

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: 15472/2025/VÝST/JM
Čj.(Če.): MUNAC 66840/2025
Vyřizuje: Jarmila Machová
Tel./mobil: 491 405 416
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datum: 30.05.2025

ROZHODNUTÍ č. 132/2025 - 2

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování obdržel dne 12.06.2024 od společnosti ECOLAND, spol. s r.o., IČ: 62956604, Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov, zastoupena společností EPI CS s.r.o., IČ: 28854110, E. Beneše, 552 03 Česká Skalice, žádost o dodatečné povolení „**Stavebních úprav a přístavby rodinného domu č.p. 62**“, Starkoč na stavební parcele číslo (dále „st.p.č.“) 287 a pozemkové parcele číslo (dále „p.p.č.“) 289/3 dle katastru nemovitostí (dále „KN“) v katastrálním území (dále „k.ú.“) Starkoč u Vysokova.

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby dle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Dne 1.1.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Pro účely přechodných ustanovení dle § 334 odst. 1 tohoto zákona, se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1.7.2024. Dle přechodných ustanovení uvedených v § 330 odst. 1 tohoto zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.6.2024, včetně předpisů vydaných k jeho provedení.

Vzhledem k tomu, že předložená žádost nebyla úplná, Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 27.06.2024 výzvu a usnesení č. 173/2024-6, ve kterém stanovil lhůtu k doložení podkladů a zároveň správní řízení přerušil. Dne 03.12.2024 obdržel Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, žádost od společnosti EPI CS s.r.o., IČ: 28854110, E. Beneše, 552 03 Česká Skalice o prodloužení lhůty k doplnění předmětné žádosti do 31.03.2025.

Podklady byly doplněny 17.04.2025.

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování a následně jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 129 odst. 3 č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu vydává stavebníkovi společnosti ECOLAND, spol. s r.o., IČ: 62956604, Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov

d o d a t e č n é p o v o l e n í

pro stavbu s názvem „**Stavební úpravy a přístavba rodinného domu č.p 62**“, Starkoč na st.p.č. 287 a p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova.

- **stavební úpravy** SO01- rodinného domu č.p. 162, Starkoč, Studnice na st.p.č. 287 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova
- **přístavba k rodinnému domu** – jednopodlažní L – kového tvaru o rozměrech 2,5 m x 8,5 m a 9 m s max. výšky 2,98 a pergola - jednopodlažní lichoběžníkového tvaru o rozměrech 4,6m (2,322 m) x 2,53 m max. výšky 2,53 m na p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova
- **biologický dočišťovací filtr a šachta** – na p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova

Účastníkem řízení o dodatečném povolení stavby dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (správní řád) je společnosti ECOLAND, spol. s r.o., IČ: 62956604, Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov,

Pro stavbu se stanoví tyto podmínky :

1. Stavba je zhotovena dle ověřené projektové dokumentace zpracované [REDAKCE]
2. Jedná se o stavební úpravy, kdy v rodinném domě došlo k propojení obývacího pokoje a kuchyně. Dále došlo k vybourání okna a parapetního zdiva v kuchyni v JZ stěně rodinného domu a zhotovení dveřního otvoru, čímž vzniklo propojení kuchyně a nové venkovní pergoly při SV stěně rodinného domu. Dále došlo k úpravám některých vnitřních otvorů a k vyzdění přičky, aby došlo k uzavření schodiště do 2. NP a zhotovení střešních oken.
3. Přístavba k rodinnému domu je přistavena k rohu rodinného domu severovýchodním směrem na p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova. Přístavba je jednopodlažní L-kového tvaru o velikosti 2,5 m x 8,5 m a 9 m s obvodovým zdívem z pórobetonových tvárnic zateplena tep. izolací a provedením finální omítky. Střecha je rozdělena na plochou střechu max. výšky 2,98 m s pochozí vrstvou z keramické dlažby je užívána jako terasa přístupná z kuchyně ve 2. NP a střechu pultovou nad vchodovými dveřmi 1. NP o sklonu 10° s krytinou Bramac tmavě hnědé barvy. Byly provedeny úpravy vnitřních rozvodů elektro, vody, splaškové kanalizace a topení.
4. Dřevěná pergola umístěna na p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova je stavebně i funkčně spojena s rodinným domem. Pergola na dřevěných sloupcích přikotvena vaznicí na JZ stěně rodinného domu je lichoběžníkového tvaru o rozměrech 4,6m (2,322 m) x 2,53 m max. výšky 2,53 m. Střecha je pultová kleštinová s krytinou z bezpečnostního skla.
5. Biologický dočišťovací filtr a šachta bude zhotoven a umístěn dle projektové dokumentace vypracované zodpovědným projektantem [REDAKCE] na p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova navazují na stávající tříkomorový filtr. Za filtrem bude umístěna šachta ke kontrole funkčnosti a odběrů vzorků vyčištěných odpadních vod a dále napojení na stávající kanalizační přípojku.
6. Stavba bude dokončena do **31.12.2025**, nejdéle do 10 let od nabytí právní moci rozhodnutí.
7. Přípojky inženýrských sítí a vytápění jsou stávající, dojde pouze k vnitřním úpravám.
8. Dešťová voda ze střechy přístavby je vsakována na pozemku stavebníka.
9. Parkování je stávající na pozemku stavebníka a komunikačně je stavba napojena stávajícím sjezdem na p.p.č. 292/1(ostatní plocha-ostatní komunikace dle KN v k.ú. Starkoč u Náchoda.
10. Budou splněny podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Městského úřadu Náchod, odboru životního prostředí Sp.zn.: KS 2355/2025/ŽP/Nv ze dne 5.2.2025 :
 - **Skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy není na celé odnímané ploše navržena neboť se v odnímané ploše již nenachází, jedná se o dodatečné povolení stavby.** Výše nadepsaný správní orgán uděluje pro celou odnímanou plochu výjimku z povinnosti provést skrývku svrchní kulturní vrstvy půdy v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm a) bodu 2 zákona ZPF. Pokud bude při stavbě využíván jako manipulační plocha staveniště větší prostor než je odnímaná plocha, pro kterou byla udělena výjimka z povinnosti provést skrývku, je vzhledem k ochraně svrchní kulturní vrstvy půdy třeba provést skrývku odpovídající ploše využívané během stavby.
 - Žadatel je dále povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných a kapalných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt a provádět práce tak, aby na zemědělském půdním fondu a jeho vegetačním krytu došlo k co nejmenším škodám.
 - činnostech souvisejících s případnou skrývkou, tj. přemístěním, využitím, uložením, ochranou a ošetřováním skryté kulturní vrstvy půdy povede žadatel v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, protokol, v němž budou uvedeny všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání skryté zeminy

- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu (§ 21 zákona), a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a
 - písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. V tomto oznámení je třeba uvést číslo jednací tohoto souhlasu (závazného stanoviska), číslo pozemkové parcely dotčené odnětím a katastrální území, ve kterém se nachází.
 - oznámit změnu způsobu využití odnímané plochy pro jiný účel a doložit kopii oprávnění k provedení změny a to do 1 měsíce od této změny.
 - Kvalita odpadních vod, které budou vypouštěny do veřejné kanalizace, musí být v souladu s platným kanalizačním řádem.
 - V případě, že bude veřejná kanalizace ukončena komunální čistírnou odpadních vod, nesmějí být odpadní vody, které budou odváděny do veřejné kanalizace, nadále čištěny v domovní čistírně odpadních vod.
11. Bude splněna podmínka uvedena ve vyjádření VaK Náchod, a.s., zn. 25-01500 ze dne 25.03.2025:
- vypouštěné odpadní vody musí vyhovovat Kanalizačnímu řádu pro obec Studnice – místní část Starkoč.
12. Umístění staveb je patrné z koordinačního situačního výkresu C.3 v měř. 1:250, zpracované autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT 0602771.
13. Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebníci požádají o vydání kolaudačního rozhodnutí s předložením všech dokladů dle § 232 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů: *geometrický plán (číslo geometrického plánu) s údaji o poloze definičního bodu stavby a údaj o adresním místě; vyhodnocení zkoušek předepsané zvláštními právními předpisy (zpráva o revizi komínu; zpráva o revizi elektrické instalace; doklady vyplývající z požárně bezpečnostního řešení – doklad o kontrole hasicích přístrojů apod.; prohlášení o shodě dočišťovacího filtru, o použití materiálů a provedení stavby dle schválené projektové dokumentace a dodatečného povolení apod.). Pokud při provádění stavby dojde k nepodstatným odchylkám oproti ověřené projektové dokumentaci, předloží stavebníci dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením těchto odchylek. Pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavebníci opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, jsou-li vyžadována tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.*

Odůvodnění

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování obdržel dne 12.06.2024 od společnosti ECOLAND, spol. s r.o., IČ: 62956604, Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov, zastoupena společností EPI CS s.r.o., IČ: 28854110, E. Beneše, Česká Skalice, žádost o dodatečné povolení „**stavebních úprav a přístavby rodinného domu č.p. 62**“, Starkoč na st.p.č. 287 a p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova.

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby.

Stavební úřad opatřením ze dne 20.06.2024 oznámil v rámci státního dozoru provedení kontrolní prohlídky stavby, která se konala dne 25.06.2024. Na místě bylo zjištěno, že byla provedena přístavba k rohu rodinného domu severovýchodním směrem a dále byla k JZ stěně rodinného domu přístavěna stavba pergoly, vše na p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova. Na místě byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou sepsaného protokolu. Dnem zjištění bylo zahájeno řízení o odstranění stavby. Stavební úpravy a přístavba byly v konání prohlídky zcela dokončeny. Zbývá pouze zhotovení biologického dočišťovacího filtru a šachty.

Rodinný dům částečně podsklepený s dvěma bytovými jednotkami se zastavěnou plochou 153,6 m², obestavěným prostorem 963,4 m³, užitnou plochou 210 m² obsahuje:

1. NP: veranda, 2 x WC, chodba se schodištěm, koupelna, 2x šatna, obývací pokoj, kuchyň, pokoj, předsíň, pracovna
2. NP: kuchyň s jídelnou, WC, koupelna, obývací pokoj, 2x pokoj, spíž

Vzhledem k tomu, že předložená žádost nebyla úplná, Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 27.06.2024 výzvu a usnesení č. 173/2024-6, ve kterém stanovil lhůtu k doložení podkladů a zároveň správní řízení přerušil. Dne 03.12.2024 obdržel

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, žádost od společnosti EPI CS s.r.o., IČ: 28854110, E. Beneše, 552 03 Česká Skalice o prodloužení lhůty k doplnění předmětné žádosti do 31.03.2025.

Dne 1.1.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů. Pro účely přechodných ustanovení dle § 334a odst. 3 tohoto zákona se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1.7.2024. Dle přechodných ustanovení uvedených v § 330 odst. 1 tohoto zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění ke dni 30.6.2024, včetně předpisů vydaných k jeho provedení.

Stavební úřad dne 23.04.2025 oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby a stanovil lhůtu 15 dnů ode dne doručení oznámení pro uplatnění námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů. Protože jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil ve smyslu § 112 odst. 2 stavebního zákona od ústního jednání. Stavební úřad nenařídil provedení ústního jednání spojeného s místním šetřením, neboť to pro zajištění účelu řízení nepovažuje za potřebné – místo stavby je stavebnímu úřadu známo z předchozích řízení, zejména z kontrolní prohlídky konané dne 25.06.2025. Neprovedením místního šetření nejsou účastníci kráceni na svých právech. V uvedené lhůtě stavební úřad neobdržel žádné námitky ani závazná stanoviska.

Stavební úřad se v rámci probíhajícího řízení zabýval též otázkou vymezení okruhu účastníků řízení ve smyslu § 129 odst. 2 v návaznosti na § 85 a § 109 stavebního zákona. Přitom konstatoval, že v tomto konkrétním případě jsou účastníky řízení žadatel ECOLAND, spol. s r.o., IČ: 62956604, Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov; Obec Studnice (IČ: 00273082), Studnice 1, 549 48 Studnice, na jejímž území se stavba nachází; [redacted] jako vlastníci st.p.č. 291 a p.p.č. 290 dle KN v k.ú. Starkoč u Vysokova a v souladu s § 129 odst. 2 a § 85 odst. 1 stavebního zákona; CETIN a.s., a Vodovody a kanalizace Náchod a.s. z důvodu dotčení sítí v jejich vlastnictví. Další osoby nebudou tímto rozhodnutím dotčeny.

Doklady prokazující vlastnické právo ke st.p.č. 287 dle KN v k.ú Starkoč u Vysokova, RD č.p. 62, Starkoč a p.p.č. 289/3 dle KN v k.ú Starkoč u Vysokova stavební úřad nepožadoval a sám ověřil v katastru nemovitostí existenci takového práva pro společnost ECOLAND, spol. s r.o., IČ: 62956604, Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Náchodě ze dne 20.06.2024 zapsaného na listu vlastnictví č. 703.

V průběhu řízení přezkoumal stavební úřad předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a posoudil shromážděná stanoviska a připomínky. Zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Dále stavební úřad zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Žádost byla doložena (i v průběhu řízení) těmito rozhodnutími, vyjádřeními a souhlasy:

- sdělení Vodovody a kanalizace Náchod zn. 25-01500 ze dne 25.03.2025
- vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0102158519 ze dne 09.06.2024
- vyjádření CETIN, a.s., č.j. 175260/24 ze dne 09.06.2024
- sdělení Telco Infrastructure, s.r.o. z.: 1100127268 ze dne 09.06.2024
- sdělení Telco Pro Services, a.s. zn.: 0201739748 ze dne 09.06.2024
- sdělení ČEZ ICT Services, a.s. zn.: 0700856058 ze dne 09.06.2024
- stanovisko GasNet Služby, s.r.o., zn.: 5003092520 ze dne 09.06.2024
- sdělení Městského úřadu Náchod, odboru životního prostředí Sp.zn. KS 2355/2025/ŽP/So/43 ze dne 5.02.2025
- závazné stanovisko Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování Sp. zn.: KS 8631/2025/ VÝST/Li ze dne 17.04.2025
- závazné stanovisko krajské hygienické stanice Královehradeckého kraje územní pracoviště Náchod (IČO: 71009213) – Sp. zn.: S-KSHSK 010070/2025/2, č.j.: KSHSK01202/2025/HOK.NA/Ji ze dne 20.01.2025

Dále byl doložen průkaz energetické náročnosti budovy.

Projektovou dokumentaci zpracoval [REDACTED]

Projektovou dokumentaci zneškodňování odpadních vod vypracovala [REDACTED]

Stavební úřad posoudil stavebníkem předložené doklady a podklady k prokázání souladu stavby s požadavky stanovenými § 129 odst. 3 stavebního zákona pro dodatečné povolení stavby (tj. že stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací; není prováděna na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje; není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem) a dospěl k závěru, že stavbu lze dodatečně povolit.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící dodatečnému povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje podáním u Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování.

Otisk úředního razítka

Ing. Andrea Lipovská
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Správní poplatek vyměřen dle položky č. 18 odst. 1 písm. a) a g) a 17 odst. 1 písm. a) a g) sazebníku zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů a zaplacen dne 28.4.2025.

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 6/0/0
PID : MUNAX015GTFY

Příloha pro stavebníka: štítek „stavba povolena“ a ověřená dokumentace stavby bude zaslána po nabytí právní moci společného povolení:

Rozdělovník

Účastníci řízení o dodatečném povolení stavby podle § 85 a § 109 v souladu s § 129 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (doručuje se jednotlivě):

1. ECOLAND, spol. s r.o. (IČ: 62956604), Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3 – Žižkov, zastoupena společností EPI CS s.r.o. I(Č: 28854110), E. Beneše, 552 03 Česká Skalice, /ISDS:dhzjt66/
2. Obec Studnice (IČ: 00273082), Studnice 1, 549 48 Studnice
3. [REDACTED]
4. Vodovody a kanalizace Náchod, a.s. (IČ: 48172928), Kladská 1521, 547 01 Náchod, sdělení zn. 25-01500 ze dne 25.03.2025
5. CETIN, a.s. (IČ: 04084063), Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9 – vyjádření č.j.. 175260/24 ze dne 09.06.2024

