



Městský úřad Turnov

stavební úřad

Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

SPIS. ZN.: SÚ/63/26/JES
Č.J.: SU/26/421/JEJ
ZÁMĚR: Z/2025/158108
ŘÍZENÍ:
VYŘIZUJE: Jeschkeová
TEL.: 481 366 301
E-MAIL: j.jeschkeova@mu.turnov.cz
DATUM: 29.1.2026

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Turnov, stavební úřad, 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"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 6.1.2026 podal

Dominik Kratochvíl, nar. 26.9.1978, Svijany č.p. 47, 463 46 Příšovice,

kterého zastupuje Štěpán Matěcha, IČO 10938494, Karla Drbohlava č.p. 2285, 511 01 Turnov 1

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

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Novostavba rodinného domu

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 99/7 v k.ú. Svijany, obec Svijany.

Stavba obsahuje:

- Rodinný dům bude zděný z Ytongu obdélníkového půdorysu o maximálních rozměrech 11,4 x 7,9 m, dvoupodlažní, nepodsklepený a zastřešený sedlovou střechou o sklonu 35°. Maximální výška hřebene stavby je +7,325 m od ±0,00 = 236,90 m n.m. Bpv. Fasáda objektu je opatřena omítkou v bílé barvě. Střešní krytina je z betonových tašek v červenohnědé barvě. Veškeré oplechování je v hnědé barvě. Výplně otvorů jsou plastové s rámem v dekoru hnědého dřeva a se zasklením tepelně izolačním trojsklem. Dům obsahuje 1 b.j.
- Na pozemku ppč.99/7 je stávající elektro přípojka, je zde umístěna hlavní pojistková skříň s osazeným elektroměrem. Od elektroměrné skříně se provede přívod do objektu.
- Rodinný dům bude napojen na vodovodní řad. Vodovodní přípojka je ukončena vodoměrnou šachtou s vodoměrem na ppč.99/7.
- Odpadní vody budou gravitačním svodným potrubím odváděny do domovní ČOV na ppč.99/7, kde dojde k jejich přečištění. Přečištěné odpadní vody budou odváděny do čerpací jímky, ze které budou čerpány a tlakovou přípojkou přiváděny do veřejné tlakové kanalizace. Kanalizace je určena pouze pro přečištěné odpadní vody a je bez dalšího stupně čištění zaústěna do vodního toku Příšovka.
- Zachycené dešťové vody ze střechy rodinného domu budou odvedeny do retenční nádrže o objemu 5 m³. Nádrž na dešťovou vodu bude mít havarijní přepad zaústěný do mělkého povrchového žlabu šíře cca 0,5 m.

- Zdrojem otopného systému bude tepelné čerpadlo vzduch-voda. Objekt bude vytápěn pomocí systému podlahového vytápění a otopných těles. Jako sekundární zdroj vytápění bude sloužit krbová vložka.
- Na střeše rodinného domu budou instalovány panely solární elektrárny. Jedná se o fotovoltaický systém, kde je vyrobená energie primárně využita na chod domácích spotřebičů a případné přebytky uloží do baterií a na ohřev TUV. Instalace FVE o výkonu 8 kWp.
- Nové oplocení bude vybudováno po obvodu pozemku stavby. Bude provedeno z ocelových sloupků do betonových patek. Výplň bude provedena ocelovým pletivem do výšky min. 1,4 m a max. 1,8 m.
- Na pozemku ppč.99/7 bude zpevněná plocha ze zámkové dlažby pro parkování 2 aut a pro přístup k domu.
- Napojení na komunikaci ppč.99/3 a dále ppč.327, k.ú.Svijany.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing.Štěpán Matěcha, ČKAIT 0501470; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude umístěna na pozemku ppč.99/7, k.ú. Svijany a to ve vzdálenosti 2,0m od hranice pozemku ppč.266, dále 6,106 - 6,630m od hranice pozemku ppč.99/3 směrem na JV, dále 11,46 – 15,27m od hranice pozemku ppč.99/3 směrem na jih, dále 12,0 – 13,391m od hranice pozemku ppč.99/1, k.ú.Svijany.
3. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska JES, které vydal MěÚ Turnov, odbor ŽP ze dne 30.10.2025:
 - Stavebník provede na vlastní náklady skrývku kulturních vrstev půdy z plochy trvalého záboru o výměře 162 m² v rozsahu průměrné mocnosti 30 cm, tj. v celkovém množství cca 48,6 m³. Skrývka bude provedena na pozemku parc. č. 99/7 v katastrálním území Svijany. Ornice bude dočasně deponována v rámci tohoto pozemku ve vlastnictví stavebníka, a to odděleně od podorničních vrstev, v haldách o maximální výšce do 1,5 m. Po dobu deponace bude chráněna proti erozi, zaplevelení a degradaci, např. zakrytím netkanou textilií nebo založením travního porostu. Po ukončení stavebních prací bude ornice opětovně využita pro terénní úpravy a zatravnění nezastavěné části pozemku v minimální mocnosti 10 cm. Případné přebytky budou využity v rámci téhož pozemku k úpravě půdních vlastností. Správní orgán ochrany ZPF konstatuje, že k žádosti nebyl doložen řádný pedologický průzkum v rozsahu stanoveném § 14a vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Vzhledem k rozsahu záměru, doloženým bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (dále jen „BPEJ“) 5.11.10 náležejícím do I. třídy ochrany a výpočtu odvodů, však správní orgán považuje za přijatelné dále pokračovat v řízení. Současně ale požaduje šetrné nakládání s orniční vrstvou, její oddělené uložení, ochranu a opětovné využití v rámci daného pozemku. Tato opatření jsou zásadní z hlediska zachování úrodnosti půdy a ochrany environmentálních funkcí ZPF. Stavební záměr nesmí negativně ovlivnit okolní pozemky ani narušit ekologické vazby v krajině. Pozemek se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Pozemek není veden v lokalitě s evidovanými melioračními zařízeními.
 - Pedologický průzkum v zákonem požadovaném rozsahu dle § 14a vyhlášky č. 271/2019 Sb., ve znění účinném od 01.07.2025, nebyl k záměru doložen. Předložená zpráva „Stanovení radonového indexu“ zpracovaná odborně způsobilou osobou RNDr. Miroslavem Pivrcem obsahuje pouze základní popis půdního profilu, který slouží především k hodnocení geofyzikálních vlastností horninového prostředí. Tento dokument nelze považovat za plnohodnotný pedologický průzkum podle citované vyhlášky. Z popisu profilu vyplývá přítomnost písčité hlíny v povrchové vrstvě, pod níž následuje písčité jílo s podílem jemných frakcí 45–65 %, což odpovídá půdnímu typu se střední plynopropustností. Tyto vlastnosti nasvědčují spíše méně úrodným, pseudoglejovým půdám. Přesto je pozemek dle evidence BPEJ zařazen jako jednotka 5.11.10, spadající do I. třídy ochrany ZPF, tedy mezi půdy s nejvyšší produkční schopností. Správní orgán konstatuje, že přestože uvedený dokument nemůže plně nahradit pedologický průzkum dle § 14a vyhlášky č. 271/2019 Sb., lze na základě dostupných údajů a evidence BPEJ rozhodnout ve věci odnětí. V řízení bude vycházeno z evidované jednotky 5.11.10 a s tím spojené I. třídy ochrany ZPF. Tento stupeň ochrany zakládá povinnost

šetrného nakládání s ornici, jejího preferenčního opětovného využití na pozemku a respektování zvýšených nároků na ochranu půdních funkcí.

- Celková rozloha zemědělského pozemku stavebníka, jak je uvedeno ve výpisu z katastru nemovitostí, činí 700 m². V důsledku stavebního záměru dojde na tomto pozemku k trvalému odnětí plochy v rozsahu 173 m². V souladu s § 9 odst. 4 zákona o ZPF po dokončení stavebních prací provedeny odpovídající povrchové úpravy na zbývajících dotčených plochách. Tento postup zajistí, aby tyto plochy mohly nadále plnit funkci ZPF a byly využívány jako zemědělský pozemek (zahradu dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí).
 - V souladu s § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené dle přílohy zákona o ochraně ZPF. Povinný k platbě odvodů je dále povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a správní orgán, který vydal souhlas s odnětím (tj. odboru životního prostředí Městského úřadu Turnov). Je povinností stavebníka oznámení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením, jinak se stavebník může dopustit přestupku dle § 20 odst. 1 písm. l) zákona o ochraně ZPF, kdy je v rozporu s § 11 odst. 4 písm. b) téhož zákona a dle § 20 odst. 3 písm. c) téhož zákona, orgán ochrany ZPF může udělit stavebníkům za neoznámení realizace záměru finanční postih až do výše 50 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b), d), e), h), k), l), m) nebo n) nebo odstavce 2 písm. a), d), f), g) nebo l) téhož zákona.
 - Předložený návrh opatření k hospodaření s vodou dle § 9 odst. 6 písm. l) zákona o ochraně ZPF, spočívá v akumulaci srážkových vod ze střechy rodinného domu do retenční nádrže, umístěné na pozemku parc. č. 99/7 v k. ú. Svijany. Zadržené srážky budou následně využívány k závlaze zahrady a okrasné zeleně na vlastním pozemku stavebníka. Přebytkové srážkové vody, které nebude možné akumulovat ani využít, budou odváděny vsakováním prostřednictvím podzemního vsakovacího zařízení, rovněž situovaného na vlastním pozemku investora. Navržený způsob hospodaření s dešťovými vodami je v souladu s principy udržitelného rozvoje, přispívá ke zlepšení vodního režimu lokality, podporuje retenci vody v krajině a nepředstavuje zásah do půdních funkcí ani nezvyšuje riziko erozních či jiných degradačních procesů.
 - Tento souhlas se vydává pouze pro uvedenou stavbu, v případě změny záměru pozbývá platnosti. Případná změna rozsahu odnětí zemědělské půdy nad odsouhlasenou výměru nebo na jiné pozemky musí být podle § 10 odst. 2 zákona o ochraně ZPF opatřena změnou souhlasu.
 - Po dokončení stavby je povinností stavebníka zajistit geometrické zaměření odňaté plochy a zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je v případě trvalého odnětí půdy ze ZPF rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, popř. pravomocné rozhodnutí o souhlasu.
4. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Krajské hygienické stanice LK ze dne 24.10.2025:
- Před kolaudací stavby předložit protokol o měření hluku prokazující dodržování hygienického limitu hluku z provozu tepelného čerpadla vzduch – voda v chráněném venkovním prostoru stavby nejbližšího objektu k bydlení pro noční dobu na doložení souladu s požadavky § 30 zákona o ochraně veřejného zdraví ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
6. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
- Závěrečná kontrolní prohlídka
7. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
8. Stavba bude prováděna dodavatelsky na základě výběrového řízení.
9. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Dominik Kratochvíl, nar. 26.9.1978, Svijany č.p. 47, 463 46 Příšovice

Odůvodnění:

Dne 6.1.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- Souhlasy vlastníků sousedních pozemků, souhlas Obce Svijany, Hydrogeologický posudek, závazné stanovisko JES ze dne 30.10.2025, závazné stanovisko Krajské hygienické stanice ze dne 24.10.2025, Vyhodnocení hluku z dálniční komunikace, Rozhodnutí povolení nakládání s vodami od MěÚ Turnov, odbor ŽP ze dne 22.12.2025, PENB, Pedologický průzkum + vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na ZPF, Stanovení radonového indexu, vyjádření správců sítí: CETIN a.s., GasNet s.r.o., SčVK a.s., ČEZ Distribuce a.s.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to 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 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Stavební úřad přezkoumal, zda záměr je v souladu s územní plánem Obce Svijany. Záměr se nachází v zastavěném území obce Svijany na ppč.99/7 na okraji centra obce v místě vymezeném pro výstavbu pěti rodinných domů. Na třech z těchto pěti parcel již probíhá výstavba nových RD. Jedná se o plochu BV-Z5 Bydlení v rodinných domech-venkovské.

Pozemek je travnatý a je mírně svažité se sklonem od severozápadu na jihovýchod. Řešená stavba je navržena v souladu s charakterem území, dosavadním využitím a zastavěností území dle územního plánu. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 99/7 veden jako „zahrada“ o výměře 700 m². Pozemek je v majetku stavebníka. Jižní část pozemku se nachází v záplavovém území Q100. Vlastní stavba domu je však posunuta po pozemku mimo záplavové území.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 266, 99/1, 99/3, 327, 99/4 v katastrálním území Svijany

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

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 provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejích 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.

Ing. Eva Zakouřilová
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

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

Obdrží:

účastníci (dodejky):

Štěpán Matěcha, IDDS: z6yng6d

zastoupení pro: Dominik Kratochvíl, Svijany č.p. 47, 463 46 Příšovice

Pavel Lhoták, Studentská č.p. 1532, 511 01 Turnov 1

Obec Svijany, IDDS: 256bj9m

Jan Dvorský, Přepere č.p. 150, 512 61 Přepere

dotčené orgány:

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

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

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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