



Záměr: Z/2026/78980
Řízení: R/2026/122658
Č.j.: R/2026/122658/6
PID: SR00X02AW67N

Dne: 10.08.2026

Úřad: Městský úřad Domažlice

Adresát:
Rozdělovník

náměstí Míru 1
Město
34401 Domažlice
q25byeg

Vyřizuje: Milan Kuželka
Tel: 379719185
Email: milan.kuzelka@mesto-domazlice.cz

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení o povolení stavby, kterou dne 26.05.2026 podala

Kateřina Bendová, nar. 29.11.1994,
Šumavská 475, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice,
kteřou zastupuje Ing. Ivana Kozinová,
nar. 08.12.1987, Semošice 74, 34601 Horšovský Týn

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

I. Podle § 197 a § 211 a § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení **stavbu** nazvanou:

Novostavba rodinného domu na p.č. 807/3 v k.ú. Smolov u Domažlic

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 807/3 (orná půda) v katastrálním území Smolov u Domažlic. Zrychlené řízení o povolení stavby bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Stavba obsahuje:

- Novostavba rodinného domu.

Umístění stavby na pozemku:

- Stavba se umísťuje výhradně na pozemek parc. č. 807/3 v katastrálním území Smolov u Domažlic.
- Stavba bude umístěna v souladu s předloženým situačním výkresem, který je nedílnou součástí dokumentace pro povolení stavby.

Určení prostorového řešení stavby:

- nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemní podlažím a podkrovím tvaru obdélníku o rozměrech 10 x 8 m krytý sedlovou střechou bez valby se sklonem 40°
- 1.NP - obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, technická místnost, toaleta, šatna
- podkroví - ložnice, 2 pokoje, koupelna

Parametry stavby:

- obestavěný prostor = 629,17 m³
- zastavěná plocha = 85,66 m²
- podlahová plocha = 97,5 m²
- počet nadzemních / podzemních podlaží: 2 / 0
- maximální výška = +7,345 m
- hlavní zdroj tepla pro vytápění - tepelné čerpadlo vzduch/voda
- přídatný zdroj tepla - krbová kamna v obývacím pokoji
- vytápění podlahové, v koupelně elektrický otopný žebřík
- ohřev TUV - elektrický ohřívač vody
- technická infrastruktura - napojení na: A/ stávající přípojky (elektro, vodovod), B/ ČOV - dočasná stavba (vodoprávní povolení MěÚ Domažlice, Odbor životního prostředí)
- dopravní infrastruktura - přístup z místní komunikace stávajícím vjezdem
- srážkové vody - budou ze sedlové střechy odváděny okapovým systémem do akumulací nádrže o objemu 5 m³ s následným přepadem do zasakovací jámy na vlastním pozemku

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací, kterou zpracoval zodpovědný projektant: Ing. Viktor Krutina - autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 0201860) a energetický specialista pro zpracování PENB (oprávnění 1021 MPO), nazvanou: „Novostavba rodinného domu na p.č. 807/3 v k.ú. Smolov u Domažlic“ datum: Listopad 2025, verze záměru v ISSŘ: verze č. 6, zakázka: 62/2025, stupeň: povolení záměru; která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku M 1:250 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fázi výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: po dokončení stavby, před jejím užíváním.

4. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Stavba bude dokončena do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který bude vybrán na základě výběrového řízení. Název a sídlo stavebního podnikatele včetně fotokopie dokladů o jeho odborné způsobilosti a termín zahájení stavby sdělí stavebník písemně zdejšímu odboru ještě před zahájením stavebních prací. U stavby prováděné svépomocí sdělí stavebník jméno a příjmení stavbyvedoucího a změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu.
6. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.

7. Dotčený orgán, Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, vydal závazné stanovisko č.j. R/2026/94817/2 ze dne 20.05.2026, ve kterém stanovil podmínky:

- z hlediska veřejného zájmu na ochraně životního prostředí

1/ ČOV bude povolena jako dočasná stavba. Doba trvání stavby ČOV bude omezena do doby vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu zakončené centrální čistírnou odpadních vod v dané lokalitě.

- v zájmu ochrany ZPF

1/ Na základě předložené žádosti a dokumentace provést vytýčení hranice odnětí půdy pro stavbu a zajistit její nepřekročení.

2/ Odděleně bude skryta svrchní kulturní vrstva půdy, případně i hlouběji uložené úrodné schopné zeminy, do průměrné hloubky 20 cm, množství 17 m³, na celé ploše odnímané zemědělské půdy.

3/ Získaná ornice bude využita pro sadové a vegetační úpravy na pozemku.

4/ Do doby povolení užívání stavby bude provedeno rozproštění skryté ornice.

5/ Bude zajištěno vsakování dešťových vod na pozemku.

8. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Spolu s žádostí stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy a jejich kopie předloží stavebnímu úřadu společně s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí. Dále stavebník předloží vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

Nezbytnou podmínkou pro zahájení užívání (kolaudace) rodinného domu je neprodleně oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby ČOV (§ 230 odst. 3 stavebního zákona).

9. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, předloží stavebník též číslo geometrického plánu a identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.
10. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Kateřina Bendová, nar. 29.11.1994, Šumavská 475, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice

Odůvodnění:

Dne 26.05.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby ve zrychleném v řízení o povolení stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení stavby.

Dle § 212 odst. 1 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Vzhledem k tomu, že žádost byla bezvadná a jsou splněny podmínky uvedené v § 212 odst. 1 stavebního zákona, stavební úřad vydává rozhodnutí jako první úkon v řízení.

Dle § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Podle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Obec Mrákov má platný územní plán „Mrákov“, který nabyl účinnosti dne 25.06.2021. Záměrem je umístění novostavby rodinného domu. Záměr se nachází mimo zastavěné území, zastavitelné ploše, ploše změn (Z02) - ploše bydlení venkovské (BV) a ploše dopravní infrastruktura silniční (DS). V těchto plochách lze umisťovat hlavně stavby týkající se bydlení v izolovaných rodinných domech včetně nezbytné dopravní vybavenosti. Jedná se o stavbu hlavní (rodinný dům) a z toho důvodu je záměr v

souladu s funkčním využitím plochy a neodporuje podmínkám prostorového uspořádání územního plánu. Z uvedených důvodů dospěl stavební úřad k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Stavební úřad dále zkoumal hledisko, zda je projektová dokumentace v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, tj. podle přílohy č. 1, která stanoví rozsah a obsah dokumentace pro povolení stavby.

Stavební úřad došel k závěru, že zpracovaná projektová dokumentace je úplná, přehledná a odpovídající míře jsou řešeny požadavky na výstavbu.

Dále stavební úřad posuzoval, zda záměr je v souladu s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu a způsoby napojení. Stavba je napojena na technickou infrastrukturu (obecní vodovod a kanalizační řad, vlastní elektrická přípojka, srážkové vody budou svedeny do akumulární nádrže s následným přepadem do zasakovací jámy). Ke stavbě je zajištěn přístup po místní komunikaci.

Navržená stavba je v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Stanovisko sdělili:

- Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, U nemocnice 579, Týnské Předměstí, 34420 Domažlice
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 1188/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Jako účastníci byli zařazeni:

- ve smyslu § 182 písm. a) stavebního zákona - stavebník: Kateřina Bendová, Šumavská 475, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice,
- ve smyslu § 182 písm. b) stavebního zákona - obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn: Obec Mrákov, Mrákov 105, 34501 Mrákov,
- ve smyslu § 182 písm. c) stavebního zákona - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: Chodské vodárny a kanalizace, a.s., Masarykova 388, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice; ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín,
- ve smyslu § 182 písm. d) stavebního zákona - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: Obec Mrákov, Mrákov 105, 34501 Mrákov; Pavel Královec, Šumavská 475, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice; Ludmila Královcová, Smolov 13, 34401 Domažlice; Martin Královec, Smolov 13, 34401 Domažlice,
- ve smyslu § 182 písm. e) stavebního zákona - osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: účastníci nezařazení.

Stavební úřad zahrnul všechny výše uvedené účastníky z důvodu přímé dotčenosti - stavebníka, obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn a dále zahrnul mezi účastníky vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Dále stavební úřad vymezil za účastníky řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Vlastníci vzdálenějších sousedních pozemků a staveb nebyli za účastníky řízení pojeti, protože jejich práva stavbou nemohou být přímo dotčena, a to jednak z důvodu velké vzdálenosti těchto sousedních pozemků a staveb od stavby povolované a také z důvodu rozsahu povolené stavby. V průběhu řízení

stavební úřad neobdržel žádnou žádost o tom, že vlastník pozemku nebo stavby, který není účastníkem řízení se považuje za účastníka řízení.

Podklady žádosti:

- Dokumentace pro povolení stavby,
- Souhlas vlastníka dotčených pozemků a staveb (plná moc ze dne 22.04.2026),
- Souhlas účastníků řízení se záměrem,
- Závazné stanovisko s podmínkami, Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, č.j. R/2026/94817/2 ze dne 20.05.2026,
- Závazné stanovisko, Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, č.j. R/2026/107723/2 ze dne 13.05.2026,
- Vyjádření k PD společnosti Chodské vodárny a kanalizace, a.s., zn. 180723 ze dne 18.07.2023,
- Vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001177985994 ze dne 02.06.2026.

Do podmínek tohoto povolení nebyly zahrnuty rovněž ty podmínky, kde povinnost jejich plnění vyplývá přímo z platných právních předpisů a ty, které se týkají soukromoprávních vztahů účastníků.

Stavební úřad došel po provedeném řízení k závěru, že provedením stavby „Novostavba rodinného domu na p.č. 807/3 v k.ú. Smolov u Domažlic“ nebudou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Podmínky, které byly zapracovány do dokumentace, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na výstavbu. Stavební úřad v průběhu zrychleného řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z katastrální mapy a výpisu z KN. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

Stavební úřad dne 27.07.2026 vyzval stavebníka k zaplacení správního poplatku. Správní poplatek byl zaplacen dne 28.07.2026.

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

Upozornění:

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

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

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

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; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o povolení stavby. Změna stavby před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Plzeňského kraje, Škroupova 18, Plzeň 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.

Při provádění stavby je stavebník povinen:

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,

- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,

- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,

- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů.

Úřední deska Městského úřadu Domažlice:

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Současně úřad pro vyvěšení a podání zprávy o vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle věty druhé § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád).

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

.....
Ing. IVANA MARIE SLADKÁ

Rozdělovník:

zástupce stavebníka

Ing. Ivana Kozinová, Semošice 74, 34601 Horšovský Týn

účastníci řízení

Pavel Královec, Šumavská 475, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice
Chodské vodárny a kanalizace, a.s., Masarykova 388, Bezděkovské
Předměstí, 34401 Domažlice
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
Ludmila Královcová, Smolov 13, 34401 Mrákov
Martin Královec, Smolov 13, 34401 Mrákov
Obec Mrákov, č.p. 105, 34501 Mrákov

dotčené orgány

Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, U nemocnice
579, Týnské Předměstí, 34420 Domažlice
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni,
Skrétova 1188/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

na vědomí - hlavní projektant

Ing. Viktor Krutina, Husova třída 37, Dolejší Předměstí, 34401
Domažlice

k vyvěšení na úřední desku

Městský úřad Domažlice - ÚŘEDNÍ DESKA, U nemocnice 579, Týnské
Předměstí, 34420 Domažlice