



# M Ě S T S K Ý Ú Ř A D T E P L Á

## Stavební úřad

Masarykovo náměstí 1, 364 61 Teplá

Spis. zn.: Tep/5629/2025/JB  
Č.j.: Tep/0785/2026/STU  
Vyřizuje: Jitka Bauerová - oprávněná úřední osoba  
Tel.: 353 176 228  
e-mail: stavebni.urad@tepla.cz

V Teplé dne 17.2.2026

REZIDENCE U VRBIČEK s.r.o., Týnec 3, 294 41 Dobrovice-Týnec

### ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

#### Výroková část:

Městský úřad Teplá, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 3.12.2025 podala společnost

**REZIDENCE U VRBIČEK s.r.o., IČO 05976383, Týnec 3, 294 41 Dobrovice-Týnec,  
kterou zastupuje Jan Rochl, nar. 24.3.1975, U Kasáren 1378, 293 41 Dobrovice Boleslav-Mladá  
Boleslav III**

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb:

Podle § 197 stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, v platném znění,

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

**stavební záměr Z/2025/225121, řízení R/2025/231517**

#### **Objekt ubytování pro agroturistiku Teplá, Nezdice**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 20/1, 20/2, 20/3 v katastrálním území Nezdice u Křepkovic.

Záměr obsahuje výstavbu objektu s připojením na místní komunikaci:

- *stavba objektu pro ubytování je umístěn na pozemku investora p.č. 20/1, 20/2 a 20/3 v k.ú. Nezdice u Křepkovic v Karlovarském kraji. Pozemek bude přístupný přes nový sjezd, který bude umístěn na pozemek obce p.č. 520 a 513/1. Místní komunikace vede z obce Klášter jako přístupová místní komunikace pro obec Nezdice.*
- *Zastavěná plocha: 235,05 m<sup>2</sup>, obytná plocha: 102,56 m<sup>2</sup>, užitková plocha: 275,77 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 1348,84m<sup>3</sup>*
- *Vzdálenost od severozápadní hranice pozemku bude 22,45 m, od severovýchodní hranice 33,962 m, od jihovýchodní hranice 8,425m, od jihozápadní hranice 22,631m.*

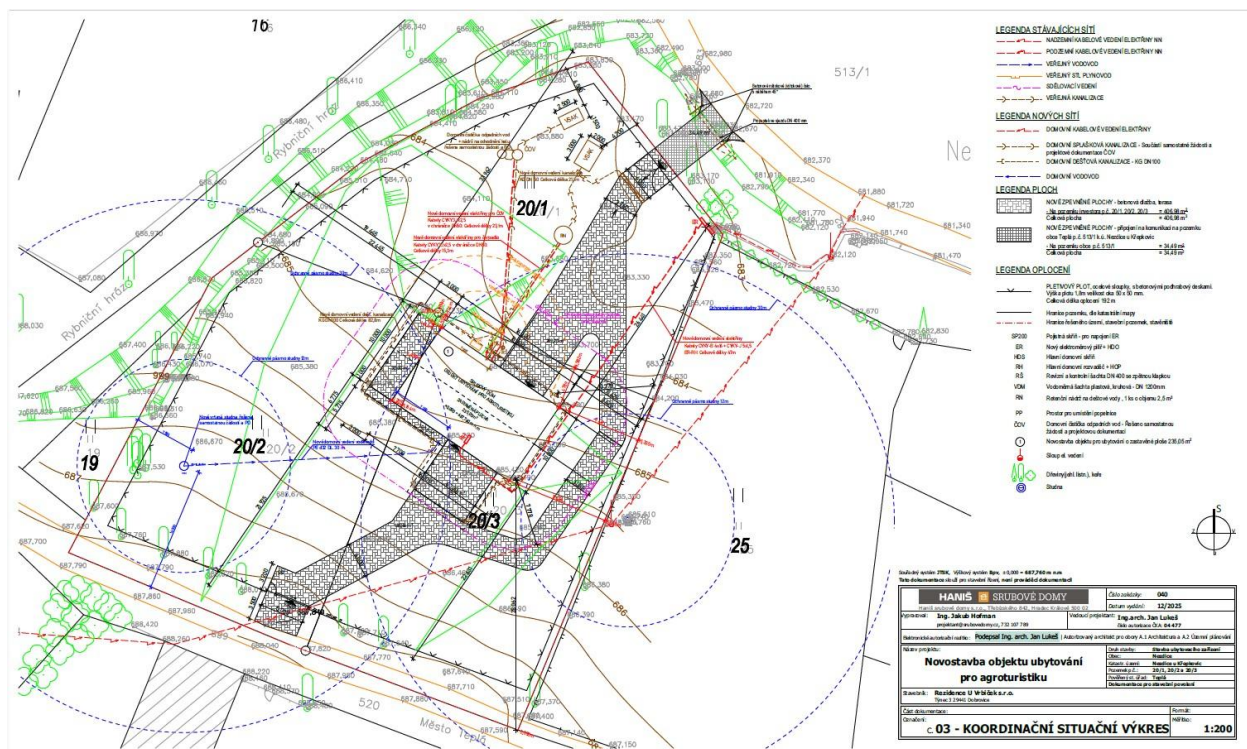
- *Objekt bude proveden jako přízemní podsklepený dům (obytné přízemí a podsklepení (garáž, tech. zázemí)). Srub bude jednoduchého obdélníkového půdorysného tvaru o velikosti 10x16m s rozšířením o terasu šířky 10 m a délky 3 m, která je umístěna na severozápadní straně domu a kryté stání na jižní straně objektu s rozměry 6,7 x 6,775m. Dům bude zastřešen sedlovou střechou se sklonem střech 22°.*
- *Objekt pro ubytování je navržen jako jednoduchá dřevostavba z masivního dřeva. Bude vystavěna ze srubové kulatiny o středovém průměru 300 mm. Spojených v rozích křížovým srubovým spojem. Prostorovou tuhost stavby zajišťuje tesařské spojení stěn stavby s dřevěným trámovým stropem. Stropní konstrukce domu bude tvořena podélnými dřevěnými zdvojenými průvlaky středového průměru 300 mm, který bude podepírán zděnou nosnou a srubovou stěnou. Stropní průvlak bude podepírat stropní trámy v příčném směru o středovém průměru 300 mm. Stropní konstrukce bude zaklopena nehraněnými předkládanými prkny. Konstrukce 2.NP bude vytvořena pomocí moderní rámové konstrukce. Rám bude tvořen pomocí sloupků 100/180 mm a 180/180 mm. Střešní konstrukce je klasická tesařsky vázaná konstrukce sedlového tvaru se středovými vaznicemi.*
- Účely místnosti
- *1.PP – garáž, technická místnost, sklep, 1.NP – předstíň, tech. místnost, chodba, WC, 3x pokoj, koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2.NP – půda.*

#### Připojení na technickou infrastrukturu

- *KANALIZACE – Provede se odkanalizování splaškových vod ležatým svodným potrubím pod podlahou do domovní kanalizace ústící do nově zřizované čističky odpadních vod. Přečištěné vody budou vsakovány na pozemku investora. Potrubí domovního vedení splaškové kanalizace KG DN 150 mm do RŠ 2 m, čistička odpadních vod a připojení na veřejnou kanalizaci KG DN 150 mm o celkové délce 21,1 m. Domovní ČOV byla povolena č.j. MUMML/2026/2059, spis. zn. S-MUMML/2025/6153, hospodaření s odpadními vodami č.j. MUMML/2026/2021, spis. zn. S-MUMML/2025/6087 dne 16.1.2026.*
- *Dešťové vody budou pomocí dešťové kanalizace svedeny do retenční nádrže s bezpečnostním vsakem na pozemku investora. Dešťová kanalizace PVC DN 100 mm do retenční nádrže s bezpečnostním vsakem, celková délka 82,8 m.*
- *VODOVOD – Objekt bude připojen na novou studnu na pozemku investora. Domovní vodovod PE D 32 mm dl. 30 m z nové vodoměrné šachty do RD. Domovní vodovod PE D 32 mm dl. 30 m z nové vodoměrné šachty do RD. Vrtaná studna byla povolena č.j. MUMML/2025/32140, spis. zn. S-MUMML/2025/4645, povolení – odběr podzemní vody bylo povoleno č.j. MUMML/2025/31939 spis. zn. S-MUMML/2025/4650 ze dne 22.9.2025*
- *ELEKTROINSTALACE – RD bude připojen na novou pojistkovou skříň na hranici pozemku investora. Přívodní domovní kabelové podzemní vedení (CYKY 4Bx16 a CYKY 5Cx1,5), délka 47 m. Pozemek 20/1 k.ú. Nezdice je připojen stávajícím vedením dle sdělení ČEZ Distribuce zn. 0102402002 ze dne 15.9.2025.*

#### Dopravní řešení

- *Na pozemek jsou navrženy dva sjezdy. První, nový sjezd na pozemek investora, je napojen z účelové komunikace na pozemku parc. č. 520. Tato účelová komunikace obchází obec Nezdice. Druhý sjezd je navržen z místní komunikace ve vlastnictví Města Teplá s jejím souhlasem, ve středu obce, která vede směrem od obce Klášter a slouží jako spojnice obcí.*
- *Sjezdy budou upraveny a budou provedeny nové zpevněné plochy ze zámkové dlažby (kamenné dlažby) nebo ze zatravněvací dlažby o celkové šíři 5,0 m a 4,0 m.*
- *Navrhovaný sjezd na pozemku parc. č. 513/1 je řešen propustkem DN 400 s betonovým nátokovým a výtokovým čelem s náběhem 45°.*
- *Na pozemku investora p.č. 20/1 a 20/3 budou navrženy 2 odstavné parkovací stání.*



## II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace **SR00X01JUBFK (verze 5)**., datum vydání 09/2025, ověřené v tomto řízení, kterou vypracovala společnost Haniš srubové domy s.r.o. a autorizoval hlavní projektant Ing. arch. Jan Lukeš, ČKA 04477. **Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**

Budou splněny podmínky MÚ Mar. Lázně, odbor životního prostředí zn. č. R/2025/174644/5:

1. Na základě projektové dokumentace provede vytyčení hranic pozemků dotčených trvalým odnětím. Hranice trvalého odnětí budou v terénu viditelně označeny. Bude zabezpečeno, aby nebyly žádným způsobem rozšiřovány do okolní zemědělské půdy.
2. Před zahájením stavby zajistí provedení sejmutí odděleně skryvky ornice v plné mocnosti z 642 m<sup>2</sup> plochy na p.p.č. 20/1, 20/2 a 20/3 v k.ú. Nezdice u Křepkovic. Celkový objem skryté ornice činí cca 193 m<sup>3</sup>. Ornice bude deponována na pozemku investora a bude zpětně rozprostřena a využita k sadovnickým úpravám pozemku investora. Ornice bude zajištěna před znehodnocením erozí, ztrátami nebo zcizením. Po dobu uskladnění bude řádně ošetřena.
3. Stavbou nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v zájmovém území.
4. Všechny stavební práce budou prováděny tak, aby nedošlo v průběhu stavby k poškození okolních zemědělských pozemků, ani ke zhoršení jejich fyzikálních, biologických a chemických vlastností a k narušení vodního režimu. Dojde-li vlivem stavby a činností s ní související k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, zajistí na návrh příslušné odborné organizace nápravná opatření na svůj náklad.
5. Nezastavěná část pozemku bude po skončení stavby ohumusována a bude uvedena do náležitého stavu – tzn. zatravněna.
6. Výše odvodů podle § 9 odst. 9 zákona byla vymezena orgánem ochrany ZPF orientačně ve výši 15.254,00 Kč. Orientační výpočet odvodů je součástí žádosti. Jeho přesná výše bude stanovena podle přílohy k zákonu a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně. Odvody za trvalé odnětí budou v souladu s ustanovením § 11b odst. 1 zákona placeny jednorázově.
7. Dešťová voda bude svedena do retenční nádrže s bezpečnostním přepadem. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zasakovány na pozemku.
8. Doručí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti.
9. Písemně oznámí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně zahájení realizace stavby, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

## 10. Nesplnění některé ze stanovených podmínek může mít za následek uložení sankce dle § 20a zákona.

2. Stavebník je povinen oznámit shora nadepsanému stavebnímu úřadu minimálně s týdenním předstihem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny v těchto skutečnostech neprodleně oznámí stavebnímu úřadu.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu dokončení stavby; toto oznámení je účelné **podat formou žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí**.
4. Před zahájením provádění stavby umístí stavebník na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechá jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí.
5. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie. Na stavbě musí být veden stavební deník, v němž musí být zaznamenány všechny údaje nutné pro posouzení postupu prací na stavbě, jakož i další okolnosti související se stavbou. Tento stavební deník má být uchován 10 let od vydání kolaudačního rozhodnutí.
6. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
7. Vlastník stavby je povinen uschovat úplnou projektovou dokumentaci se všemi rozhodnutími týkající se stavby. Při změně vlastníka stavby je povinen předat tuto dokumentaci svému nástupci.
8. Výstavby ostatních staveb, pokud nejsou součástí schválené projektové dokumentace je nepřipustná.
9. V průběhu stavebních prací nesmí být okolí touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou mírou. Stavebník zajistí, aby stavební podnikatel v maximálně možné míře vhodnou organizací práce omezil negativní vliv prováděných prací na životní prostředí v prostoru objektu a též provedl vhodným způsobem ochranu okolního veřejného prostranství a soukromého majetku. Nesmí být zamezen přístup k přilehlým stavbám a pozemkům. Stavební činností nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace a prostranství. Navazující komunikace budou udržovány v čistotě, zejména v době zhoršených povětrnostních podmínek. Stavbou a jejím provozem nesmí být narušena dopravní a technická infrastruktura a veřejně prospěšná zařízení.
10. Stavebník zajistí, aby po dobu výstavby bylo spolehlivě a bezpečně odděleno staveniště od ostatních prostor.
11. Při provádění prací je třeba si počínat tak, aby nevznikaly škody na majetku, aby nedocházelo k ohrožení života a zdraví osob, k nadměrnému hluku, prašnosti a znečišťování okolí stavby.
12. Stavbu dle ust. § 230, odst. 1 stavebního zákona, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě **kolaudačního rozhodnutí** a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Stavebník se dopustí přestupku podle ust. § 301 odst. 1 písm. f) užívá-li jednoduchou stavbu bez kolaudačního rozhodnutí a vystavuje se tak pokutě až do výše 1.000.000 Kč. Stavbu dle § 230 odst. 3 stavebního zákona, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede: číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku. 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
13. Stavba bude zahájena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Povolení záměru je platné po dobu 10 let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. § 198 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb.):

REZIDENCE U VRBIČEK s.r.o., Týnec 3, 294 41 Dobrovice-Týnec

### **Odůvodnění:**

Dne 3.12.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 16.12.2025 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 19.1.2026.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace ID dokumentace **SR00X01JUBFK (verze 5)** a stanoviska a vyjádření účastníků řízení a dotčených orgánů. ZJES bylo vydáno k ID dokumentace SR00X014B3XK verze 1, Stavební úřad zhodnotil požadavky ZJES a verze 5 je doplněním projektové dokumentace.

Stanoviska dotčených orgánů:

- MÚ Mar. Lázně, odbor životního prostředí zn. R/2025/174644/5 ze dne 7.10.2025
- Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, územní odbor Cheb, č.j. HSKV-2126-4/2025-CH ze dne 1.12.2025
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie Karlovarského kraje, územní odbor Cheb, Dopravní inspektorát č.j. KRPK-73833/ČJ-2025-190206
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, se sídlem v Karlových Varech, č.j. KHSKV/12117/2025/HOK/Zet-S10

Stanoviska účastníků řízení a správců sítí, kteří mají v dotčeném území své zájmy a svá zařízení:

- ČEZ Distribuce, a. s.,zn. 0102402002, zn. 001168519589
- Město Teplá, č.j. Tep/5049/2025/POZ, spis. zn. Tep/4190/2025/POZ

Stavební úřad dne 21.1.2026 č.j. Tep/0329/2026/STU vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 188 odst. 2 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a ve lhůtě 5 pracovních dnů po uplynutí výše uvedené lhůty se mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Stanoviska byla vložena k 5 verzi projektové dokumentace s ID SR00X01JUBFK.

Účastníci řízení nepodali návrhy ani námítky k řízení.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací města Teplá a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavba se umísťuje v zastavitelném území na ploše Bydlení individuální venkovského typu – BV a splňuje podmínky prostorového uspořádání.

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 (ust. § 27 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.):

Mgr. Tomáš Grosser, ČEZ Distribuce, a. s., Město Teplá

**Poučení účastníků:****Stavba podléhá podle § 230 stavebního zákona kolaudačnímu rozhodnutí.**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho vydání k Odboru správních agend, stavební úřad a Krajský živnostenský úřad Krajského úřadu Karlovy Vary podáním u zdejšího správního úřadu Městského úřadu Teplá, stavebního úřadu, a to do 15 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení

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 vlastníkovvi 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 prohlídky se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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.

Jitka Bauerová  
referentka 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 dne 23.1.2026.

**Obdrží:**

Žadatel (na doručenkou)

1. Jan Rochl, IDDS: jvcvuwq

zastoupení pro: REZIDENCE U VRBIČEK s.r.o., Týnec 3, 294 41 Dobruvice-Týnec

Účastníci řízení (na doručenkou)

2. Mgr. Tomáš Grosser, Šmeralova č.p. 878/19a, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary 5

3. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

4. Město Teplá, Masarykovo náměstí č.p. 1, 364 61 Teplá

Dotčené orgány státní správy (doporučeně)

5. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb, IDDS: xknaa7s

6. Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, se sídlem v Karlových Varech, IDDS: t3jai32

7. Městský úřad Mariánské Lázně, Odbor životního prostředí, IDDS: bprbqms

8. Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Karlovarského kraje, Dopravní inspektorát, IDDS:  
upshp5u