



Spis.zn.: 4382/SÚ/26/Prv

Č.j.: 12126/SÚ/26

Vyřizuje: Bc. Dana Provazníková, tel. 353 152 514

Spisový znak: 330

Skartační znak: V/10

Karlovy Vary, dne 9.9.2026

ROZHODNUTÍ ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Výroková část:

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad (dále jen „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“), přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 30.3.2026 podali

Ing. Ľubomír Jančo, Sibiřská 9, 360 05 Karlovy Vary,
kterého zastupuje Ing. Eva Záhořová, IČO 03473058, Nerudova 1488, 349 01 Stříbro,
Bc. Helena Jančová, Sibiřská 9, 360 05 Karlovy Vary

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu záměru

**Přístavba zahradní chaty
Karlovy Vary, Stará Role, Rolavská ul.**

na pozemku st. p. 2933, parc. č. 847/20 v katastrálním území Stará Role

(dále jen "záměr"),

v tomto rozsahu:

Záměr obsahuje:

Přístavba zahradní chaty. Povolená společným rozhodnutím ze dne 8.1.2021 pod spis.zn.: 13157/SÚ/20/Prv Č.j.: 305/SÚ/21

- *Přípojka kanalizace svedená do nepropustné jímky a dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže s bezpečnostním přepadem (vsakem) umístěného na pozemku investora.*
- *Přístavba je řešena jako dvoupodlažní, nepodsklepená se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Zdrojem vytápění bude přímotopný elektrokotel, jako doplňkový způsob bude používána krbová vložka ve stávající části, odkouřená do stávajícího komínového tělesa. Nové vnitřní rozvody budou napojeny na stávající v původním objektu.*
- *Přístavba zahradní chaty bude mít obdélníkový půdorys o rozměrech 4,5 x 6,5 m s maximální výškou hřebene 6,50 m nad okolním terénem, u západní strany stávající chaty bude umístěna venkovní terasa 3,0 x 5,50 m. Umístěná bude k severní stěně stávajícího objektu na p.p.č. 847/20 v odstupových vzdálenostech od hranice s p.p.č. 847/21 4,02 m, minimálně 3,50 m od hranice s p.p.č. 1487/1 a 18,50 m od hranice s p.p.č. 847/26 vše v k.ú. Stará Role. Bezodtoková jímka je navržena prefabrikovaná plastová s užitným objemem 9 m³ a retenční plastová nádrž na jímání dešťových vod o objemu 3,75 m³, budou umístěny na p.p.č. 847/20 v minimální odstupové vzdálenosti 0,9 m od hranice s p.p.č. 847/21 k.ú. Stará Role.*

změna stavby před dokončením:

- *Spočívá v demolici stávající historické chaty a výstavbě nové ve shodné poloze.*
- *Původní chata byla jednopodlažní bez využitého podkroví. Nově navržená chata je jednopodlažní nepodsklepená s využitým podkrovím. V rámci stavebního povolení byla povolena celková*

zastavěná plocha 45 m², která byla v projektu změny stavby před dokončením zachována. Nově navržená chata v místě původní respektuje maximální výšku objektu od U.T. 5,5 m.

- **Historická chata** betonové základy, zdívo dutinové cihelné, krov dřevěný vázaný, střešní plášť, azbestocementový, povrchová úprava vnější a vnitřní omítka, štít dřevěný obklad. V rámci ZSPD je navržena demontáž celé chaty včetně základových kcí a stávajícího komínového tělesa (v návrhu již není obsažen).
- V rámci změny stavby před dokončením byl navržen nový zdroj tepla tepelné čerpadlo (vzduch/voda), které bude umístěno u východní fasády směrem k potoku.
- Splaškové vody z povolené přístavby budou svedeny do DČOV, která byla povolena v rámci samostatného rozhodnutí - společné povolení stavby vodního díla a povolení k nakládání s vodami pod spis.zn.: 4002/SÚ/24/Sz Č.j.: 5669/SÚ/24 ze dne 3.5.2024.

II. Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovali: Ing. Miroslav Záhoř ČKAIT 0201692, Ing. Miroslav Peřina a Ing. Jan Zíka ČKAIT 0202200; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. V průběhu realizace stavby musí být plněny podmínky, uvedené ve vyjádřeních a stanoviscích, které vydali:

- a) **Povodí Ohře**, státní podnik námitka dne 26.3.2026 č.j. POH/09534/2026-2/037200

III. Stanovisko správce povodí

Stavba se částečně nachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Rolava (IDVT 10100121, vodní tok v naší správě), mimo vymezenou aktivní zónu záplavového území. K zaplavení dochází při průtoku Q₁₀₀. Chata s přístavbou se nachází mimo stanovené záplavové území vodního toku Rolava.

Se změnou stavby před dokončením souhlasíme za splnění následujících podmínek:

1. Ve stanoveném záplavovém území nebude navyšován terén.
2. Ve stanoveném záplavovém území nebudou skladovány snadno rozpojitelné a odplavitelné materiály ani látky závadné vodám, pokud nebudou zabezpečeny před průtoky velkých vod.
3. Technické vybavení staveb v záplavových územích musí být navrženo a provedeno se zvýšenou odolností proti možným účinkům vod při povodních.
4. Stavba musí být navržena a provedena v souladu s § 28 odst. 1 písm. a) a b) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen vyhláška MMR), v platném znění, jako odolná proti účinkům vod a ledu při povodni tak, aby umožňovala plynulé obtékání.
5. Oplocení v záplavovém území bude v souladu s § 13 odst. 3 vyhlášky MMR snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků. Typ oplocení nebo ohrazení pozemku a použitý materiál nesmí zhoršovat průběh povodně.
6. Během realizace stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod látkami závadnými vodám.

IV. Vyjádření Povodí Ohře, státního podniku

1. Se závodem Povodí Ohře, státní podnik, v Karlových Varech, oddělením evidence pozemků (Hana Jetenská, tel.: 353 436 723, e-mail: pozemky-zkv@poh.cz), bude do zahájení stavebního řízení vyřešeno užívání a majetkoprávní vypořádání stavbou trvale dotčeného pozemku p. č. 1487/1 v k. ú. Stará Role, se kterým má právo hospodařit Povodí Ohře, státní podnik.
2. Bude provedena kontrola stávajícího vyústění přepadu z tůně do vodního toku Rolava (IDVT 10100121), ke které bude přizván pracovník provozního střediska Povodí Ohře, státní podnik, v Karlových Varech (Ing. Jakub Ječmen, mob.: 725 066 409, e-mail: jecmen@poh.cz). V případě, že bude zjištěno, že stávající stav je nevyhovující, bude vyústění opraveno a naším pracovníkem odsouhlaseno.

- b) **Krajská hygienická stanice** Karlovarského kraje, se sídlem v Karlových Varech vyjádření dne 5.3.2026 č.j. KHSKV 02772/2026/HOK/Jes-S10

KHS KK upozorňuje, že v případě zjištění přítomnosti azbestu během demolice stavby, je v souladu s ustanovením § 41 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zaměstnavatel, jehož zaměstnanci budou při odstraňování stavby vykonávat práce spojené s možnou expozicí azbestu, povinen ohlásit tyto práce nejméně 30 dnů před jejich zahájením příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví, tj. KHS KK, nejde-li o práce s ojedinělou a krátkodobou expozicí

azbestu. Současně je zaměstnavatel povinen s KHS KK projednat opatření k předcházení a omezení rizik souvisejících s expozicí azbestu.

3. Podmínky stanovené v původním společném rozhodnutí spis.zn.: 13157/SÚ/20/Prv Č.j.: 305/SÚ/21 ze dne 8.1.2021 **zůstávají platné.**

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Stavba může být užívána v souladu s § 230 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů pouze na základě **kolaudačního rozhodnutí**.
2. Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.
3. K žádosti o kolaudační rozhodnutí stavebník předloží závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ing. Lubomír Jančo, nar. 17.10.1968, Sibiřská 9, 360 05 Karlovy Vary
Bc. Helena Jančová, nar. 30.8.1968, Sibiřská 9, 360 05 Karlovy Vary

Odůvodnění:

Dne 30.3.2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením.

Podklady žádosti:

- **Z/2026/41017** verze 4 ze dne 4.6.2026 (ID dokumentace SR00X023C8I9)

Stavební úřad se zabýval účastníky řízení o povolení záměru.

Dle § 182 stavebního zákona je účastníkem stavebního řízení:

- a) **stavebník - Ing. Lubomír Jančo a Bc. Helena Jančová**
- b) **obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn - Statutární město Karlovy Vary**
- c) **vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: Ing. Lubomír Jančo a Bc. Helena Jančová**
- d) **osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno – parc. č. 847/19, 847/21, 847/26 a 1487/1 v katastrálním území Stará Role**

Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) nemovitostem nemohou být tímto povolením přímo dotčena.

Dotčené orgány byly stanoveny dle zmocnění v příslušných zákonech.

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje jako dotčený orgán na úseku požární ochrany podle ustanovení § 7 odst. 4 písm. a) bodu 1 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky, ve znění pozdějších předpisů, z PBR vyplývá, že předmětné stavby jsou zařazeny do **kategorie I** (první třída využitelnosti) a podle ustanovení § 39 a 40 odst. 1 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění zákona č. 415/2021 Sb., od 1. 12. 2021 **nevykonává státní požární dozor.**

Podkladem pro posouzení návrhu z hlediska péče o životní prostředí je Jednotné environmentální stanovisko orgánu ochrany životního prostředí, jímž je Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, který jako obecní úřad obce s rozšířenou působností jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. 15 písm. a) ZJES a v souladu s ust. § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení) vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a podle § 6 odst. 1 ZJES. **Jednotné environmentální stanovisko nebude vydáno**, neboť nebyly naplněny podmínky pro jeho vydání dle ust. § 2 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ale vzhledem k rozsahu dotčení nestanovuje žádné podmínky.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky.

V souladu s § 188 odst. 4 "V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tyto účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení."

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stanoviska sdělili:

- Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí vyjádření dne 16.3.2026 č.j. 935/OŽP/26-2
- Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad - vodoprávní úřad rozhodnutí dne 3.5.2024 č.j. 40002/SÚ/24/Sz společné povolení stavby vodního díla a povolení k nakládání s vodami
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, se sídlem v Karlových Varech vyjádření dne 5.3.2026 č.j. KHSKV 02772/2026/HOK/Jes-S10
- Správa železnic, státní organizace souhlas dne 11.5.2026 č.j. 11162/2026-SŽ-OŘ UNZ-OPSIFL
- Povodí Ohře, státní podnik námitka dne 26.3.2026 č.j. POH/09534/2026-2/037200

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Správní orgán postupoval v řízení v souladu s ust. § 51 a § 52 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, k provedení důkazů použil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci a které nebyly provedeny v rozporu s právními předpisy.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Stavební úřad posoudil změnu záměru podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace změny záměru splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny 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 oznámení k nadřízenému správnímu orgánu (Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor správních agend, stavební úřad a krajský živnostenský úřad, oddělení stavební úřad), podáním odvolání u zdejšího správního orgánu (Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad).

Z odvolání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v odvolání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování. Odvolání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

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.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna záměru nebude zahájena za doby platnosti původního povolení záměru. Změna záměru nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Tento dokument bude vyvěšen po dobu 15 dnů a zveřejněn dálkovým přístupem. Patnáctý den po vyvěšení a zveřejnění se podle § 25 odst. 2 správního řádu, považuje písemnost za doručenou.

[otisk úředního razítka]
Ing. Ladislav V r b i c k ý
vedoucí Úřadu územního plánování a stavebního úřadu
Magistrátu města Karlovy Vary

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. a) ve výši 2500 Kč byl zaplacen dne 14.7.2026.

Obdrží:

účastníci řízení

Ing. Eva Záhořová, **IDDS:** 3j6p8fz

zastoupení pro: Ing. Lubomír Jančo, Sibiřská 9, 360 05 Karlovy Vary

Bc. Helena Jančová, Sibiřská č.p. 850/9, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary 5

Statutární město Karlovy Vary, zastoupené Ing. Danielem Žákem, pověřeným vedením Oddělení rozvoje města MMKV, Moskevská č.p. 2035/21, 360 01 Karlovy Vary 1

účastníci řízení dle § 182 písm. d) – VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc. č. 847/19, 847/21, 847/26, 1487/1 v katastrálním území Stará Role

dotčené orgány

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, U Spořitelny č.p. 538/2, 360 01 Karlovy Vary

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad - vodoprávní úřad, U Spořitelny č.p. 2, Rybáře, 361 20 Karlovy Vary 1

ostatní

Ing. Miroslav Záhoř, **IDDS:** 6p6ngfg

Magistrát města Karlovy Vary, odbor vnitřních věcí - **INFO PULT**, Moskevská č.p. 2035/21, 360 01 Karlovy Vary 1

co:

- vlastní **3x**

- a/a

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: