 12,9 m. Jako krytina jsou uvažovány asfaltové hydroizolační pásy nebo PVC folie. Jednotlivé bytové jednotky BD 1NP odpovídají 3KK, jednotlivé bytové jednotky 2NP odpovídají 2KK. Byty v 1NP obsahují chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 x pokoj a koupelnu s WC a jejich užitná plocha je u dvou krajních bytů 52,14 m<sup>2</sup> a u středového 58,02 m<sup>2</sup>. Byty ve 2NP obsahují chodbu, komoru, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a koupelnu s WC a jejich užitná plocha je 42,57 m<sup>2</sup>. Byty ve 2 NP jsou přístupné ocelovými alternativně železobetonovými schodišti.

##### **OBJEKT č. 2 – BD 3x 3KK + 4x 2KK**

Nový objekt č.2 je navržen jako nepodsklepený, dvoupodlažní se střechou mírně sedlovou se sklonem 4% o celkovém půdorysném rozměru objektu 16,2 x 12,9 m. Jako krytina jsou uvažovány asfaltové hydroizolační pásy nebo PVC folie. Jednotlivé bytové jednotky BD 1NP odpovídají 3KK, jednotlivé bytové jednotky 2NP odpovídají 2KK. Byty v 1NP obsahují chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 x pokoj a koupelnu s WC a jejich užitná plocha je u dvou krajních bytů 52,14 m<sup>2</sup> a u středového 58,02 m<sup>2</sup>. Byty ve 2NP obsahují chodbu, komoru, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a koupelnu s WC a jejich užitná plocha je 42,57 m<sup>2</sup>. Byty ve 2 NP jsou přístupné ocelovými alternativně železobetonovými schodišti.

##### **OBJEKT č. 3 – BD 8x 2KK**

Nový objekt č.3 je navržen jako nepodsklepený, dvoupodlažní se střechou mírně sedlovou se sklonem 4% o celkovém půdorysném rozměru objektu 16,2 x 12,9 m. Jako krytina jsou uvažovány asfaltové hydroizolační pásy nebo PVC folie. Jednotlivé bytové jednotky BD 1NP i 2NP odpovídají 2KK. Byty obsahují chodbu, komoru, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a koupelnu s WC a jejich užitná plocha je cca 42,57 m<sup>2</sup>. Byty ve 2 NP jsou přístupné ocelovými alternativně železobetonovými schodišti.

**OBJEKT č. 4 – BD 4x 4KK + 2x 3KK**

Nový objekt č.4 je navržen jako nepodsklepený, dvoupodlažní se střechou plochou se sklonem 1% o celkovém půdorysném rozměru objektu 16,2 x 19,5 m. Jako krytina jsou uvažovány asfaltové hydroizolační pásy nebo PVC folie. Jednotlivé bytové jednotky BD 1NP odpovídají 2 x 4KK a 1 x 3KK v 1NP a 2 x 4KK a 1 x 3KK ve 2NP.

Byty 4 KK v 1NP obsahují chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 x pokoj, koupelnu a WC a jejich užitná plocha je cca 86,71 m<sup>2</sup>.

Byt 3KK v 1 NP obsahují chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 x pokoj, komoru, koupelnu a WC a jejich užitná plocha je cca 73,69 m<sup>2</sup>.

Byty 4 KK ve 2NP obsahují chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 x pokoj, koupelnu a WC a sklad a jejich užitná plocha je cca 89,23 m<sup>2</sup>.

Byt 3KK ve 2 NP obsahují chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 x pokoj, koupelnu s WC a jejich užitná plocha je cca 66,56 m<sup>2</sup>. Terasy (Balkony) bytů ve 2NP jsou součástí společných prostor s výhradním užíváním.

**OBJEKT č. 5 - 2x BD 2x 3KK + 2x 4KK - celkem 8BJ**

Objekt je navržen dvoupodlažní nepodsklepený o celkovém půdorysném rozměru 51,8 x 7,8 m. Je tvořen dvoupodlažními moduly 7,8 x 12,9 pro 4KK a 7,8 x 10,8 pro 3KK a vchodovými mezistavbami 2,2 x 6,9 m. Zastřešení jednotlivých modulů i vchodových mezistaveb je plochou střechou. Jednotlivé byty svým dispozičním uspořádáním odpovídají 4kk a 3kk. Byty v modulech pro 4kk 1NP obsahují chodbu, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 3x pokoj a jejich užitná plocha je cca 81,93 m<sup>2</sup>. Byty v modulech pro 3kk 1NP obsahují chodbu, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 2x pokoj a jejich užitná plocha je cca 67,84 m<sup>2</sup>. Byty v modulech pro 4kk 2NP obsahují chodbu, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3x pokoj a 1x terasu a jejich užitná plocha je cca 81,93 m<sup>2</sup>. Byty v modulu pro 3kk 2NP obsahují chodbu, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2x pokoj a 1x terasu a jejich užitná plocha je cca 67,84 m<sup>2</sup>. Terasy jsou součástí společných prostor s výhradním užíváním.

**OBJEKT č. 6 a 7 - řadové RD - 3xRD**

Nové objekty jsou navrženy jako nepodsklepené, dvoupodlažní se střechami pultovými. Každý jednotlivý RD řadového rodinného domu je obdélníkový, přičemž středový RD je předsunut o 1,5 m. Celkový půdorysný rozměr objektu je 21 x 9 m. Jako krytina jsou uvažovány asfaltové hydroizolační pásy nebo PVC folie. Jednotlivé bytové jednotky RD odpovídají 4kk.

Krajní RD obsahují v 1NP zádveří, komoru, chodbu, WC, těch místnost a obývací pokoj s kuchyňským koutem a ve 2NP chodbu, koupelnu, WC, šatnu a 3x pokoj a jejich užitná plocha je cca 102,3 m<sup>2</sup>.

Středový RD obsahuje v 1NP zádveří, komoru, chodbu, WC, těch místnost a obývací pokoj s kuchyňským koutem a ve 2NP chodbu, koupelnu, WC, šatnu a 3x pokoj a jejich užitná plocha je cca 99,86 m<sup>2</sup>.

**OBJEKT č. 8 – BD o 4BJ 2KK**

Nový objekt č.8 je navržen jako nepodsklepený, dvoupodlažní o celkovém půdorysném rozměru 7,2 x 12,9 m. Zastřešení objektu je plochou střechou. Objekt je navržen jako dvoupodlažní, se čtyřmi samostatnými bytovými jednotkami 2 KK. Jednotlivé bytové jednotky svým dispozičním uspořádáním odpovídají 2 x 2KK v 1NP a 2x 2KK ve 2NP. Všechny bytové jednotky jsou shodné a každá obsahuje chodbu, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a pokoj a jejich užitná plocha je cca 36,77 m<sup>2</sup>. Bytové jednotky ve 2 NP jsou přístupné venkovním ocelovým schodištěm. Balkony bytů ve 2NP jsou součástí společných prostor s výhradním užíváním.

**2. komunikační řešení - základní parametry navrženého řešení****a) Komunikace**

Nová lokalita s výstavbou 8 objektů (46 bytových jednotek) bude napojena na budoucí komunikaci – ZÓNU 30, za pomoci dvou nově navržených komunikací o délkách 60,5 m a 60,0 m.

**Větev 1** – Nová komunikace je navržena jako dvoupruhová, obousměrná s kolmými parkovacími stáními po obou stranách komunikace a po pravé straně vedle parkovacích stáních ještě s jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Šířka komunikace je 5,50 m a délka 60,50 m. Komunikace je z důvodu bezpečnosti navržena jako zóna 30.

**Větev 2** – Nová komunikace je navržena jako dvoupruhová, obousměrná s jednostranným chodníkem po pravé straně o šířce 1,5 m a kolmými parkovacími stáními po levé straně komunikace. Šířka komunikace je 5,50 m a délka 60,0 m. Komunikace je z důvodu bezpečnosti navržena jako zóna 30.

#### **b) Přístup chodců**

Přístup chodců do lokality je uvažován po stávajících a nově navrhovaných chodnících.

V místě pro přecházení bude dlažba prahu provedena s plastickou povrchovou úpravou pro pohyb nevidomých a v souladu s ČSN 736110 + změna Z1 z II/2010 a s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb. v souladu s ČSN 736110 + změna Z1 z II/2010 bude bezpečný pohyb nevidomých a slabozrakých zajištěn osazením varovného pásu  $s=0,4$  m a signálních pásů šířky 0,8 m z plasticky provedené tzv. „hmatové“ dlažby. Pro bezpečný pohyb slabozrakých bude varovný pás proveden v kontrastní barvě chodníkového přejezdu. Varovný pás bude umístěn na přejezdu bezprostředně za obrubníkem.

#### **c) Parkování vozidel**

Parkování vozidel obyvatel nové lokality je s ohledem na stálý růst stupně automobilizace je řešeno následovně:

Pro parkování u nových objektů jsou navrženy nové kolmé parkovací stání.

Všechna parkovací stání v lokalitě jsou navržena pro parkování osobních vozidel.

#### **Celkem je navrženo:**

45 ks kolmých parkovacích míst 2,5 x 5,0 m

21 ks kolmých parkovacích míst 2,75 x 5,0 m

4 ks kolmých parkovacích míst 3,5 x 5,0 pro osoby se sníženou schopností pohybu

#### **Celkový počet parkovacích stání v lokalitě je 70 ks.**

Celá lokalita se nachází na jihozápadním okraji obce Vochov a navazuje na západním konci na v současné době prováděnou lokalitu Private park 2, která navazuje na již provedenou lokalitu Private park 1, jejíž součástí je i nová obslužná dvoupruhová komunikace třídy „C“ s jednostranným chodníkem, která probíhá i novou lokalitou a napojuje se na silnici III/2033. Tato komunikace bude sloužit jako hlavní příjezd do lokality. Nové obslužné komunikace v lokalitě jsou navrženy funkční třídy C typu M02 s jednostranným chodníkem šíře 1,5m a navazují na obslužnou komunikaci probíhající celou lokalitou. Pro každou BJ je určeno min 1 parkovací stání. Objekt komunikace je umístěn na pozemcích parc.č. 505/250 a 505/331.

**3.** Jednotlivé objekty budou napojeny do kanalizace novými kanalizačními přípojkami PVC DN 150 přes DČOV. Uliční vpusti budou do kanalizace napojeny přípojkami PVC DN 150.

**4.** Srážkové vody ze střech jednotlivých RD a BD budou svedeny do akumulačních jímek (1 m<sup>3</sup>) a dále svedeny do jednotlivých vsakovacích jímek (2x1,5 m, hl. 1,5 m).

#### **Zasakovací průleh č. 1:**

Plocha vsaku 114 m<sup>2</sup>, objem vsaku 29 m<sup>3</sup>. Do zasakovacího průlehu č. I jsou kanalizační stokou větev „A“ zaústěny následující objekty: objekt č. 1 (4 b.j.), objekt č. 2 (4 b.j.), objekt č. 3 (4 b.j.), objekt č. 5 (8 b.j.)

#### **Zasakovací průleh č. 2:**

Plocha vsaku 153 m<sup>2</sup>, objem vsaku 43 m<sup>3</sup>. Do zasakovacího průlehu č. 2 jsou kanalizační stoky větev „B” zaústěny následující objekty: objekt č. 4 (4 b.j.), objekt č. 6 (3 b.j. — 3 RD), objekt č. 7 (3 b.j. — 3 RD), objekt č. 8 (RD)

Odkanalizování dešťových vod je navrženo z PVC kanalizačních rour a bude zakončeno vsakovacími jímkami před každým vsakovacím objektem bude na potrubí dešťových vod umístěna retenční nádrž.

## 5. - veřejné osvětlení

Nový rozvod VO se napojí na stávající rozvod VO v sousední lokalitě Za hřištěm 2. Svítidla VO budou na 6-ti metrových žárově zinkovaných stožárech se vzdáleností max. 25 m od sebe. Podrobnější údaje jsou uvedeny v PD Elektroinstalace. Nové rozvody VO jsou umístěny na pozemcích parc. č. 505/250 a 505/331.

*Nové rozvody NN a napojení záměru na ČEZ bylo řešeno jako samostatná investiční akce ČEZ Distribuce a.s. Záměr byl povolen do užívání kolaudačním souhlasem ze dne 13.5.2024 pod č.j. 917/2024/MUMT.*

- III. Podle § 15 odst. 1 vodního zákona a ustanovení § 94p odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

## **p o v o l u j e   s t a v b u   v o d n í h o   d í l a**

### **PRIVATE PARK VOCHOV 3 – Domovní ČOV, jednotná kanalizace, vodovod**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 505/250, parc. č. 505/330, parc. č. 505/331, parc. č. 505/337 v katastrálním území Vochov.

#### Popis stavby vodního díla :

#### **Kanalizace**

Nová jednotná kanalizace je navržena z PVC rour DN 250. Nová jednotná kanalizace, resp. Její dvě jednotlivé větve je napojena do nových vsakovacích průlehu umístěných na pozemcích investora.

Nová jednotná kanalizace je s ohledem na potřebu gravitačního odkanalizování všech objektů v lokalitě rozdělena do 2 větví.

Větev A je určena pro odkanalizování objektů č.1, 2, 3 a 5 a k nim příslušících zpevněných a komunikačních ploch a je vedena od křižovatky hlavní průjezdné komunikace v lokalitě a komunikace pro přístup k těmto objektům severním směrem a dále východním směrem pod objektem č.5 do vsakovacího průlehu č.1. Na této větvi kanalizace budou provedeny nové prefa skružové šachty – 5 ks – **ŠJA-1, ŠJA-2, ŠJA-3, ŠJA-4 a ŠSA-5**. Délka Větev A je cca 99,5 mb.

Větev B je určena pro odkanalizování objektů č.4, č.6, č.7 a č.8 a a k nim příslušících zpevněných a komunikačních ploch a je vedena od křižovatky objektu č.4 východním směrem a dále severním směrem kolem objektu č.8 a č. 7 až k objektu 6 do šachty ŠJB-2 a dále západním směrem do vsakovacího průlehu č.2. Část této větve pro odkanalizování objektu č.6 je vedena v protisměrném spádu od šachty ŠJB-7 do šachty ŠJB-2. Další část této větve je vedena od šachty ŠJB-8 severozápadním směrem do šachty ŠJB-4. Na této větvi kanalizace budou provedeny nové prefa skružové šachty – 8 ks – **ŠJB-1, ŠJB-2, ŠJB-3, ŠJB-4, ŠJB-5, ŠJB-6, ŠJB-7 a ŠJB-8**. Délka větve B je cca 135,3 mb.

Celková délka nové jednotné kanalizace je: VĚTEV A -99,5m + VĚTEV B -128 m = **227,5 mb**

Jednotlivé objekty budou napojeny do kanalizace novými kanalizačními přípojkami PVC DN 150 přes domovní čistírny odpadních vod. Uliční vpusti budou do kanalizace napojeny přípojkami PVC DN 150.

## DČOV

Pro odkanalizování jednotlivých objektů bude provedeno do nových biologických čistíren odpadních vod AS-VARIOcomb K5 (3-7 EO) – objekty č.6, 7 a 8 a AS-VARIOcomb K12 (10 – 13 EO) – objekty č.1, 2, 3, 4, 5, s vyústěním přečištěných vod do jednotné kanalizace, která je následně svedena do vsakovacích průlehu a do vod podzemních.

Pro osazení nových ČOV se provede výkop se šikmými stěnami. Výkopová zemina zařazena do 3. třídy rozpojitelnosti. Přebytek výkopku bude odvezen na k tomu určenou skládku. Zatřídění výkopku 170501. Na dně výkopových jam se provede betonová podkladní deska, na kterou se osadí nové ČOV. Tyto se obsypou zeminou do terénu (obsyp a jeho hutnění nutno provádět při napuštěných ČOV vodou). Zakrytí ČOV je součástí dodávky. Toto zakrytí je z vnitřní strany opatřeno tepelnou izolací. Zásyp potrubí ve výkopu provádět po vrstvách 250 mm a hutnit na 96 % PS.

Nový kanalizační rozvod vně objektů je navržen z PVC kanalizačních hrdlových rour a tvarovek PVC DN 150.

## Vodovod

K zásobení vodou nově navržených pozemků (objektů) budou sloužit nové vodovodní řady z PE 100 SDR 11 — d90. Vodovodní řad je napojen ve dvou místech na stávající vodovodní řad PE 100 SDR 11 — d110 probíhající lokalitou od automatické tlakové stanice umístěné na samostatném pozemku parc.č. 505/329, který je situován při hlavní přístupové komunikaci do lokality povolený a zkolaudovaný v rámci předchozí výstavby. Od ATS tento hlavní vodovodní řad pokračuje směrem na západ do lokality Privat park 2 a dále do lokality Privat park 1 a dále do lokality Za hřištěm 2, kde je propojen se stávající vodovodní sítí v obci. Tento vodovod byl proveden v rámci sousední lokality Privat park 2.

Nový vodovodní řad navržený z PE 100 SDR11 — d90 je navržený v nových obslužných komunikacích nové lokality a zokruhovaný na severu lokality.

Celková délka nového vodovodního řadu je cca 185,7 mb.

Vodovodní řad bude v místě propojení se stávajícím řadem a v uzlových bodech vybaven armaturami HAWLE. Tyto armatury umožní při poruše uzavřít vždy samostatně větve mezi jednotlivými uzlovými body.

Připojení jednotlivých objektů v nové lokalitě Private park 3 bude řešeno navrtávkou nového vodovodního řadu. Přípojky budou provedeny z rPE DN 32 x 5,6. Přesné umístění těchto přípojek bude řešeno v PD pro stavební povolení jednotlivých objektů nebo v prováděcí dokumentaci.

Na nový vodovodní řad bude použito tlakové hrdlované potrubí PE 100 SDR 11 d90. Zemní teleskopické soupravy budou v úrovni terénu zakryty litinovými poklopy. Tyto se po provedení krytu nově uvažované komunikace osadí do úrovně krytu.

V místě nové výstavby není v současnosti vybudována splašková ani dešťová kanalizace, proto se investor rozhodl pro odkanalizování srážkových vod ze zpevněných ploch a přečištěných splaškových odpadních vod z nově navrhovaných objektů prostřednictvím domovních ČOV a dále odtokem jednotnou kanalizací, zakončenou **vsakovacími průlehy do vod podzemních**. Nová jednotná kanalizace je navržena z trub PVC DN 250, je rozdělena na dvě větve. Větev A (dl. 99,5 m) je určena pro odkanalizování objektů č. 1, 2, 3 a 5 a k nim náležejících zpevněných ploch a komunikací. Kanalizace je vedena do vsakovacího průlehu č. 1 (114 m<sup>m</sup>, 29,0 m<sup>3</sup>). Větev B (dl. 135,3 m) je určena pro odkanalizování objektů č. 4, 6, 7 a 8 a k nim náležejících zpevněných ploch a komunikací. Kanalizace je vedena do vsakovacího průlehu č. 2 (153,0 m<sup>3</sup>, 43,0 m<sup>3</sup>).

Lokalita stavby se nachází v povodí významného vodního toku Mže, IDVT 10100016, č.h.p. 1-1001-1860-0-00, který je ve správě Povodí Vltavy, státní podnik, v dílčím povodí drobného vodního toku Vochovský potok, IDVT 10267460, který je ve správě obce Vochov. Území zasahuje do útvaru

povrchových vod BER OI 70 Mže od hráze nádrže Hracholusky po ústí do toku Berounka a do útvaru podzemních vod 5 1 100 - Plzeňská pánev. Území nezasahuje do záplavového území vodního toku ani do ochran. pásma vodního zdroje.

součástí povolení vodního díla je **povolení vypouštění odpadních vod**, které bylo vydáno samostatným rozhodnutím:

- **Rozhodnutí o povolení vypouštění odpadních vod z ČOV a ze zasakovacích průlehů** ze dne 7.10.2024 pod č.j. OŽP-UIč/34360/2024 Městským úřadem Nýřany, odborem životního prostředí.

Pro provedení **stavby vodního díla se podle ust. § 15 odst. 3 vodního zákona jsou stanoveny tyto podmínky a povinnosti** (vychází ze závazného stanoviska MÚ Nýřany, odbor životního prostředí ze dne 18.4.2024 pod č.j. OŽP-Nov/14340/2024):

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pod názvem „**PRIVÁT PARK VOCHOV - ETAPA 3, VÝSTAVBA RD + BD**“, vypracované Ing. Ladou Kúsovou - autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby ČKAIT 0201252. Projekt odkanalizování byl na základě záporného stanoviska Obce Vochov přepracovaný bylo navrženo nové řešení způsobu odkanalizování.
2. Povolení k nakládání s vodami bude vydáno v souladu se zákonem 254/2001 (vodní zákon). Doba povolení k nakládání s vodami bude časově omezena na dobu max. 3 let. Tato doba je stanovena s ohledem na plánované dobudování veřejné kanalizace a možnost připojení jednotlivých objektů k bydlení na centrální ČOV.
3. Případné změny stavby nesmí být provedeny bez dalšího souhlasného závazného stanoviska vodoprávního úřadu.
4. V průběhu výstavby budou před záhozem zaměřeny všechny podzemní sítě a průběžně doplňována projektová dokumentace podle skutečného provedení.
5. Stavební práce budou prováděny tak, aby nemohlo dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nepovoleným nakládáním se závadnými látkami.
6. Veškeré podzemní sítě a zařízení budou před zahájením stavebních prací vytýčeny a vyznačeny přímo na staveništi, v případě poškození budou narušená podzemní vedení a drenáže opraveny a před záhozem protokolárně předány správcům těchto zařízení. V případě odkrytí podzemního vedení (zařízení) bude zajištěno jeho řádné zabezpečení proti poškození, odcizení.
7. Při provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit vedení inženýrských sítí je stavebník povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození těchto vedení a zařízení stavebními pracemi.
8. Podle ustanovení § 115 odst. 1 stavebního zákona lze dokončenou stavbu vodního díla užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

\*\*\*\*\*

### **Druh a účel celého záměru:**

Jedná se o novostavbu - nové rodinné a bytové domy včetně IS a dopravního řešení – hlavní stavba - objekty k bydlení

### **Popis prostorového řešení stavby, zejména její půdorysná velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě:**

OBJEKT č. 1 a 2

Počet obytných místností: 3 x 3KK + 4 x 2KK , Užiténá plocha celkem: 1x 58,02 + 2 x 52,14 + 4 x 42,57 = 332,58 m<sup>2</sup>, Obytná plocha celkem: 1 x 49,08 + 2x 42,95 + 4x 31,29 = 260,14 m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha objektu : cca 208,96 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor objektu: cca 1300 m<sup>3</sup>, Výška hřebene od ± 0,000: 6,5 m, Sklon střechy: 4 %

Počet uživatelů celkem:  $3 \times 2,5 + 4 \times 1,5 = 13,5$  obyvatelů

Celková šířka RD - 12,9 m, Celková délka BD - 16,2 m

#### OBJEKT č. 3

Počet obytných místností:  $8 \times 2\text{KK}$ , Užitná plocha celkem:  $8 \times 42,57 = 340,56$  m<sup>2</sup>, Obytná plocha celkem:  $8 \times 31,29 = 250,32$  m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha objektu : cca 208,96 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor objektu: cca 1300 m<sup>3</sup>, Výška hřebene od  $\pm 0,000$ : 6,5 m, Sklon střechy: 4 %

Počet uživatelů celkem:  $8 \times 1,5 = 12$  obyvatelů

Celková šířka RD - 12,9 m, Celková délka BD - 16,2 m

#### OBJEKT č. 4

Počet obytných místností:  $4 \times 4\text{KK} + 2 \times 3\text{KK}$ , Užitná plocha celkem:  $2 \times 86,71 + 73,69 + 2 \times 89,23 + 66,56 = 492,13$  m<sup>2</sup>, Obytná plocha celkem:  $2 \times 4 \times 72,77 + 2 \times 52,77 = 396,62$  m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha objektu : cca 315,9 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor objektu: cca 2050 m<sup>3</sup>, Výška hřebene od  $\pm 0,000$ : 6,5 m, Sklon střechy: 1 %

Počet uživatelů celkem:  $4 \times 3,5 + 2 \times 2,5 = 19$  obyvatelů

Celková šířka RD - 16,2 m, Celková délka BD - 19,5 m

#### OBJEKT č. 5 - 2x BD 4 BJ - 2x 3KK + 2x 4KK

Počet obytných celého objektu místností:  $4 \times 4\text{KK} + 4 \times 3 \text{KK}$ , Užitná plocha celého objektu celkem:  $4 \times 81,93 + 4 \times 67,84 = 599,08$  m<sup>2</sup>, Obytná plocha celého objektu celkem:  $4 \times 60,79 + 4 \times 49,79 = 442,32$  m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha celého objektu : cca 400,08 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor celého objektu: cca 2520 m<sup>3</sup>, Výška hřebene od  $\pm 0,000$ : 6,5 m, Sklon střechy: 1 - 1,5 %

Počet uživatelů celkem:  $4 \times 4 + 4 \times 3 = 28$  obyvatelů

Celková šířka BD - 7,8 m, Celková délka BD - 51,8 m

#### OBJEKT č.6 a č.7 - řadové RD - 3x RD

Počet obytných místností:  $3 \times 4\text{KK}$ , Užitná plocha celkem:  $2 \times 102,3 + 1 \times 99,86 = 304,46$  m<sup>2</sup>, Obytná plocha celkem:  $2 \times 67,63 + 1 \times 66,41 = 201,67$  m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha objektu : cca 189 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor objektu: 1150 m<sup>3</sup>, Výška hřebene od  $\pm 0,000$ : 6,5 m, Sklon střechy: 6 - 7 %

Počet uživatelů celkem:  $3 \times 4 = 12$  obyvatelů

Celková šířka RD - 9,0 m, Celková délka BD - 21 m

#### OBJEKT č.8

Počet obytných místností:  $4 \times 2\text{KK}$ , Užitná plocha celkem:  $4 \times 36,97 = 147,88$  m<sup>2</sup>, Obytná plocha celkem:  $4 \times 27,05 = 108,2$  m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha objektu : cca 92,88 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor objektu: cca 785 m<sup>3</sup>, Výška hřebene od  $\pm 0,000$ : 6,3 m, Sklon střechy: 1 - 1,5 %

Počet uživatelů celkem:  $4 \times 1,5 = 6$  obyvatelů

Celková šířka RD - 7,2 m, Celková délka RD - 12,9 m

**Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb**

Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 505/250, 505/330, 505/331, 505/337 v katastrálním území Vochov. Stavba bude umístěna v souladu se situačním výkresem stavby zpracovaným na podkladě aktuální katastrální mapy se zákresem stavby a jejich vazeb na okolí. Jedná se o výkres č. C.3 v měřítku 1 : 250, který je opatřený autorizačním razítkem Ing. Jiřího Pangráce, ČKAIT 0200731 s označením 08-11/2022, 11/2023 a 01/2025.

Objekt č. 1 – bytový dům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 6,2 metru od hranice s pozemkem č. 505/386 a 505/387 a 4 metry od pozemků č. 505/147 a 505/148. Dále je umístěn 6,6 metru od navrhovaných parkovacích stání a 7,2 metru od sousedního budoucího objektu bytového domu č. 2

Objekt č. 2 – bytový dům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 6,2 metru od hranice s pozemkem č. 505/380 a 505/382. Dále je umístěn 6,6 metru od navrhovaných parkovacích stání a 8 metru od sousedního budoucího objektu bytového domu č. 3 a 7,2 metru od sousedního budoucího objektu bytového domu č. 1.

Objekt č. 3 – bytový dům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 6,2 metru od hranice s pozemkem č. 505/377 a 505/378 a 3,6 metru od pozemku komunikace na pozemku č. 505/337. Dále je umístěn 6,6 metru od navrhovaných parkovacích stání a 8 metru od sousedního budoucího objektu bytového domu č. 2.

Objekt č. 4 – bytový dům je navržen na pozemku č. 505/330 ve vzdálenosti 9 metrů od hranice s pozemkem č. 505/345 a 9 metrů od pozemku 505/331. Dále je umístěn 5 metrů od navrhovaných parkovacích stání.

Objekt č. 5 – bytový dům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 3,5 metru od hranice s pozemkem č. 505/20 a 4,5 metru od pozemku komunikace na pozemku č. 505/331. Dále je umístěn 2,5 metru od navrhovaných parkovacích stání.

Objekt č. 6 – rodinný trojdům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 5 metrů od hranice s pozemkem č. 505/37 a 505/38 a 3,5 metru od budoucí komunikace. Dále je umístěn min. 5,9 metru od pozemku č. 505/6.

Objekt č. 7 – rodinný trojdům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 35 metrů od hranice s pozemkem č. 505/37 a 505/38 a 3,5 metru od budoucí komunikace. Dále je umístěn min. 5,9 metru od pozemku č. 505/6.

Objekt č. 8 – bytový dům je navržen na pozemku č. 505/250 ve vzdálenosti 2 metry od hranice s pozemkem č. 505/329 a 3,5 metru od budoucí komunikace. Dále je umístěn min. 6 metru od budoucí komunikace.

Objekt komunikace je umístěn na pozemku č. 505/250 dle koordinačního situačního výkresu č. D.3 a je umístěn min. 11 metrů od objektu č. 1, č. 2, č. 3, 7,5 metru od objektu č. 5 a 3,5 metru od rodinných domů.

Objekt parkovacích ploch je umístěn na pozemku č. č. 505/250 dle koordinačního situačního výkresu č. D.3 a je umístěn 6,6 metrů od objektu č. 1, č. 2, č. 3, 3,5 metru od objektu č. 5 a 10,5 metru od rodinných domů. Dále jsou parkovací místa umístěná na pozemku č. 505/330 a 505/331 ve vzdálenosti 5 metrů od objektu č. 4.

Další související a doplňkové stavby budou umístěny v souladu s koordinační situací C.3 s označením 08-11/2022, 11/2023 a 01/2025.

V § 94p zákona č. 183/2006 Sb., není nijak podmíněno, že stavební úřad ve výroku povolení bude do detailu umisťovat všechny hlavní i vedlejší stavby a uvádět všechny kóty všech staveb. Dle § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb., společné povolení obsahuje dle odst. 1 písm. d) umístění stavby na pozemku, **zejména** minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb.

**Vymezení území dotčeného vlivy stavby:**

Vymezení území dotčeného vlivy stavby je dáno pozemky, na kterých má být záměr uskutečněn tj. parc. č. 505/250, 505/330, 505/331, 505/337 v katastrálním území Vochov a dále sousedními pozemky, kterými jsou mimo jiné pozemky:

parc. č. 505/2, 505/17, 505/18, 505/19, 505/20, 505/34, 505/37, 505/38, 505/40, 505/114, 505/127, 505/147, 505/148, 505/182, 505/329, 505/332, 505/339, 505/341, 505/344, 505/345, 505/347, 505/349, 505/378, 505/380, 505/387, 505/461, 505/470, 505/477, 505/479 v katastrálním území Vochov

Stavba nebude mít v konečném výsledku negativní vliv na okolí (pomineme-li dobu, po kterou bude stavba prováděna, v této době může docházet k ovlivnění majitelů sousedních nemovitostí vlivem provádění stavebních prací).

#### IV. Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude umístěna a provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval DM Projekce a stavitelství s.r.o., Nádražní 290, Chrást, projektant Ing. Jiří Pangrác, ČKAIT 0200731 s označením 08-11/2022, 11/2023 a 01/2025; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. V souladu s § 160 odst. 2, písm. a) stavebního zákona **bude před zahájením stavby zpracovaná prováděcí dokumentace stavby.**
3. **V prováděcí dokumentaci budou podrobně zakresleny kabelovody** pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla - splnění požadavku § 48b vyhlášky č. 268/2009 Sb., tak jak je uvedeno v dodatku technické zprávy doložené 10.3.2026.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) Dokončení založení stavby
  - b) Dokončení hrubé stavby
  - c) Po dokončení stavby – závěrečná kontrolní prohlídka
5. Stavebník je povinen dodržet podmínky stanovené ve stanovisku **Policie ČR pod č.j. KRPP - 165371-4/ČJ-2022-031106-47** ze dne 9.6.2025 ve znění :

*„osazení trvalého dopravního značení po dokončení stavby bude provedeno tak, že navrhované SDZ P2 budou umístěny vždy před křižovatkou s bočními PK, pouze ve směru od silnice 111/203 3 v napojeních větve 1 a 2 na sběrnou PK bude provedeno VDZ V2b 1,5/1,5/0,25“*
6. Stavebník je povinen v zásadních a platných aspektech dodržet podmínky stanovené v závazném stanovisku Městského úřadu Nýřany, odboru dopravy ze dne 2.11.2022. Jelikož již v době vydání rozhodnutí není závazné stanovisko podmínkou pro vydání rozhodnutí o povolení záměru, správní orgán již podmínky z tohoto stanoviska nezahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.
7. Stavebník je povinen dodržet podmínky stanovené v závazných stanoviscích **Městského úřadu Nýřany, odboru životního prostředí** ohledně trvalého odnětí zemědělské půdy
  - *Na základě projektové dokumentace bude provedeno vytýčení hranice odnětí půdy a zajištěno její nepřekročení.*
  - *Před zahájením stavby skryt odděleně svrchní kulturní vrstvu půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na celé dotčené ploše odnímané zemědělské půdy a zajistit její hospodárné využití. Vytěžená kulturní zemina cca 850 m<sup>3</sup> bude hospodárně využita v rámci úprav pozemku investora.*
  - *Skrývaná kulturní vrstva půdy bude do doby jejího využití uložena na pozemku investora p. č. 505/250, popřípadě částečně na pozemku p. č. 505/330, na složišti (deponii), kde bude zajištěno její řádné ošetřování a ochrana před znehodnocením a velkými ztrátami.*
  - *O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením či jiným využitím, uložením a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy, vést protokol (pracovní deník) s uvedením všech skutečností pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání skrytých zemín.*
  - *Pokud by výstavbou došlo k znepřístupnění některých zemědělských pozemků, je nutné zřídit na ně na vlastní náklady náhradní vjezdy dle dispozic vlastníků (nájemců) pozemků.*
  - *Umístění staveb musí být provedeno tak, aby co nejméně narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a nedocházelo k poškozování zemědělského půdního fondu.*
  - *Učinit opatření k zabránění úniku látek (zejména pevných a kapalných), poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.*
  - *Provádět práce tak, aby na zemědělském půdním fondu a jeho vegetačním krytu došlo kco nejmenším*

- *Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích, kde se budou nacházet jednotlivé stavby. Dešťové vody budou svedeny do jímek, voda bude následně využívána pro potřeby zahrady.*
- *Po kolaudaci stavby nebo k jejímu převzetí do užívání (v případě, že kolaudace nebude prováděna) bude provedeno převedení nezastavěné části pozemku (vedeného v kultuře pod ochranou ZPF) na kulturu, ve které bude nezastavěná část pozemku nadále užívána-tj. zahrada, ostatní plocha apod.*

**8. Stavebník je povinen splnit podmínky ze stanoviska Povodí Vltavy, ve znění :**

- a) *V obci Vochov je vybudována kanalizace pro veřejnou potřebu - oddílná splašková kanalizace zakončená centrální ČOV Vochov. Podle hlášení pro ISPOP je v současnosti využita cca 1/4 kapacity ČOV, Po vybudování oddílné splaškové kanalizace v zájmové lokalitě budou rodinné domy a bytové domy napojeny na tuto kanalizaci a domovní ČOV budou vyřazeny z provozu. Napojení musí být provedeno oddílnou splaškovou kanalizací a navržená jednotná kanalizace bude rekolaudována na kanalizaci dešťovou. V 5 odst. 3 vodního zákona je uvedeno, že při provádění staveb je nezbytné zabezpečit odvádění odpadních vod, a to prioritně odváděním do kanalizace tomu určené.*
- b) *Četnost sledování odtoku z jednotlivých domovních ČOV bude stanovena min. 2 x ročně na odtoku z každé čistírny pro 4 EO a 4 x ročně na odtoku z každé ČOV pro 16 EO, typ vzorku A — dvouhodinový směsný vzorek.*
- c) *Platnost povolení k nakládání s vodami bude omezena na dobu max. 3 let. Je stanovena s ohledem na plánované dobudování veřejné kanalizace a možnost přepojení jednotlivých objektů k bydlení na centrální ČOV.*

**9. Stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.**

- 10. Stavebník ručí za to, že případné stávající geodetické body v obvodu staveniště nebudou stavební činností poškozeny, nebo budou po dohodě s Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na náklady stavebníka přemístěny.
- 11. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů.
- 12. Budou-li na staveništi působit zaměstnanci více než jednoho zhotovitele stavby, je zadavatel stavby povinen určit potřebný počet koordinátorů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi podle § 14 odst. 1 zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů.
- 13. 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 doručit oznámení nejpozději do 8 dnů před předáním staveniště zhotoviteli o zahájení prací na OBLASTNÍ INSPEKTORÁT PRÁCE pro Plzeňský kraj a Karlovarský kraj se sídlem v Plzni. Oznámení může být doručeno v listinné nebo elektronické podobě. (Formulář pro oznámení je v příloze č. 4 nař. vl. č. 591/2006 Sb.).
- 14. Před zahájením stavebních prací musí stavebník zajistit ověření existence podzemních a nadzemních vedení v prostoru stavby. Stavebník projedná stavbu s vlastníky (provozovateli) všech podzemních a nadzemních sítí, které mohou být stavbou dotčeny, za účelem vytýčení jejich tras a ochranných pásem a dále stanovení podmínek pro provádění stavební činnosti. Výkopy v jejich blízkosti (ochranném pásmu) provádět dle příslušných bezpečnostních opatření.
- 15. Všechny výkopy a překopy na veřejných prostranstvích a veřejně přístupných komunikacích musí být řádně zajištěny a osvětleny. Tam, kde se předpokládá pohyb osob, budou zřízeny přechody, kapacitně odpovídající danému provozu, dostatečně únosné a bezpečné.

16. Budou přijata taková opatření, aby nedocházelo ke znečištění komunikací stavebními dopravními prostředky včetně poškození silničního tělesa stavebními stroji. Případné znečištění komunikací a jejich poškození je třeba neprodleně odstranit.
17. Stavba bude dokončena **do 4 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí**.
18. Stavební materiál nutný pro provádění stavby bude ukládán pouze na pozemku stavebníka. Sousední pozemky nebudou prováděním stavby dotčeny.
19. změna druhu pozemku a způsobu využití bude stanovena v kolaudačním rozhodnutí po dokončení stavby.
20. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí podle § 230 stavebního zákona, který vydá na žádost a po předložení potřebných dokladů a kladného výsledku závěrečné kontrolní prohlídky zdejší stavební úřad.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (dle § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na § 94m odst. 2 stavebního zákona):

PRIVATE PARK VOCHOV s.r.o., Vochov č.p. 294, 330 23 Nýřany, obec Vochov, ČEZ Distribuce a.s., a vlastníci pozemků parc. č. 505/433, parc. č. 505/437, parc. č. 505/428 a parc. č. 505/429

### **Odůvodnění:**

Dne 19.12.2022 podal stavebník žádost o vydání společného povolení na příslušný stavební úřad Města Touškova. 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 17.1.2023 vyzván opatřením č.j. 181/2023/MUMT-2 k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Po doplnění podkladů žádosti stavební úřad Města Touškova oznámil dne 12.5.2023 pod č.j. 181/2023/MUMT-4 zahájení společného řízení. Dne 22.5.2023 přišel nahlédnout do spisu zástupce obce Vochov. Dne 25.5.2023 byly na stavební úřad doručeny **(první) námítky** obce Vochov.

Dne 20.6.2023 vydal stavební úřad Touškova opatřením č.j. 181/2023/MUMT-6 vyrozumění o možnosti seznámení se s podklady řízení, k čemuž stanovil přiměřenou lhůtu.

Dne 26.6.2023 podal projektant – zástupce stavebníka vyjádření k námítkám obce Vochov podaných dne 25.5.2023.

12.7.2023 stavební úřad Městského úřadu Města Touškova vyzval žadatele k zaplacení správního poplatku.

Dne 24.8. 2023 obdržel stavebník stanovisko obce Vochov k připojení nemovitostí na kanalizační infrastrukturu Vochova s tím, že je kapacitní omezení a zákaz nového připojování a vypouštění odpadních vod do centrální (obecní) ČOV – není znám datum založení do spisu.

Stavební úřad obdržel nepřijatelné stanovisko MěÚ Nýřany, které však bylo rozhodnutím Krajského úřadu Plzeňského kraje zrušeno. Dne 18.1.2024 proto vyzval stavební úřad Touškova opatřením č.j. 181/2023/MUMT-11 k doplnění žádosti – stanoviska odboru životního prostředí MěÚ Nýřany.

Dne 11.3.2024 (zaevidováno MÚ Města Touškova dne 22.4.2024) se obec Vochov znovu vyjádřila zástupci stavebníka k možnosti napojení splaškové kanalizace lokality „Privat Park Vochov 3“ na kanalizační síť obce Vochov, s tím že **opětovně nesouhlasí s napojením na centrální ČOV**.

Dne 22.4.2024 bylo doloženo kladné stanovisko odboru životního prostředí MěÚ Nýřany. Stavební úřad Touškova dne 23.4.2024 oznámil vyrozumění o pokračování řízení opatřením č.j. 181/2023/MUMT-13 a stanovil lhůtu pro seznámení se s podklady s možností uplatnění námitek.

Dne 3.5.2024 přišel nahlédnout do spisu zástupce obce Vochov a dne 6.5.2024 byly uplatněny **(druhé) námítky** obce Vochov do řízení.

Dne 29.5.2024 Městský úřad Města Touškova vydal rozhodnutí č.j. 181/2023/MUMT-14, kterým schválil stavební záměr. Proti tomuto rozhodnutí podala dne 13.6.2024 obec Vochov odvolání. Stavební úřad vyzval opatřením č.j. 181/2023/MUMT-15 účastníky k vyjádření se k podanému odvolání a následně spis s vlastním vyjádřením předal nadřízenému orgánu – Krajskému úřadu Plzeňského kraje. Krajský úřad

rozhodnutím č.j. PK-RR/4907/24 dne 8.11.2024 rozhodnutí o schválení záměru zrušil a věc vrátil k novému projednání (předání spisu dne 22.11.2024).

Od 1.7.2024 však vstoupil v účinnost nový stavební zákon pod č. 283/2021 Sb., který u určitých záměrů mění příslušnost stavebního úřadu. Na základě § 34a odst. 2 se stal příslušným pro vedení řízení bytových domů, komunikací a vodních děl stavební úřad obce s rozšířenou působností, což je pro katastrální území Vochov, Městský úřad Nýřany. Krajský úřad proto spisovou dokumentaci předal nově příslušnému stavebnímu úřadu, což je Městský úřad Nýřany, odbor výstavby, Benešova třída 295, Nýřany.

Dne 2.12.2024 došlo ke změně zastoupení stavebníka a novým zástupcem se stala Eva Myslivcová, IČ 09477845, Pod Stráží 39, Plzeň.

Dne 20.12.2024 podal žadatel Krajskému úřadu podnět na nečinnost Městského úřadu Nýřany. Na základě úkonů ze dne 3.1.2025 Krajský úřad opatřením ze dne 13.1.2025 pod č.j. PK-RR/52/25 rozhodl, že nebude přijímat žádná nápravná opatření.

Dne 27.12.2024 byla novému stavebnímu úřadu – Městský úřad Nýřany doručena změna plné moci, a to odvolání plné moci pro Daniela Milichovského. Nově byla zplnomocněna Eva Myslivcová, IČ 09477845.

Nově příslušný stavební úřad posoudil podklady žádosti a protože zjistil, že nemá všechny podklady potřebné pro řádné posouzení žádosti, byl žadatel dne 3.1.2025 vyzván opatřením č.j. OV-Vách/194/2025 k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno se stanoveným termínem doplnění do 3.4.2025.

Dne 17.3.2025 žadatel doplnil požadované podklady. Dne 25.4.2025 byl podán na Krajský úřad Plzeňského kraje další podnět na nečinnost stavebního úřadu Nýřany.

Dne 6.5.2025 bylo znova změněno zplnomocnění spol. Private Park Vochov s.r.o., a to z Evy Myslivcové na Ing. Sylvu Hyškovou MBA, IČ 09537643.

Dne 27.5.2025 rozhodl Krajský úřad příkazem č.j. PK-RR/2487/25, že stavební úřad byl nečinný a přikázal mu, aby do 15 dnů od doručení příkazu oznámil pokračování v řízení.

Stavební úřad posoudil doložené podklady a zjistil, že nejsou úplné a dostatečné, a proto dne 30.5.2025 opětovně vyzval žadatele opatřením č.j. OV-Vách/17836/2025 k doplnění a řízení přerušil do 1.9.2025.

Dne 11.6.2025 byly na Městský úřad v Nýřanech předloženy požadované doklady a dne 10.7.2025 byla podána žádost o „zrušení rozhodnutí o přerušení řízení“ – tedy žádost o pokračování v řízení.

Dne 12.8.2025 stavební úřad požádal obec Vochov o vyjádření k možnosti napojení na splaškovou kanalizaci v majetku obce Vochov.

Dne 19.8.2025 byl žadatelem o povolení záměru podán další podnět na nečinnost stavebního úřadu. Tomuto podnětu však Krajský úřad usnesením č.j. PK-RR/5484/25 dne 1.10.2025 nevyhověl (doručeno MÚ Nýřany dne 13.10.2025).

Dne 29.8.2025 obdržel stavební úřad – odbor výstavby MÚ Nýřany sdělení obce Vochov k možnosti napojení na splaškovou kanalizaci, kde uvádí, že se nemůže vyjádřit, neboť nemá relevantní podklady a žádá, aby mu je stavební úřad poskytl.

Dne 7.10.2025 oznámil správní orgán opatřením č.j. OV-Vách/33506/2025 pokračování společného řízení.

Dne 13.10.2025 byl do spisu nahlédnout zástupce obce Vochov. Dne 3.11.2025 se dostavil nahlédnout do spisu vlastník sousedního pozemku a dne 19.11.2025 se dostavil k nahlédnutí do spisu zástupce žadatele – Ing. Hyšková MBA.

Dne 22.10.2025 byly uplatněny (**třetí**) **námítky** obce Vochov do řízení.

Dne 8.12.2025 podal žadatel žádost o sdělení aktuálního stavu řízení a dále doložil vyjádření k námítkám obce Vochov.

Dne 9.12.2025 správní orgán nařídil ve věci ústní jednání opatřením č.j. OV-Vách /40505/2025 na den 13.1.2026 na místě stavby. Z proběhlého ústního jednání při místním šetření byl sepsán protokol pod č.j. OV-Vách/1144/2026.

Dne 14.1.2026 si krajský úřad vyžádal opětovně spisový materiál na základě opětovného podání podnětu na nečinnost stavebního úřadu stavebníkem podaného dne 12.12.2025 na odbor regionálního rozvoje KUPK.

Na základě usnesení Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje ze dne 23.1.2026 pod č.j. PK-RR/492/26 byl následně projednáním žádosti ze dne 19.12.2022 pověřen Odbor stavebně správní Magistrátu města Plzně. S pověřením byl novému správnímu orgánu postoupen celý spis.

MMP Odbor stavebně správní, jako nově příslušný stavební úřad, posoudil předloženou žádost o povolení záměru a předložené podklady a dospěl k názoru, že pro vydání povolení je třeba odstranit nedostatky v předložených podkladech a žádosti. Na základě posouzení pak opatřením č.j. MMP/055482/26 dne 2.2.2026 vyzval žadatele k odstranění nedostatků a řízení přerušil do 30.4.2026.

Jelikož byla součástí námitek také námitka na černou stavbu dožádal si opatřením č.j. MMP/059876/26 dne 9.2.2026, v rámci součinnosti správních orgánů, o informaci, zda se u některého správního orgánu řeší podaná námitka obcí Vochov týkající se „nepovolené“ stavby kanalizační stoky.

Na základě výzvy ze dne 2.2.2026 podal dne 11.2.2026 žadatel žádost o povolení dělení pozemků pod č.j. Z/2026/27616.

Po posouzení podaných žádostí (19.12.2022 a 11.2.2026) stavební úřad dospěl k závěru, že obě řízení spolu věcně souvisejí, týkají se téže lokality, podobného okruhu účastníků, stejného žadatele a nebrání tomu povaha věci, účel řízení, ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení, a proto v souladu s § 140 odst. 1 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., dne 16.2.2026 řízení o vydání společného územního a stavebního řízení o povolení záměru a řízení o dělení pozemku usnesením č.j. MMP/066877/26 spojil do jednoho řízení s tím, že dále povede společné řízení s jedním spisem pod sp.zn. SZ MMP/042361/26 ZdHa.

Dne 5.3.2026 obdržel stavební úřad reakci na dotázání ze dne 9.2.2026, a to sdělení, že příslušné řízení ohledně nepovolené stavby vede stavební úřad Nýřany. Tímto bere stavební úřad námitku jako podnět na nepovolenou stavbu, který řeší jiný správní orgán, a s tímto řízením to nijak nesouvisí.

Dne 10.3.2026 žadatel doplnil/upřesnil podanou žádost ze dne 19.12.2022 o zpřesnění nebo doplnění jednotlivých bodů žádosti a předložil dodatek technické zprávy ohledně kabelovodů pro pozdější instalaci dobíjecí stanice a umístění nádob na smíšený komunální odpad.

Dne 16.3.2026 správní orgán vyzval opatřením č.j. MMP/132586/26 žadatele k úhradě správního poplatku. Žadatel uhradil správní poplatek tentýž den.

Dne 16.3.2026 správní orgán opatřením č.j. MMP/130004/26 oznámil změnu správního orgánu, zahájení řízení o dělení pozemku, pokračování v řízení o schválení záměru, spojení řízení a doplnění chybějících podkladů. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu známy poměry v území, žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru a místní šetření v dané věci již bylo provedeno předchozím správním orgánem a stanovil, že ve lhůtě do 20.4.2026 mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Podklady pro řízení:

- Žádost o vydání společného povolení ze dne 19.12.2022 pod č.j. STAV/181/2023
- Projektová dokumentace aktualizovaná a označená datem 08-11/2022 11/2023 a 01/2025, kterou vypracovala DM Projekce a stavitelství s.r.o., Nádražní 290, Chrást, projektant Ing. Jiří Pangrác, ČKAIT 0200731
- Dodatek technické zprávy ohledně § 48b vyhl. č. 268/2009 Sb., a umístění nádob SKO z 10.3.2026
- Žádost o povolení dělení pozemků ze dne 11.2.2026 pod č.j. Z/2026/27616
- Doplnění žádosti o povolení ze dne 10.3.2026
- Vyjádření žadatele k námitkám obce Vochov ze dne 26.6.2023
- Souhlas obce Vochov se stavbou a napojením na TDI ze dne 18.3.2022 a 5.9.2022
- Opakované námitky a stanoviska obce Vochov ze dne 12.5.2023, 24.8.2023, 22.4.2024, 6.5.2024, 29.8.2025, 22.10.2025
- Plná moc pro Ing. Sylvu Hyškovou MBA, IČ 09537643 pro zastupování žadatele ze 6.5.2025,
- ČEZ Distribuce a.s. č.j. 001164027118 ze dne 5.6.2025
- Stanovisko CETIN a.s. ze dne 16.10.2024 pod č. 299457/24

- Stanovisko Povodí Vltavy s.p. ze dne 3.2.2026 pod č.j. PVL-9881/2026/340/BI a ze dne 10.4.2024 pod zn PVL-21801/2024/340/BI
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice PK ze dne 7.3.2025 pod č.j. R/2025/46514/2 a R/2025/108367/2 ze dne 10.6.2025 a KHSPL/28888/21/2022 ze dne 21.11.2022
- Aktualizované stanovisko GasNet služby s.r.o. pod č. 5003507130 ze dne 11.3.2026
- Vodárna Plzeň a.s. ze dne 7.4.2025 pod zn. KO2501229
- PČR MŘ Plzeň pod č.j. KRPP-165371-4/ČJ-2022-031106-47 ze dne 9.6.2025
- Městský úřad Nýřany OD - pod č.j. OD-FRo/34519/2022 ze dne 14.12.2022 a pod č.j. OD-Fro/18518/2025 ze dne 6.6.2025
- Městský úřad Nýřany OŽP – JES pod č.j. OŽP-Lev/7659/2025 ze dne 6.3.2025
- Městský úřad Nýřany OŽP – souhlas s odnětím ZPF pod č.j. OŽP-Čel/4989/2022 ze dne 28.11.2022 a pod č.j. OŽP-Čel/36842/2022 ze dne 28.11.2022 a pod č.j. OŽP-Nes/34219/2024 ze dne 10.10.2024 a pod č.j. OŽP-Nes/19073/2025 ze dne 9.6.2025
- Městský úřad Nýřany OÚP ze dne 24.3.2025 pod č.j. OÚP-Kru/9810/2025
- Městský úřad Nýřany OŽP – souhlasné stanovisko k vodnímu dílu (vodovod a DČOV) ze dne 18.4.2024 pod č.j. OŽP-Nov/14340/2024 a ze dne 7.3.2024 pod č.j. OŽP-LEV/8961/2024
- Rozhodnutí o připojení pozemku na silnici III/203 ze dne 8.4.2021 pod č.j. OD-Mys/10056/2021
- Rozhodnutí o povolení vypouštění odpadních vod z ČOV a ze zasakovacích průlehů ze dne 7.10.2024 pod č.j. OŽP-Ulč/34360/2024
- Sdělení HZS Plzeňského kraje pod č.j. HSPM- 380-10/2021 ÚPP ze dne 24.2.2026
- Geometrický plán od Ing. Jiřího Pišla ze dne 10.11.2024 pod č. 815-63/2024
- Kolaudační souhlas vedení ČEZ, včetně přípojkových a rozpojovacích skříní pod č.j. 917/2024/MUMT ze dne 13.5.2024

Okruh účastníků společného územního a stavebního řízení byl stanoven ve smyslu § 94k stavebního zákona.

**Okruh účastníků stanovený MMP odborem stavebně správním:** Okruh účastníků se od okruhu předešlých správních orgánů mírně změnil, a to především z důvodu úpravy podkladů řízení.

Účastník řízení dle § 94k písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., a dle § 182 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb.:  
*Stavebník, žadatel:* PRIVATE PARK VOCHOV s.r.o., IČO 08753687, Vochovo č.p. 294, 330 23 Nýřany,  
(v současné době zastoupen : Sylva Hyšková, IČO 09537643, Vochovo č.p. 16, 330 23 Nýřany

Účastník řízení dle § 94k písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., a dle § 182 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb.:  
*obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:* obec Vochovo

Účastník řízení dle § 94k písm. c) stavebního zákona:  
*vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem:* Obec Vochovo, IDDS: mhcbndt,

Účastník řízení dle § 94k písm. d) stavebního zákona:  
*vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku:* Obec Vochovo, IDDS: mhcbndt, ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfý, vlastníci pozemků parc. č. 505/394, 505/428, 505/429, 505/433, 505/436 a 505/437 (na základě věcného břemene).

Účastník řízení dle § 182 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb.:  
*vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr dělení uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné*

*právo k tomuto pozemku nebo stavbě : PRIVATE PARK VOCHOV s.r.o., IČO 08753687, Vochov č.p. 294,*

Účastník řízení dle § 94k písm. e) stavebního zákona a dle § 182 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb.:  
*osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno:*

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 505/2, 505/17, 505/18, 505/19, 505/20, 505/34, 505/37, 505/38, 505/40, 505/114, 505/127, 505/147, 505/148, 505/182, 505/329, 505/332, 505/339, 505/341, 505/344, 505/345, 505/347, 505/349, 505/378, 505/380, 505/387, 505/394, 505/428, 505/429, 505/433, 505/436 a 505/437, 505/461, 505/470, 505/477, 505/479 v katastrálním území Vochov,

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám jsou mimo jiné:

Vochov č.p. 261, č.p. 251, č.p. 269, č.p. 239, č.p. 385, č.p. 386, č.p. 390, č.p. 384

K doručování veřejnou vyhláškou přistoupil správní orgán proto, že při stanovování jednotlivých účastníků došel k číslu 30 účastníků a ještě nebyly identifikovány všechny pozemky, jejichž práva by mohla být dotčena. Navíc došel k názoru, že okruh účastníků může být ještě větší, než se domnívá správní orgán. Na základě judikatury – rozsudku č. 4 As 119/2021 bod 19) již proto dále podrobněji pozemky nespécifikoval.

Účastník řízení dle § 182 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb.:

*Osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: nikdo není zastoupen*

Právní předpisy, na základě kterých bylo rozhodnutí vydáno:

Ve společném řízení bylo postupováno podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007, ve znění pozdějších předpisů.

Podpůrně bylo postupováno podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2006. Při dělení pozemků bylo postupováno podle zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 7. 2024, ve znění pozdějších předpisů.

Dále bylo postupováno podle prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu ve smyslu ustanovení § 193 stavebního zákona, tedy podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Stavební úřad dále zkoumal, zda se stavba týká požadavků dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Žádost pro povolení záměru včetně svých příloh byla podána podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění.

#### **A) Správní orgán nejprve posuzoval možnost povolení dělení pozemku**

Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán, schválený vládou dne 28. 8. 2024, není pro rozhodování závazný. Proto se soulad záměru s územním rozvojovým plánem neposuzuje.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění změny č. 3 (dále jen „ZÚR“), jsou účinné od 28.9.2023. Záměr je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, neboť není v rozporu s řešením této dokumentace, především není v rozporu s vymezenými plochami a koridory nadmístního významu, dále respektuje veškeré hodnoty a limity v zásadách vymezené, jakož i obecné požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji.

Územní plán obce Vochov

Obec Vochov má územní plán vydaný Zastupitelstvem obce Vochov, po změně č. 3 účinnost ode dne 5.4.2022.

Pozemky pare. č. 505/250, 505/329, 505/330, 505/331 v katastrálním území Vochov se podle územního plánu nacházejí v zastavitelném území obce ve funkční ploše smíšené obytné - venkovské Z11. Hlavním využitím jsou plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru. Dělení pozemků je za účelem výstavby rodinných a bytových domů s technickou a dopravní infrastrukturou, návrh je proto v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Ve smyslu § 193 odst. 1 stavebního zákona v dotčené ploše s rozdílným způsobem využití lze vymezit nové pozemky, přičemž je stále zachováno účelné využití nově vzniklých pozemků. Vzniklé pozemky umožní vytvoření zástavby v souladu se stávajícím charakterem okolních pozemků, a to jak z hlediska velikosti, tak z hlediska uspořádání.

Záměr je dále v souladu s požadavky § 140 odst. 1 stavebního zákona, neboť nově vzniklé pozemky umožňují jejich účelné využití, je zajištěn přístup na nové pozemky ze stávajících a nově navržených pozemních komunikací, a je tak splněno ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož musí být pozemky dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace. Záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle zák. č.100/2001 Sb.

Stavební úřad posoudil dělení pozemků, a zjistil, že jeho uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Příložený geometrický plán je v souladu s právními předpisy. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení dělení pozemku.

## **B) Správní orgán dále posuzoval možnost povolení záměru**

K záměru bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování dne 24.3.2025 pod č.j. MUNY/OÚP-Kru/7996/2025 OÚP-Kru/9810/2025, ve kterém je uvedeno, že :

*Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.*

*Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje záměr neřeší. Záměr byl dále posuzován z hlediska souladu s Územním plánem Vochov a z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona, a je s těmito hledisky v souladu. Pro umístění navrženého záměru není nutné stanovovat podmínky.*

*Pozemky pare. č. 505/250, 505/329, 505/330, 505/331 v katastrálním území Vochov se podle územního plánu nacházejí v zastavitelném území obce ve funkční ploše smíšené obytné - venkovské Z11. Hlavním využitím jsou plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru. Nové stavby musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby. Maximální podíl zastavěnosti pozemku je u řadových rodinných domů - krajové 35% a vnitřní 50%, u bytových domů je maximální zastavěnost 35%. Minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách je 50%. Maximálně jsou přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkrovní.*

*Po posouzení všech výše uvedených skutečností dospěl orgán územního plánování k závěru, že záměr je přípustný.*

Stavební úřad posuzoval předmětný záměr v souladu s § 94o odst.1 písm. a) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Stavba vyhovuje vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění. Stavební úřad posuzoval rovněž splnění požadavků na užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, a to dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění. Požadavky vyhlášky jsou splněny.

Ustanovení § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou splněny následovně:

Záměr je v souladu s Územním plánem Vochova, nachází se v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné - venkovské“, kde je možno umísťovat stavby a zařízení pro bydlení (např. rodinné domy, bytové domy aj.) a stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Umístění záměru nezhorší kvalitu prostředí a hodnotu území. Pozemek umožňuje umístit stavbu, včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, podílu zeleně a parkovacích míst.

Ustanovení § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je splněno následovně:

Záměr je umístěn tak, že je napojen na síť dopravní a technické infrastruktury, pokud je to technicky možné. Pitná voda pro BD i RD je z obecního vodovodu. Z důvodu, že v současné době není technicky možné napojení na centrální (obecní ČOV, je odkanalizování dočasně řešeno pomocí domovních ČOV s přečištěním a následným vsakem do podzemních vod. Přívod elektrické energie byl řešen samostatným povolením - investice ČEZ Distribuce a.s., a je již zkolaudován. Umístění stavby umožňuje přístup požární techniky a provedení jejího zásahu

Ustanovení § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je splněno následovně:

(1) Vzájemné odstupy staveb splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy dále umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti (dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství atd.)

(2) Odstup jednotlivých objektů je v souladu s vyhláškou.

(7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, je nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. Zde se sice nejedná o silnici nebo místní komunikaci ale vzdálenost 3,0 m od okraje vozovky je přesto dodržena.

Ustanovení § 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., je splněno následovně:

Parkovací a odstavná stání jsou řešena na pozemcích stavebníka v rámci povolení záměru.

Ustanovení § 48b vyhlášky č. 268/2009 Sb., je splněno následovně:

Stavebník doložil dodatkem technické zprávy, že kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecí stanice budou zakresleny až v prováděcí dokumentaci stavby, což bylo zaneseno do podmínka č. 3 tohoto rozhodnutí

Ostatní ustanovení všech vyhlášek, týkající se výstavby rodinných domů, jsou splněna.

Stavební úřad posuzoval předmětný záměr v souladu s § 94o odst.1 písm. b) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčeným ochranných a bezpečnostních pásem:

Stavba má nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to prodloužením stávajících řadů a vybudováním nové účelové komunikace, kterou budou napojeny nové objekty na stávající místní komunikaci. Záměr byl kladně projednán s vlastníky technické a dopravní infrastruktury.

Stavební úřad posuzoval předmětný záměr v souladu s § 94o odst.1 písm. c) stavebního zákona, zda je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Stavba je v souladu s požadavky předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a požadavky jsou zahrnuty do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad rovněž zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů. K záměru bylo vydáno rozhodnutí o připojení pozemku na silnici III/203 dne 8.4.2021 pod č.j. OD-Mys/10056/2021 a rozhodnutí o povolení vypouštění odpadních vod z DČOV a ze zasakovacích průlehů dne 7.10.2024 pod č.j. OŽP-UIč/34360/2024

Stavební úřad ověřil v souladu s § 94o odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona, že dokumentace je úplná, přehledná a že jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu a že je zajištěn příjezd ke stavbě, vybudování technického, popř. jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání

autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů a byla zpracována v rozsahu přílohy vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Je zajištěn příjezd ke stavbě a vybudování technického vybavení potřebného k řádnému užívání stavby.

V souladu s § 94o odst. 3 stavebního zákona stavební úřad rovněž ověřil účinky budoucího užívání stavby.

Záměr řeší výstavbu staveb pro bydlení, a to bytové a rodinné domy včetně související dopravní a technické infrastruktury. Lokalita je územním plánem určena jako území pro bydlení. Na sousedních pozemcích jsou také stavby pro bydlení. Budoucí užívání stavby bude proto v souladu s užíváním staveb dané lokality. Jednotlivé stavby nebudou způsobovat imise, které by nebyly v daném místě očekávané a neměly by proto narušovat okolí nad rámec běžný v dané lokalitě.

### **Vypořádání se s návrhy a námitkami účastníků a s vyjádřeními k podkladům rozhodnutí:**

**Dne 25.5.2023 podala své první námitky obec Vochov ve znění :**

*„námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce*

**1. K výše uvedenému záměru nebylo Stavebnímu úřadu Městského úřadu Město Touškov doloženo stanovisko obce Vochov.**

*Odůvodnění:*

- a) *Zastupitelstvo obce Vochov dne 30. 9. 2019 schválilo usnesením č. 71/2019 vyhrazení si pravomoci o rozhodování při vydávání stanoviska ke stavebníkem předložené projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí, územní souhlas, ohlášení nebo pro stavební povolení, shodně tak pro řízení vedená jako společné, na stavby, jejichž celková zastavěnost je vyšší než 1 000 m<sup>2</sup>. V případě kdy je stanovisko vydáváno k souboru staveb, se zastavěné plochy jednotlivých dílčích objektů sčítají. Jelikož celková zastavěnost výše uvedeného záměru přesahuje celkovou zastavěnost 1 000 m<sup>2</sup>, je nedoložení stanoviska obce Vochov v přímém rozporu se zájmem obce.*
- b) *Městský úřad Město Touškov, Stavební úřad, vydal pod č.j. 181/2023/MUMT-2 dne 17. 1.2023 výzvu, aby stavebník doplnil žádost o vydání společného povolení stavby, kdy v bodě č.7 uvedl „Obec Vochov - stanovisko“. Po nahlédnutí do podkladů rozhodnutí bylo zjištěno, že v obsahu spisu č.j. 181/2023/MUMT-3 ze dne 3. 4. 2023, se stanovisko obce Vochov v žádném ze zde uvedených bodů č.l - č.26, **nenachází**. Přesto, že Stavební úřad MU Touškov vyzval stavebníka, aby stanovisko doložil, jinak bude řízení dle správního řádu zastaveno, zahájil společné řízení, čímž dochází k ohrožení zájmů obce.*
- c) *Stavebník, kterého zastupuje Daniel Milichovský, Nádražní 290, 330 03 Chrást u Plzně, podal osobně na Obecním úřadu Vochov žádost opatřenou datem 6. 2. 2023 o vydání souhlasu obce Vochov se stavbou Vochov - Private Park - etapa č. 3. Na základě usnesení č. 71/2019 ze dne 30. 9. 2019 a na základě usnesení č. 8/2023 ze dne 22. 3. 2023, vydala Obec Vochov dne 18.4.2023 vyjádření pod č.j.: Vochov/ST-19/23. Toto vyjádření je nedílnou přílohou těchto námitek obce Vochov.*

**2. Obec Vochov nesouhlasí se souhlasem obce Vochov, Vochov 46, 330 23 Nýřany, vydaném dne 5. 9. 2022**

*Odůvodnění:*

- a) *Souhlas s napojením na kanalizační síť a se samotným napojením na kanalizaci je podepsán panem Rynešem. Pan Ryneš není vlastníkem, ani provozovatelem splaškové kanalizace obce Vochov, zakončené centrální ČOV a nebyl tak oprávněn k vydání tohoto souhlasného vyjádření.*
- b) *Z opatrnosti navíc uvádíme, že osoba, která toto vyjádření vydala, nebyla v zaměstnaneckém ani v*

*jiném pracovním poměru k obecnímu úřadu Vochov. Je důležité uvést, že vyjádření této osoby tak nemá žádnou výpovědní hodnotu, protože tato osoba nebyla oprávněna jednat jménem obce. Listina nadto není opatřena podpisem statutárního zástupce obce a není opatřena úředním razítkem.*

- c) *Ve výše uvedeném souhlasu je uvedeno, že stavba bude realizována dle PD z 8/22. Jelikož žádná část projektové dokumentace, která byla předložena obecnímu úřadu Vochov a městskému úřadu Město Touškov, Stavební úřad, není opatřena datem 8/22, ale veškerá projektová dokumentace je opatřena datem 11/22, považujeme toto uvedení za zavádějící a nelze k němu přihlížet. Skutečnost, že PD, která by byla opatřena datem 8/22 není součástí spisu a podkladů rozhodnutí, bylo ověřeno při nahlédnutí do podkladů rozhodnutí dne 22. 5. 2023 zástupce obce Vochov.*

**3. Výstavba RD + BD Přívát Park Vochov 3 není v souladu s územně plánovací dokumentací obce Vochov, ve znění změny č. 3, nabytí účinnosti 5. 4. 2022**

**Odůvodnění:**

*Obec Vochov nesouhlasí s výpočtem zastavitelnosti, uvedeném na výkrese s označením „koordinální situace“. Do výpočtu plochy pozemků pro jednotlivé objekty jsou započítávány i plochy parkovacích stání, s čímž Obec Vochov jako správní orgán, který změnu č. 3 Územního plánu vydal, nesouhlasí. Nesprávný výpočet zastavitelnosti a nesoulad s územně plánovací dokumentací obce Vochov je v rozporu se zájmy obce.*

**4. Zpracovaná projektová dokumentace není v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a to s § 159, odst. 2.**

**Odůvodnění:**

*Dle § 159 odst.1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace a respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Chybné uvedení odstupů objektů od společných hranic pozemků a od ostáních staveb znamená, že mohou být ohroženy zájmy občanů obce.*

*Pro konkrétní případ uvádí Obec Vochov toto zjištění:*

**Objekt č. 1 - BD 4xKK**

*Mezi objektem č. 1 a hranicí sousedního pozemku parc.č. 505/148 je uvedena kóta 4,0 m. Dle zaměření na předloženém výkrese 1,35cm je při započtení uvedeného měřítká 1:250 skutečná vzdálenost cca 3,4m. Tento rozpor může mít za následek nedodržení vyhlášky č. 501/2006 Sb., §25, odst. 4, který říká, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Případné nedodržení tohoto zákona a vzájemných odstupů staveb ohrožuje zájmy občanů obce.*

- *Výše uvedené zjištění bylo ze strany obce Vochov ověřeno jak na celkové koordinální situaci, tak na situaci dílčích objektů bytových domů č. 1 a č. 5, kdy dle zaměření na předloženém výkrese je vzdálenost navrženého objektu č. 5 od hranice sousedního pozemku parc.č. 505/20, 1,35cm, tedy shodně jako na předešle ověřované vzdálenosti mezi objektem č. 1 a pozemkem parc.č. 505/148.*
- *Přesto, že jsou obě vzdálenosti objektů a výše uvedených sousedních hranic pozemků zaměřeny stejně, tedy 1,35cm, jsou okótovány různě, a to v jednom případě 4,0m a v druhém případě 3,5m. Tento rozpor ohrožuje zájmy občanů obce.*

**Objekt č.6 - RD 3 BJ**

*Žádáme, aby do koordinálního situačního výkresu byla doplněna výška sousedního bytového domu č.p. 239 na pozemku parc.č. 505/34, k.ú. Vochov. Žádáme, aby na výkrese byla uvedena výška ve vrcholu vyšší ze dvou pultových střech bytového domu. Následně žádáme, aby byla v situačním výkrese uvedena kóta vzájemného odstupů stávající stavby BD č.p. 239 a navrženého objektu RD č. 6.*

*Vzájemný odstup bude změřen na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn.*

#### **5. Zpracovaná projektová dokumentace obsahuje nedostatky, které ohrožují zájmy občanů obce.**

##### **Odůvodnění:**

- a) *V případě návrhu vsakovacích jímek u jednotlivých bytových nebo rodinných domů bez předchozího umístění akumulací jímky se zařízením pro rozstřík, je vyžadováno hydrogeologické posouzení vsaku vypracované oprávněnou osobou. Nevypracováním hydrogeologického posouzení vsaku dochází k ohrožení zájmů občanů obce.*
- b) *Rozvody veřejného osvětlení a umístění nových lamp veřejného osvětlení nejsou součástí koordinační situace stavby, přesto, že je tak v legendě sítí vyznačeno. Absencí zakreslení rozvodů a lamp VO dochází k ohrožení zájmů občanů obce“.*

#### **Dne 6.5.2024 uplatnila obec Vochov své druhé námítky ve znění:**

##### *námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce*

*Předložená dokumentace s názvem akce „PRIVÁT PARK VOCHOV - ETAPA 3, VÝSTAVBA RD + BD, ZMĚNA SYSTÉMU ODKANALIZOVÁNÍ LOKALITY“ (dále jen dokumentace stavby) je zpracována jak v rozporu se zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen zákon), tak v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb. (dále jen vodní zákon) a nadto je rovněž v rozporu se zjištěným faktickým stavem na místě plánované stavby.*

*Obec Vochov v letech 2022 a 2023 s využitím dotace Plzeňského kraje vybudovala v lokalitě „Za Hřištěm“ novou splaškovou kanalizaci, do které již jsou, nebo jednotlivými větvemi budou připojeny nejen stávající, ale i nově budované dílčí lokality „Za Hřištěm“. Mezi napojené projekty se řadí lokality „Privát Park 1“, (Větev C), „Privát Park 2“ (Větev D) a „Za hřištěm 3“ (Větev B). Pro zde řešenou lokalitu Privát Park 3 byla vybudována „Větev A“.*

*Při místním šetření, provedeném zástupci obce Vochov dne 03.05.2024, bylo zjištěno, že kanalizační stoka „větev A“ již byla přivedena až na pozemek parc.č. 505/250, k.ú. Vochov, na kterém je výstavba lokality Privát Park 3 navržena. Skutečnost byla ověřena na základě umístění kanalizačních šachet (koncová šachta větve A s označením SA4 a šachta umístěná na pozemku investora), jejichž poloha a vnitřní uspořádání odpovídá vybudování prodloužení kanalizační stoky přes pozemek parc.č. 505/145 a 505/142, k.ú. Vochov až do pozemku investora parc.č. 505/250, k.ú. Vochov.*

*Zjištěný nesoulad dokumentace stavby, závazného stanoviska vydaného MU Nýřanv, odbor ŽP, č.j. OŽP-Nov/14340/2024 ze dne 18.04.2024, stanoviska správce povodí, zn. PVL-21801/2024/340/B1 a PVL-4744/2024/SP ze dne 10.04.2024 a hydrogeologického posudku, vypracovaného Mgr. Jánem Křištiakem a p. Michalem Chudešem v 2/2024, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „nově vybudovaná splašková kanalizační síť obce je ve vzdálenosti cca 100 metrů od severní části lokality“, se skutečným stavem na místě plánované stavby, ohrožuje zájmy obce Vochov.*

##### **Odůvodnění:**

*Obec Vochov v uplynulých letech do výstavby oddílné splaškové kanalizace investovala značné prostředky jak ze svého rozpočtu, tak za využití dotačních titulů OPZP a Plzeňského kraje. Obec je v dotačních podmínkách zavázána likvidovat odpadní splaškové vody na centrální ČOV a je nepřipustné dále nově budovat domovní ČOV v místech, kde je technicky možné napojit se na splaškovou kanalizaci.*

*Navržená změna systému odkanalizování lokality Privát Park 3 je v rozporu s ust. §5 odstavec 3, vodního zákona, který stanovuje, že v případě, kdy je kanalizace v místě k dispozici, je při provádění staveb stavebník povinen zabezpečit odvádění odpadních vod kanalizací k tomu určenou.*

*Ve stanovisku správce povodí Vltavy č.j. PVL-21801/2024/340/B1 a PVL-4744/2024/SP ze dne 10.04.2024 a ve stanovisku MÚ Nýřany, odbor životního prostředí č.j. OŽP-Nov/14340/2024 ze dne 18.04.2024, se uvádí: „v místě nové výstavby není v současnosti vybudována splašková ani dešťová kanalizace, a proto správce*

povodí vydal souhlas se záměrem odkanalizovat srážkové vody ze zpevněných ploch a přečištěné splaškové odpadní vody z nově navrhovaných objektů prostřednictvím domovních COV a dále odtokem jednotnou kanalizací, zakončenou vsakovacími přídehy do vod podzemních". Rovněž MU Nýřany, odbor životního prostředí, vydal souhlasné závazné stanovisko s provedením stavby vodního díla.

S ohledem na skutečnost, že investor dotčeným úřadům předložil k vydání závazného stanoviska nepravdivé podklady, ve kterých existenci splaškové i dešťové kanalizace přímo v dotčeném území zamlčel, nelze a nemělo by se k těmto stanoviskům přihlížet, neboť byly vydány pro jiný skutkový stav, než jaký ve skutečnosti je.

Investor stavby „Privát park Vochov 3 - RD + BD“ byl seznámen s nutností intenzifikace (navýšení kapacity) provozu COV a v současné době navíc probíhají mezi zástupci obce a investorem jednání o jeho finanční spoluúčasti na předmětné intenzifikaci. Očekávaným výsledkem spolupráce může být dostatečná kapacita centrální COV pro výše uvedený investiční záměr výstavby lokality Privát Park 3.

### Dne 22.10.2025 podala obec Vochov své třetí námitky ve znění :

*„námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce*

*1) Rozpor v systému odkanalizování lokality „Privát Park Vochov - Etapa 3, výstavba RD + BD“*

*Předložená dokumentace s názvem akce „PŘIVÁT PARK VOCHOV - ETAPA 3, VÝSTAVBA RD + BD,“ (dále jen „dokumentace stavby“) je zpracována jak v rozporu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), tak v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“) a nadto je rovněž v rozporu se zjištěným faktickým stavem na místě plánované stavby.*

*Obec Vochov v letech 2022 a 2023 s využitím dotace Plzeňského kraje vybudovala v lokalitě „Za Hřištěm“ novou oddílnou splaškovou kanalizaci, do které jsou (nebo budou) jednotlivými větvemi připojeny nejen stávající, ale i nově budované developerské lokality (větve A - D, viz příloha č.1).*

*Při místním šetření, provedeném zástupci obce Vochov dne 03.05.2024, bylo zjištěno, že bez vědomí obce Vochov již byla kanalizační stoka „větev A“ přivedena až na pozemek parc.č. 505/250, k.ú. Vochov, na kterém je výstavba lokality Privát Park 3 navržena. Skutečnost byla ověřena na základě umístění kanalizačních šachet (koncová šachta větve A s označením SA4 na pozemku parc.č. 505/7 a šachta umístěná na pozemku investora), jejichž poloha a vnitřní uspořádání odpovídá vybudování prodloužení kanalizační stoky přes pozemky parc.č. 505/18, 505/145, 505/144 505/143, k.ú. Vochov až do pozemku investora parc.č. 505/250, k.ú. Vochov.*

*Zjištěný nesoulad mezi dokumentací stavby, závazným stanoviskem MU Nýřany, odbor životního prostředí, č.j. OŽP-Nov/14340/2024 ze dne 18.04.2024, stanovisky správce povodí, zn. PVL-21801/2024/340/B1 a PVL-4744/2024/SP ze dne 10.04.2024 a hydrogeologickým posudkem, vypracovaným Mgr. Jánem Krištiakem a p. Michalem Chudešem v 2/2024, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „nově vybudovaná splašková kanalizační síť obce je ve vzdálenosti cca 100 metrů od severní části lokality se skutečným stavem na místě plánované stavby, ohrožuje zájmy obce Vochov, neboť navržený způsob odkanalizování lokality prostřednictvím domovních COV by mohl vést ke zhoršení kvality podzemních a povrchových vod, a tím k negativnímu dopadu na životní prostředí v dané lokalitě.*

*S ohledem na výše uvedené obec navrhuje, aby stavební a vodoprávní úřad alternativně k návrhu na zamítnutí žádosti uvedenému v závěru:*

- 1. Přerušil řízení (§ 64 správního řádu) do vyřešení legality stoky a do doplnění projektové dokumentace o napojení na veřejnou kanalizaci.*
- 2. Vyzval investora k předložení přepracované dokumentace respektující napojení na větev A a kapacitní řešení ČOV Vochov (§ 50 správního řádu).*
- 3. Zrušil závazné stanovisko OŽP z 6. 3. 2025 jako nicotné, případně jej nahradil novým, vydaným v*

*souladu s předchozí právní úpravou.*

4. *Uplatnil postup dle § 3 odst. 8 zákona 274/2001 Sb. - uložil stavebníkovi povinnost připojení na kanalizaci.*
5. *Vyžádal doplněné stanovisko správce povodí Vltavy (PVL-27571/2025/340/B1) a podmínky napojení na ČOV.*
6. *Zahájil řízení o odstranění/dodatečném povolení neoprávněné kanalizační stoky a spojil jej s dotčeným řízením, aby byly posouzeny kumulativní vlivy.*

*Odůvodnění námítky č.l :*

*Obec Vochov v uplynulých letech do výstavby oddílné splaškové kanalizace investovala značné prostředky jak ze svého rozpočtu, tak využila dotačních titulů OPŽP a Plzeňského kraje. V rámci dotačních podmínek je obec zavázána likvidovat odpadní splaškové vody na centrální ČOV. Je proto nepřijatelné budovat nové domovní ČOV v místech, kde je technicky možné a ekonomicky přiměřené napojit se na veřejnou kanalizaci.*

*Navržený způsob odkanalizování lokality Privát Park 3 je proto v rozporu s ust. §5 odst. 3 vodního zákona, dle kterého je stavebník povinen při provádění staveb zabezpečit odvádění odpadních vod kanalizací k tomu určenou, pokud je kanalizace v místě k dispozici.*

*Současně je třeba postupovat dle § 3 odst. 8 zákona o vodovodech a kanalizacích, podle něhož má stavební úřad uložit vlastníkovu stavebního pozemku, na kterém mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci, v případě, kdy je to technicky možné.*

*Vzhledem ke skutečnosti, že obec vybuvovala veřejnou kanalizační větev A až do blízkosti (cca 14 metrů) hranice pozemku parc. č. 505/250, k. ú. Vochov, kde je lokalita Privát Park 3 navržena, je připojení technicky možné i ekonomicky přiměřené. Použití domovních ČOV je tudíž v rozporu se zákonem.*

*Ve stanovisku správce povodí Vltavy č.j. PVL-21801/2024/340/BI a PVL-4744/2024/SP ze dne 10.04.2024 a ve stanovisku MÚ Nýřany, odbor životního prostředí č.j. OŽP-Nov/14340/2024 ze dne 18.04.2024, se uvádí: „v místě nové výstavby není v současnosti vybudována splašková ani dešťová kanalizace, a proto správce povodí vydal souhlas se záměrem odkanalizovat srážkové vody ze zpevněných ploch a přečištěné splaškové odpadní vody z nově navrhovaných objektů prostřednictvím domovních ČOV a dále odtokem jednotnou kanalizací, zakončenou vsakovacími průlehy do vod podzemních.*

*Upozorňujeme na skutečnost, že investor dotčeným úřadům předložil k vydání závazného stanoviska nepravdivé podklady, ve kterých existenci splaškové kanalizace přímo v dotčeném území zamlčel.*

*Stanoviska dotčených úřadů tak vycházela z nepravdivých podkladů, podle nichž v místě není vybudována splašková ani dešťová kanalizace, což je však v rozporu se skutečností. Tato stanoviska jsou tedy nezákonná a nelze je použít jako podklad pro rozhodování ve věci.*

*Nahlédnutím do pokladů rozhodnutí bylo zjištěno, že součástí spisové dokumentace je **novější** stanovisko správce povodí Vltavy, č.j. PVL-27571/2025/340/B1 a PVL-5228/2025/SP ze dne 07.05.2025, v němž správce povodí již výslovně požaduje žádost stavebníka doplnit o opravenou dokumentaci, tak, aby odpadní vody z plánované výstavby byly odvedeny do stávající veřejné kanalizace zakončené centrální ČOV Vochov, a nikoliv do domovních ČOV. Bez tohoto doplnění nemohl správce povodí záměr řádně posoudit.*

*Nahlédnutím do podkladů rozhodnutí bylo zjištěno, že součástí spisové dokumentace je závazné stanovisko MÚ Nýřany, odbor životního prostředí, č.j. MUNY/576/2025/OŽP-LEV ze dne 06.03.2025, které je zpracováno podle §2 odst. 1 a §6 zákona č. 148/2023 Sb. o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“). Ačkoliv řízení bylo zahájeno ještě před nabytím účinnosti tohoto zákona (01.01.2024). Podle § 19 odst. 1 ZJES se tak mělo postupovat podle dosavadních právních předpisů; vydané stanovisko je tedy **procesně nezákonné**.*

*Doplňující skutečnosti - nepovolená kanalizační stoka*

*Obec Vochov upozorňuje, že v souvislosti s předmětnou stavbou Přívát Park 3 - RD + BD podala dne 03.06.2024 k Městskému úřadu Město Touškov podnět k prošetření možné nepovolené stavby kanalizační stoky, která je podle zjištění obce napojena na obecní kanalizační šachtu SA4 na pozemku pare. č. 505/7 v k. ú. Vochov a pokračuje přes pozemky pare. č. 505/18, 505/145, 505/144, 505/143 až na pozemek pare. č. 505/250, kde je zřejmě zakončena.*

*Příslušný podnět byl dne 05.06.2024 postoupen Městskému úřadu Nýřany, odboru životního prostředí, jako vodoprávnímu úřadu příslušnému k řízení podle ust. § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.*

*Přestože od podání uplynul více než rok, nebylo ze strany vodoprávního úřadu učiněno žádné opatření, a proto byla dne 07.07.2025 prostřednictvím právního zástupce Mgr. et Mgr. Matouše Hejduka podána nadřízenému orgánu tj. Krajskému úřadu Plzeňského kraje, žádost o uplatnění opatření proti nečinnosti dle ust. § 80 odst. 2 správního řádu. (viz příloha č. 2)*

*Z předložených důkazů vyplývá, že na dotčených pozemcích byla bez povolení zřízena kanalizační stoka, která je neoprávněně napojena na obecní kanalizaci. Tato skutečnost má přímý vztah k projednávané stavbě Plivat Park 3.*

*Obec proto žádá, aby stavební úřad tuto skutečnost vzal v úvahu a nepokračoval v řízení o povolení stavby Přívát Park 3 - Výstavba RD + BD, Vochov až do doby, než bude stavební stav tohoto vodního díla řádně prověřen a legalizován.*

#### *Další relevantní okolnost - intenzifikace ČOV*

*Investor stavby „Plivat park Vochov 3 - RD + BD“ byl prokazatelně seznámen s nutností intenzifikace (navýšení kapacity) centrální ČOV Vochov. Investor sám obci dne 2. 7. 2025 předložil návrh spolupráce, jehož součástí je i finanční kontribuce na intenzifikaci ČOV, a výslovně v návrhu uvádí záměr „likvidovat splaškové vody z lokality Přívát Park 3 napojením nově vybudované kanalizace na obecní splaškovou kanalizaci*

*V současné době probíhají mezi zástupci obce a investorem jednání o tzv. plánovací smlouvě (§130 a násl. zák. 283/2021 Sb.) jejichž výsledkem má být dostatečné navýšení kapacity ČOV pro jím plánovanou výstavbu, (viz příloha č. 3).*

*Z uvedeného vyplývá, že investor byl s možností napojení na veřejnou kanalizaci i s potřebou zvýšení kapacity ČOV prokazatelně obeznámen, a přesto předložil dokumentaci předpokládající domovní ČOV. Tento postup je v rozporu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a šetření oprávněných zájmů účastníků řízení podle § 2 odst. 3 správní řád.*

#### *Námítka č.2.:*

*Předložená dokumentace stavby, část „koordinační situace“ neobsahuje návrh veřejného osvětlení.*

#### *Odůvodnění námítky č.2.:*

*Absence návrhu veřejného osvětlení znemožňuje komplexní posouzení dopadů stavby na veřejný prostor, zejména pak na bezpečnost dopravy i chodců. Bez zajištění návrhu veřejného osvětlení nelze dále ověřit soulad stavby s územně plánovací dokumentací ani s dotčenými technickými normami. V tomto je spatřován zásadní nedostatek předložené stavební dokumentace.*

#### *Námítka č.3.:*

*Předložená dokumentace stavby, část „koordinační situace“ neobsahuje návrh vyčleněného prostora pro umístění nádob na tříděný odpad.*

*Dále upozorňuje na zcela nevhodný návrh umístění nádob na směsný komunální odpad pro jednotlivé nemovitosti.*

### *Odůvodnění námítky č.3 :*

*Absence vyčleněného prostoru pro umístění nádob na tříděný odpad ohrožuje zájmy obce Vochov. Zcela nevhodný návrh umístění nádob na směsný komunální odpad pro jednotlivé nemovitosti ohrožuje zájmy budoucích občanů obce, a to z důvodu, že některé nádoby jsou umístěny přímo v komunikační trase vstupu do jednotlivých nemovitostí, některé nádoby pro více nemovitostí jsou navrženy na jedné soukromé zahradě a pro některé nemovitosti nejsou nádoby navrženy vůbec.*

### *Výhrada doplnění námitek*

*S ohledem na nemožnost seznámení se s kompletním obsahem spisu si obec vyhrazuje právo doplnit tyto námítky i po uplynutí lhůty k jejich uplatnění, resp. obec tímto vyzývá stavební úřad, aby zajistil kompletní dokumentaci k nahtědnutí (hydrogeologický posudek z 2/2024 vypracovaný Mgr. Jánem Krištiakem a Michalem Chudešem) a následně informoval obec o této možnosti a stanovil novou lhůtu k uplatnění námitek ze strany obce. Jakýmkoli jiným postupem bude založena nezákonnost celého řízení. Nemožnost seznámení se s kompletním spisem je doložena v příloze č. 4*

### *Závěrečný návrh*

*S ohledem na vše výše uvedené není možné návrhu žadatele vyhovět, a to mimo jiné zejména z důvodu existenci závazného stanoviska, které znemožňuje žádosti vyhovět s ohledem na navržené odkanalizování domovními ČOV v rozporu s požadavkem na odkanalizování pomocí veřejné kanalizace v obci (§ 149, odst. 6 správního řádu).“*

**Jelikož se většina námitek po celou dobu řízení týkala stejných nebo podobných věcí, správní orgán námítky shrnul do těchto bodů :**

- 1) Chybějící stanovisko obce Vochov v řízení o povolení záměru
- 2) Nesouhlas obce Vochov se souhlasem za obec vydaným panem Rynešem dne 5.9.2022
- 3) Nesoulad s územně plánovací dokumentací obce Vochov
- 4) Předložená dokumentace není v souladu s § 159 odst. 2 stavebního zákona
- 5) Nedodržení odstupových vzdáleností k pozemku parc. č. 505/148
- 6) Nedodržení odstupových vzdáleností k pozemku parc. č. 505/20
- 7) Požadavek na doplnění výšky objektu č. pop. 239 na pozemku parc. č. 505/34
- 8) Nedostatky dokumentace – chybějící hydrogeologické posouzení a rozvody veřejného osvětlení
- 9) Předložená dokumentace je v rozporu se zákonem č. 274/2001 Sb., a č. 254/2001 Sb.
- 10) Nepřípustné budování DČOV v místech, kde je to technicky možné
- 11) Rozpor s § 5 odst. 3 vodního zákona
- 12) Nepravdivé podklady (zamlčení kanalizace v obci Vochov) – požadavek na nepřihlížení ke stanoviskům odboru životního prostředí a Povodí Vltavy
- 13) Informace o potřebě intenzifikace obecní ČOV, navýšení kapacity a probíhajícího jednání
- 14) Neoprávněné vybudování části kanalizační stoky
- 15) Návrh dalšího postupu stavebního úřadu
- 16) Stanovisko Povodí Vltavy ze dne 7.5.2025
- 17) Procesně nezákonné závazné stanovisko „JES“
- 18) Nedostatek PD – chybějící prostor pro nádoby na tříděný odpad
- 19) nevhodný návrh umístění nádob na směsný komunální odpad

20) nepředložení kompletního spisu

**Ostatní části námitek nebere správní orgán jako námitky účastníka v řízení, ale pouze jako jeho přání, názor nebo konstatování faktů.**

Správní orgán úvodem uvádí, že součástí žádosti byl v souladu s § 184a stavebního zákona doložen souhlas obce Vochov na situaci stavby a zároveň byl s žádostí doložen **souhlas obce ze dne 18.3.2022** ve znění :

*„Obec Vochov jako vlastník pozemků 505/6, 505/7, 505/182, 506/1, 507/6, 507/9, 524/3, 524/13, 528/3, 531/8 souhlasí s umístěním IS a dále se vstupem do těchto pozemků v rámci provádění IS pro stavbu Private park Vochov 2 a následně pro stavbu Private park Vochov 3. Zároveň jako vlastník komunikační, kanalizační a vodovodní sítě v obci Vochov souhlasíme s napojením na tyto sítě.“ – souhlas byl podepsán starostou obce!!*

Dále bylo v průběhu řízení doloženo **stanovisko obce Vochov ze dne 24. srpna 2023** ve znění :

*„Obec Vochov, jako vlastník a provozovatel oddílné splaškové kanalizace zakončené centrální ČOV, dotčené orgány informuje, že z kapacitně technických důvodů centrální ČOV již nadále nelze vydávat „souhlas obce Vochov k vypouštění odpadních vod do centrální ČOV a napojení na oddílnou splaškovou kanalizaci“ pro nově vznikající objekty, projekty a stavební záměry.*

*Stanovisko je vydáno na základě odborného posouzení stávajícího stavu kapacity ČOV Vochov z července 23.*

*Kapacitní omezení a zákaz nového připojování a vypouštění odpadních vod se týká dosud neschválených projektů obcí Vochov, a to včetně změn projektů, které navyšují počet ekvivalentních obyvatel a zvyšují zatížení centrální ČOV.*

*Napojení staveb a nemovitosti, pro které povolení k připojení na splaškovou kanalizaci již bylo vydáno, a napojení lokalit, které již byly dříve zkolaudovány (viz grafická příloha, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska) bude posuzováno individuálně, a to vzhledem k aktuální volné kapacitě a zatížení centrální ČOV.*

*Nová povolení k připojení budou vydávána po dokončení intenzifikace ČOV“.*

**Dne 11.3.2024 se obec Vochov opětovně vyjádřila** k možnosti napojení na kanalizační síť obce Vochov:

*„Vyjádření obce k žádosti o souhlas s napojením splaškové kanalizace lokality „PRIVÁT PARK VOCHOV 3“ na kanalizační síť obce Vochov*

*Identifikační údaje uvedené v žádosti žadatele :*

*Akce : „PRIVÁT PARK VOCHOV 3“ – 4x BD mezonetový 4kk, 2x BD 2x 3kk + 2x 4kk + 2x řadový RD ( 3x RD ) a s tím spojená technická a dopravní infrastruktura Místo stavby :v žádosti neuvedeno*

*Žadatel: DM Projekce a stavitelství, Nádražní 290, 330 03 Chrást, IČO: 06262597*

*Na základě vámi podané žádosti, opatřené datem 8. 2. 2024 vám sdělujeme následující vyjádření:*

*Obec Vochov, jako vlastník a provozovatel splaškové kanalizace a ČOV ve Vochově **OPĚTOVNĚ NESOUHLASÍ** s napojením obytné lokality „PRIVÁT PARK VOCHOV 3“ na soustavu kanalizačních stok splaškové kanalizace obce Vochov a **nesouhlasí** s vypouštěním splaškových vod do splaškové kanalizace v obci Vochov, která je zakončena centrální ČOV.*

*Odůvodněním výše uvedeného nesouhlasu je jednak skutečnost, že při započtení jednak trvale žijících obyvatel v obci Vochov, kterých je ke dni 1.1.2024 – 1 632 osob, a jednak osob, jejichž připojení bylo schváleno bývalým starostou obce p. Bohuslavem Ebermanem již v předchozích letech, dochází k **vyčerpání volné kapacity centrální ČOV ve Vochově.***

*Výše uvedený nesouhlas dále vychází z odborného posouzení „Posouzení stávajícího stavu kapacity ČOV Vochov“ z července 2023, provedené autorizovanou osobou.*

*Napojení vámi navržené lokality Privát Park 3, do které je navrženo bydlení pro 116 osob, na splaškovou kanalizaci v obci Vochov, tak již není z kapacitně technických důvodů možné.*

*Vaše žádost může být opětovně projednána až v situaci, kdy budou na centrální ČOV Vochov připojeny všechny osoby, jimž byl dán souhlas s napojením v předchozích letech, zároveň bude dokončena intenzifikace ČOV a zároveň bude zjištěno, že i po intenzifikaci disponuje ČOV dostatečnou volnou kapacitou pro váš záměr.*

*S opatrností však nadto upozorňujeme, že dle provedeného odborného posouzení „Stanovení reálné maximální kapacity ČOV Vochov“, které bylo vypracováno autorizovanou osobou v prosinci roku 2023, je po započtení všech osob dle projektů, které schválil bývalý starosta obce p. Ebermann, **kapacita centrální ČOV ve Vochově zcela vyčerpána, a to i po provedení intenzifikace čistírny odpadních vod Vochov v rozsahu, který umožňují podmínky dotačního titulu, kterým byla výstavba čistírny odpadních vod a splaškové kanalizace ve Vochově významně spolufinancována.***

*Vypouštění splaškových vod do splaškové kanalizace obce Vochov z lokality „PRIVÁT PARK VOCHOV 3“ tak může být a bude povoleno **pouze** po splnění všech výše uvedených podmínek.*

*Investor, kterého dle vašeho vyjádření (bez aktuálně doložené plné moci) zastupujete, je o průběhu řešení intenzifikace ČOV průběžně informován.*

*Dále si Vás dovoluujeme informovat, že Vám bylo dne 18. 4. 2023 zasláno vyjádření obce k projektové dokumentaci souboru staveb „PRIVÁT PARK 3“ - č.j. Vochov/ST- 19/23. Toto vyjádření zůstává nadále v platnosti. Požadované údaje a podklady, uvedené v tomto vyjádření, nebyly do dnešního dne obci Vochov předloženy a bez nich nemůže dojít k novému posouzení žádostí o vyjádření.*

### **K jednotlivým bodům námitek pak správní orgán uvádí :**

K bodu 1) – **Chybějící stanovisko obce Vochov** - námitka je dle výše uvedeného jednoznačně neopodstatněná. Ve správním spisu je založen souhlas starosty obce. Dále se obec s podpisem paní starostky vyjádřila – jak výše uvedeno - několikrát. Námitka, že se obec k záměru nevyjádřila je proto naprosto nepravdivá.

K bodu 2) – **Nesouhlas obce Vochov se souhlasem za obec vydaným panem Rynešem** - Vyjádření/ souhlas pana Ryneše je pro povolení záměru irelevantní, takže jeho správnost či zákonnost správní orgán neřeší a jeho souhlas nebere jako podklad v řízení. Námitce se proto v podstatě vyhovuje.

K bodu 3) – **Nesoulad s územně plánovací dokumentací obce Vochov** - soulad či nesoulad s ÚPD posuzoval v tomto řízení orgán územního plánování jako dotčený orgán, který ve svém závazném stanovisku uvedl, že záměr je v souladu s ÚPD a záměr je proto přípustný. Obec je sice schvalovatel ÚPD obce, není však (zatím) garantem souladu s ÚPD. Navíc je třeba konstatovat, že původní závazné stanovisko orgánu územního plánování bylo v rámci odvolacího řízení přezkoumáno nadřízeným orgánem, který jeho správnost potvrdil. Aktualizované závazné stanovisko pod č.j. OÚP-Kru/9810/2025 se od původního stanoviska nijak neodchýlilo. Námitka proto obci nepřísluší – posouzení přísluší dotčenému orgánu, správní orgán je přesvědčen, že záměr je v souladu s ÚPD.

K bodu 4) - **Předložená dokumentace není v souladu s § 159 odst. 2 stavebního zákona** - § 159 SZ neřeší obsah ani detaily projektové dokumentace, takže nemůže být dokumentace v rozporu s § 159 zákona č. 183/2006 Sb. Navíc obcí uvedený odst. č. 2 § 159 se týká projektování územně plánovací

dokumentace, nikoliv dokumentace pro povolení záměru. Námitka je proto neopodstatněná a nemá zákonnou oporu.

K bodu 5) - **vzdálenosti k pozemku parc. č. 505/148** – Obec není vlastníkem ani spoluvlastníkem pozemku parc. č. 505/148, ani stavby na něm, a proto námitka obci jako účastníkovi řízení nepřísluší. Obec sice uvádí, že chrání zájmy občanů obce, ale v námitce nijak neuvádí, jak by měly být veřejné zájmy dotčeny. Navíc je správní orgán přesvědčen, že u dodržení odstupů jde čistě o vlastnická práva nikoliv veřejná. Správní orgán se však námitkou zabýval také z hlediska správnosti dokumentace (dodržení OTP) a při posouzení koordinační situace dospěl k názoru, že uvedené odstupů splněny jsou. Úprava situace byla vyřešena ještě na předchozím stavebním úřadě.

K bodu 6) - **vzdálenosti k pozemku parc. č. 505/20** – Obec není vlastníkem ani spoluvlastníkem pozemku parc. č. 505/20, ani stavby na něm, a proto námitka obci jako účastníkovi řízení nepřísluší. Obec sice uvádí, že chrání zájmy občanů obce, ale v námitce nijak neuvádí, jak by měly být veřejné zájmy dotčeny. Navíc je správní orgán přesvědčen, že u dodržení odstupů jde čistě o vlastnická práva nikoliv veřejná. Správní orgán se však námitkou zabýval také z hlediska správnosti dokumentace (dodržení OTP) a při posouzení koordinační situace dospěl k názoru, že uvedené odstupů splněny jsou. Úprava situace byla vyřešena ještě na předchozím stavebním úřadě.

K bodu 7) - **doplnění výšky objektu č. pop. 239 na pozemku parc. č. 505/34** – Obec není vlastníkem ani spoluvlastníkem pozemku parc. č. 505/34, ani stavby č.pop. 239 a proto námitka obci jako účastníkovi řízení nepřísluší. Obec sice uvádí, že chrání zájmy občanů obce, ale v námitce nijak neuvádí, jak by měly být veřejné zájmy dotčeny. Navíc je správní orgán přesvědčen, že u výšky zástavby a sousední stavby jde čistě o vlastnická práva nikoliv veřejná. V daném případě, i v případě námitky č. 5 a 6 může svá práva chránit pouze a jedině vlastník (spoluvlastník) pozemku či stavby, nikoliv obec, neboť obecní zájmy nejsou nijak dotčeny.

K bodu 8) - **chybějící hydrogeologické posouzení a rozvody veřejného osvětlení** – správní orgán posoudil předloženou dokumentaci a dospěl k názoru, že splňuje základní požadavky dle vyhl. č. 499/2006 Sb., Posouzení hydrogeologických poměrů zájmového území vypracoval v měsíci 02/2024 Mgr. Ján Krištiak — odborná způsobilost v hydrogeologii, geologické práce. V koordinační situaci je zakreslený rozvod veřejného osvětlení.

K bodu 9) - **dokumentace je v rozporu se zákonem č. 274/2001 Sb., a č. 254/2001 Sb.** – dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, dle kterého je stavebník povinen při provádění staveb zabezpečit odvádění odpadních vod kanalizací k tomu určenou, pokud je kanalizace v místě k dispozici a dle § 3 odst. 8 zákona o vodovodech a kanalizacích, podle něhož má stavební úřad uložit vlastníkovu stavebního pozemku, na kterém mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci, v případě, kdy je to technicky možné. Obci Vochov však uniklo, že sama obec několikrát uvedla, že napojení není v současné době technicky možné. Z uvedeného důvodu je proto námitka neoprávněná a po pravdě nepochopitelná. Polovina námitek obce směřuje k tomu, že se nelze na centrální ČOV připojit a zároveň namítá, že je návrh s domovní ČOV v rozporu s povinností napojení se na ČOV, je-li to technicky možné.

K bodu 10) - **Nepřípustné budování DČOV v místech, kde je to technicky možné** - Sama obec uvádí, že napojení na centrální ČOV není kapacitně možné. Námitka, že je budování DČOV nepřípustné v místech, kde je to technicky možné je proto, jak je uvedeno k bodu 9), v podstatě nepochopitelná, neboť správní orgán neví, co vlastně obec požaduje. Nejprve s napojením na kanalizaci a ČOV souhlasí, pak nesouhlasí s tím, že je centrální ČOV kapacitně nevyhovující, následně rozporuje návrh záměru s DČOV s tím, že má být nařízeno napojení na centrální ČOV. Správní orgán se proto s námitkou rozhodně neztotožňuje, protože napojení je prokazatelně technicky nemožné, a proto je návrh záměru s DČOV v souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů.

K bodu 11) - **Rozpor s § 5 odst. 3 vodního zákona** – v § 5 odst. 3 je uvedeno „*Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do*

*vod povrchových nebo podzemních*“ – jelikož kanalizace sice v místě existuje, ale není k dispozici, jak písemně prohlašuje její vlastník, žadatel navrhl řešení v souladu s tímto ustanovením, tedy pomocí DČOV - zneškodněním přímým čištěním s následným vypouštěním do vod podzemních. Návrh je proto plně v souladu s uvedeným ustanovením.

K bodu 12) - **Nepravdivé podklady (zamlčení kanalizace v obci Vochov)** – o tom, že obec má svojí centrální ČOV včetně kanalizace je informován každý příslušný dotčený orgán, a to zejména proto, že nejprve byl záměr (na základě původního souhlasu obce s napojením na tuto ČOV) dotčenými orgány, Povodím Vltavy i dalšími organizacemi posuzován ve verzi s napojením na obecní kanalizaci a odvedením odpadních vod do centrální ČOV. Projekt byl upraven na DČOV až po nesouhlasu obce s napojením záměru na obecní kanalizaci. Argument, že došlo k poskytnutí nepravdivých informací, resp. zamlčení faktů na Povodí Vltavy a odboru životního prostředí je proto naprosto zcestný. Zamlčet jde informace, o kterých by se příslušný orgán neměl dozvědět, a nikoliv že se k nim opakovaně vyjadřuje a následně se vyjádří k jinému způsobu řešení.

K bodu 13) - **Informace o potřebě intenzifikace obecní ČOV** – Obec Vochov uvádí, že v uplynulých letech do výstavby oddílné splaškové kanalizace investovala značné prostředky jak ze svého rozpočtu, tak pomocí dotačních titulů. Dále uvádí, že dle dotačních podmínek je obec zavázána likvidovat odpadní splaškové vody pomocí centrální ČOV, a že je proto nepřipustné budovat nové domovní ČOV v místech, kde je technicky možné a ekonomicky přiměřené napojit se na veřejnou kanalizaci. S tímto správní orgán plně souhlasí. V daném případě však obec není schopná technicky zajistit napojení na centrální ČOV (tvrdí, že není v současné době připojení technicky možné), což potvrdila svými opakovanými sděleními. Argument, že v současné době probíhají jednání je sice chválný, není to však oprávněný důvod pro nevydání povolení stavebního záměru. V době projednání není technicky možné napojení, takže stavebník (žadatel) zvolil jiný, zákonný (§5 odst. 3 VZ) – náhradní způsob. Ten je však omezen podmínkou tohoto rozhodnutí č. 7, kterou stanovilo pro souhlas DČOV Povodí Vltavy s.p. Až bude v obci Vochov napojení na centrální ČOV technicky možné (dojde tedy k její intenzifikaci), bude vlastník DČOV povinen provést přepojení. Námitka je proto v době vydání rozhodnutí nedůvodná a irelevantní.

K bodu 14) - **Neoprávněné vybudování části kanalizační stoky** – jedná se o podnět do jiného řízení. Správní orgán si na základě součinnosti zjistil, že věc řeší jiný správní orgán, takže se námitkou dále nezabýval.

K bodu 15) - **Návrh dalšího postupu stavebního úřadu** – v podstatě se nejedná o námitku, ale pouze o radu správnímu orgánu či přání účastníka. Postup správního orgánu si stanovuje sám správní orgán. Navíc je třeba uvést, že se s navrženým postupem správní orgán nijak neztotožňuje. Námitku je proto třeba brát jako irelevantní.

K bodu 16) - **Stanovisko Povodí Vltavy ze dne 7.5.2025** – toto opatření Povodí Vltavy není stanovisko k záměru, ale výzva žadateli k doplnění podkladů na základě podané žádosti. Následně byl záměr upraven a Povodí Vltavy vydalo stanovisko jiné, kladné, a to ze dne 3.2.2026 pod č.j. PVL-9881/2026/340/BI. Stanovisko ze 7.5.2025 není podkladem tohoto řízení, a proto ho dále nebude správní orgán hodnotit. Námitka proto není důvodná.

K bodu 17) - **Procesně nezákonné závazné stanovisko „JES“** – dotčený orgán se vyjadřoval v době, ve které se vydává Jednotné environmentální stanovisko (JES). Jednotné environmentální stanovisko (JES) se vydává i pro řízení, která byla zahájena před platností vydávání JES. Důležitý pro druh závazného stanoviska je den podání žádosti o ZS a den vydání závazného stanoviska, nikoliv den podání žádosti o povolení záměru. Námitka je proto nedůvodná.

K bodu 18) - **Nedostatek PD – chybějící prostor pro nádoby na tříděný odpad** – žádný právní předpis nenařizuje stavebníkovi zajistit místo na tříděný odpad. Správní orgán je sice názoru, že by v obci měly

být určené prostory pro umístění nádob na tříděný odpad, nelze však zákonně požadovat po konkrétních investorech tato místa zbudovat. Je pouze na dohodě obce a stavebníka, zda se na jejich umístění dohodnou. Námitka je proto neopodstatněná.

K bodu 19) - **nevhodný návrh umístění nádob na směsný komunální odpad** – obec se v námitce uchýlila pouze ke konstatování, že je umístění nevhodné. Nenavrhlala však žádné jiné „vhodnější“ řešení a pouze obecně uvedla, v čem je navrhované řešení nevhodné. Správní orgán se však s účastníkem částečně shoduje v tom, že prostor na nádoby na směsný komunální odpad má být řešen jako součást objektu - § 39 vyhl. 268/2009 Sb. Z uvedeného důvodu stavebník v dodatku technické zprávy ze dne 10.3.2026 uvedl, že :

*„Nádoby na SKO budou instalovány ve společné chodbě u objektu č. 1 a 2, nebo pod přístupovým schodištěm do 2NP u těchto objektů, dále pod venkovními schodišti do 2NP u objektu č. 3, na chodbě v INP pod schodištěm do 2NP u objektu č. 4, v prostoru pod schodištěm do 2NP u objektu č. 5 a pod venkovním schodištěm do 2NP u objektu č. 8.*

*Dále je u každého BD vymezen prostor pro nádoby SKO ve venkovním prostoru v přiměřené vzdálenosti od bytového domu“.* Správní orgán je přesvědčen, že stavebník dostatečně vyhověl účastníkovi řízení.

Jak uvádí současná soudní judikatura – na obecnou námitku postačí obecná reakce.

K bodu 20 - **nepředložení kompletního spisu** – žádný právní předpis nepovyšuje obec nad jiného účastníka stavebního řízení. Obec má proto stejná práva, ale i „povinnosti“ jako ostatní účastníci. Správní orgán proto nemá žádnou povinnost doručovat či předkládat obci jakékoliv podklady z řízení. Obec však má právo kdykoliv do spisu nahlédnout. Toto právo bylo obci navíc umožněno opatřením č.j. MMP/130004/26 ze dne 16.3.2026. Obec však toto právo nevyužila a do spisu nahlédnout nepřišla. Obec ani nevyužila práva k doplněnému spisu se vyjádřit, popř. uplatnit další námitky do řízení. K námitce se proto jako bezdůvodné nepřihlíží a nelze jí vyhovět.

Správní orgán v závěru ještě uvádí, že obec Vochov v průběhu řízení zaslala **dne 1.9.2025 vyjádření** /sdělení k napojení na splaškovou kanalizaci ve znění:

*Obec Vochov, jako vlastník a provozovatel splaškové kanalizace a ČOV ve Vochově nedisponuje žádnými podklady ohledně vámi uváděné stavby „Privátpark Vochov 3 - Výstavba RD + BD Vochov“ a tak se nemůže k dané věci vyjádřit.*

*Obec Vochov, jako vlastník a provozovatel splaškové kanalizace a ČOV ve Vochově žádá MÚ Nýřany, odbor výstavby, aby mu v písemné nebo elektronické podobě poskytl veškeré relevantními podklady k vámi uváděné stavbě „Privát park Vochov 3 - Výstavba RD + BD Vochov “ a poskytl mu adekvátně a přiměřeně dlouhou dobu nutnou pro vydání kvalifikovaného vyjádření.*

*Lhůta pro poskytnutí vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru je dle §181, odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. do 30 dnů, ve zvlášť složitých případech do 60 dnů ode dne doručení úplné žádosti.*

Sice se nejedná o námitku do řízení, přesto se k ní krátce správní orgán vyjádří :

Obec Vochov je vlastníkem obecní ČOV a splaškové kanalizace. K záměru se obec vyjádřila několikrát, a to nejprve, že je připojení na ČOV možné (stanovisko starosty obce ze dne 18.3.2022) poté že na ČOV není z kapacitních důvodů napojení možné (vyjádření starostky obce ze dne 24.8.2023, 11.3.2024), následně několikrát nahlížel zástupce obce do spisu a několikrát obec uplatnila proti záměru námitky. Stavebník zpracoval dokumentaci, na základě původního stanoviska obce, s napojením na obecní ČOV a následně musel projekt upravit tak, že budou objekty napojeny na domovní ČOV. Obec je tedy dostatečně informována a pokud by měla nějaké nejasnosti, má stejné právo jako ostatní účastníci nahlédnout do spisu nebo požádat o poskytnutí konkrétních podkladů. Správní orgán je proto přesvědčen, že vlastník veřejné TDI byl dostatečně informován a měl dostatek prostoru se se záměrem seznámit.

\*\*\*\*\*

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

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

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

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému 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 nepřípustné.

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

Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště 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.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona a podmínky č. 16 tohoto rozhodnutí platnost 4 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

"otisk úředního razítka"

Ing. Zdeněk Hanzelín  
vedoucí odboru stavebně správního  
Magistrátu města Plzně

**Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce popř. elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně, obce Nýřany a obce Vochov.**

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, položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč, položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 10000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, celkem 33500 Kč byl zaplacen dne 16.3.2026.

**Obdrží:**

Účastníci řízení:

PRIVATE PARK VOCHOV s.r.o., IDDS: qbii74g,

Sylva Hyšková, IDDS: 9yg9y78

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

VODÁRNA PLZEŇ a.s., IDDS: ktuciif

Obec Vochov, IDDS: mhcbndt

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

Alexandr Bolcek, IDDS: efugq7m

Veronika Bolceková, Sukova č.p. 108, Lomnice-Týn, 356 01 Sokolov

Vendula a Pavel Horákovi, Vochov č.p. 387, 330 23 Nýřany

**Dotčené orgány:**

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a

Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování, IDDS: 8hrbtcq

Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, Odbor životního prostředí, IDDS: 8hrbtcq

Policie ČR, KŘ policie Plzeňského kraje, územní odbor Plzeň - venkov, DI, IDDS: 5ixai69

Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor dopravy, IDDS: 8hrbtcq

**Účastníci řízení dle § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., a účastníci řízení dle § 182 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., - doručuje se veřejnou vyhláškou (úřední deska). Těmito účastníky jsou mimo jiné:**

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 505/2, 505/17, 505/18, 505/19, 505/20, 505/34, 505/37, 505/38, 505/40, 505/114, 505/127, 505/147, 505/148, 505/182, 505/329, 505/332, 505/339, 505/341, 505/344, 505/345, 505/347, 505/349, 505/378, 505/380, 505/387, 505/461, 505/470, 505/477, 505/479 v katastrálním území Vochov,

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám jsou mimo jiné:

Vochov č.p. 261, č.p. 251, č.p. 269, č.p. 239, č.p. 385, č.p. 386, č.p. 390, č.p. 384

**Na vědomí:**

Město Touškov, stavební úřad, IDDS: 7qcbhpc

Městský úřad Nýřany, Odbor výstavby, IDDS: 8hrbtcq

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, IDDS: p36ab6k

**Žádáme o vyvěšení :**

**Městský úřad Nýřany, IDDS: 8hrbtcq**

**MMP, Odbor správních činností, úřední deska,**

**Obec Vochov, veřejná vývěska, IDDS: mhcbndt**