



Spis.zn.: 2850/SÚ/26/ML

Č.j.: 5259/SÚ/26

Vyřizuje: Bc. Miluše Lehečková, 353 152 519

Spisový znak: 330

Skartační znak: V/10

Karlovy Vary, dne 24.3.2026

VYROZUMĚNÍ O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

**GS Development s.r.o., Lucemburská 1, 130 00 Praha,
kterou zastupuje Ing. Helena Vrbická, IČO 64849341, Rooseveltova 11, 357 33 Loket**

(dále jen "stavebník") dne 24.2.2026 podal žádost o povolení záměru:

Bytové domy Ondřejská Karlovy Vary Karlovy Vary, Ondřejská ul.

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 1439, 1440/1, 1440/2, 1441, 1442, 1444 v katastrálním území Karlovy Vary. Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Záměr obsahuje:

- Bytový dům se dvěma budovami doplňujícími stávající řadovou výstavbu obytných domů s parkováním, wellness, fitness pavilonem a bazénem pro uživatele bytů.
- Svah nad domem východním směrem bude částečně upraven na terasové zahrady.
- Budovy budou s nosným systémem betonovým monolitickým, doplněné o nosné zděné stěny. U budovy BD1 budou zřízeny přejezdy chodníku k parkovacím stáním. U budovy BD2 bude nově zřízena zpevněná plocha podél fasády 1NP. Tato zpevněná plocha bude navazovat na obou stranách na stávající chodník.
- Budovu ukončuje mansardová sedlová střecha zakončená štítem. Střecha hlavní budovy bude plechové krytiny na stojatou drážku. Mansardy budou pokryty na koso plechovými šablonami. Objekty BD1 a BD2 budou zastřešeny šikmou střechou, ze střech bude voda odváděna vnějším okapovým systémem. Na uliční fasádě BD1 bude vedeno jedno vnější svislé odpadní potrubí, které bude dále vedené pod stropem parkovacích stání a napojeno pod podlahou 1.NP do jednotné kanalizační přípojky. Voda z teras na terénu bude přednostně vsakována. V případě přívalového deště a krátkodobého nedostatečného vsaku do podloží teras bude voda odváděna pomocí vhodných odvodňovacích prvků do kanalizace, respektive akumulární nádrže. To bude pojistný systém, aby nedošlo k zatopení bytů.
- Ve 3.NP objektu pavilonu bude umístěna akumulární nádrž. Dešťová voda z části střechy a odvodňovaných ploch teras bude vedena do akumulární nádrže ve 3.NP objektu. Do akumulární nádrže bude též napojena část dešťových vod z části střechy a teras v 5. a 6.NP objektu BD 2, jedná se o části v severovýchodním rohu objektu SO.02 - BD2. Z nádrže bude proveden přepad do jednotné přípojky objektu SO.01 - BD1 a pavilon.
- Fasáda do ulice je členěna úzkými francouzskými okny, římsami středovým rizalitem a bočními balkóny. Uliční fasáda respektuje kompoziční členění fasád sousedních budov. Fasáda východním směrem je obrácena k prudkému svahu a její kompozice je podřízena maximalizaci denního světla v obytných místnostech. K bytům náleží malé terasové zahrádky. Povrch fasád je z tenkovrstvé omítky. V oblasti soklu mozaiková omítka. V přízemí do ulice fasáda mírně profilovaná.
- Obvodový plášť je principiálně řešen jako kontaktní zateplovací systém. – tepelný izolant minerální vata.
- Objekty obsahují samostatné hlavní schodiště umístěné v centrálním komunikačním jádře spojující všechna nadzemní i podzemní podlaží. Schodiště je tříramenné.
- Skladby podlahových souvrství nadzemní části obsahují 40 mm kročejového polystyrenu, která tvoří zároveň tepelnou izolaci mezi byty obou objektů.
- Všechny okenní sestavy jsou navrženy z dřevěných lakovaných profilů s tepelně izolačním trojsklem.
- Vstupní dveře budou s hliníkovými profily. Skleněné části budou s bezpečnostním sklem. Vnitřní dveře oddělující části chodby, schodiště, byty a další jsou řešeny jako protipožární. Vnitřní bytové dveře jsou řešeny jsou ve standardu – hladké, povrch folie nebo lak, s obložkovou zárubní.
- Pro větrání bytů v objektech, budou sloužit decentrální jednotky. Větrací systém pro větrání wellness bude zajišťovat jedna vzduchotechnická jednotka, která bude umístěna v prostoru saunové haly.

- V obou objektech je umístěno jedno vertikální schodiště, které je zatříděno jako chráněná úniková cesta typu B.
- V obou budovách budou výtahy včetně strojního zařízení umístěného ve výtahové šachtě.

Stavba objektu SO.01 (Budova BD1 a pavilon) - bytový dům, pavilon (fitness, sauna), bazén, pergola, opěrné stěny:

- V přízemí domu budou umístěny parkovací stání, kolárna a malý sklad. Od druhého nadzemního podlaží výše budou obytné prostory se 14 byty.
- Pro objekt SO.01 není požadavek na zřízení evakuačních výtahů. Rozměr výtahové kabiny splňuje požadavky na bezbariérové užívání. Výtahový šachta je řešena jako samostatná konstrukce oddílaná od okolních schodišťových ramen a stropních desek. Ve spodní části je uložena na pryžovou podložku.
- BD1 + pavilón bude osazen kaskádou plynových kotlu v technické místnosti č. 13.0.5 ve 3.NP. V kotelně jsou navrženy 2 plynové kondenzační kotle Elco Thision s plus 24 o výkonu 3,5-22,1 kW pro teplotní spád 80/60 °C.
- Podlaha v hromadných garážích je navržena z materiálu s indexem šíření plamene.
- Byty: N02.2 (S=46,45m²), N02.3 (S=24,72m²), N02.4 (S=31,94m²), N03.1 (S=47,21m²), N03.2 (S=24,28m²), N03.3 (S=31,93m²), N04.1 (S=56,05m²), N04.2 (S=25,09m²), N04.3 (S=60,76m²), N05.1 (S=56,05m²), N05.2 (S=25,09m²), N05.3 (S=60,73m²), N06.1 (S=62,98m²), N06.2 (S=61m²)

Stavba objektu SO.02 (Budova BD2) - bytový dům, opěrné stěny:

- V přízemí domu je umístěn sklad odpadu pro budovy BD1, včetně pavilonu, i BD2. Od druhého nadzemního podlaží výše jsou obytné prostory s 8 byty.
- Pro objekt SO.02 není požadavek na zřízení evakuačních výtahů. Rozměr výtahové kabiny splňuje požadavky na bezbariérové užívání. Výtahový šachta je řešena jako samostatná konstrukce oddílaná od okolních schodišťových ramen a stropních desek. Ve spodní části je uložena na pryžovou podložku.
- BD2 bude osazen kaskádou plynových kotlu v technické místnosti č. 23.0.3 ve 3.NP. V kotelně jsou navrženy 2 plynové kondenzační kotle Elco Thision s plus 19 o výkonu 3,5-18,2 kW pro teplotní spád 80/60 °C.
- Byty: N02.1 (S=46,98m²), N03.1 (S=47,61m²), N04.1 (S=83,59), N04.2 (S=78,91m²), N05.1 (S=83,59), N05.2 (S=78,91m²), N06.1 (S=87,6), N06.2 (S=69,7m²)

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a 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"), vyrozumívá podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky do

15 dnů od doručení tohoto oznámení.

S přihlédnutím k ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, dle kterého mají účastníci řízení možnost před vydáním rozhodnutí v předmětné věci vyjádřit se k jeho podkladům, stavební úřad poskytuje účastníkům řízení možnost k uplatnění tohoto práva a to ve lhůtě do

7 dnů od uplynutí lhůty

kdy mohli dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky, popřípadě veřejnost své připomínky. Po uplynutí lhůty k uplatnění námitek a důkazů bude ve věci vydáno rozhodnutí.

K později uplatněným závazným stanoviskům a námítkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, úřední dny Po a St 8-12 13-15).

Poučení:

Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námítky. Stavební úřad nepřihlíží k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. K námítkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Obec jako účastník řízení může uplatňovat námítky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto

pozemku nebo stavbě, nebo osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Osoba, o které tak stanoví jiný zákon, může jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle stavebního zákona.

Stavební úřad může podle § 62 správního řádu uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo v řízení závažně ztěžuje jeho postup.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

Bc. Miluše Lehečková
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

účastníci řízení

Ing. Helena Vrbická, IDDS: rrypa2u

zastoupení pro: GS Development s.r.o., Lucemburská 1, 130 00 Praha

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

Ing. Martin Burda, Ondřejská č.p. 117/20, 360 01 Karlovy Vary 1

Daniel Chechelnicki, ul. Dror 18/6, Haifa, Stát Izrael

Natalia Chechelnicki, ul. Dror 18/6, Haifa, Stát Izrael

Kamila Jancová, Stránského č.p. 3223/28, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

Lenka Langmeier, Ondřejská č.p. 117/20, 360 01 Karlovy Vary 1

Dagmar Lasková, Hornická č.p. 214, 273 03 Stochov

Igor Skvortsov, Malyy Koptevskiy proezd 6/2, 125315 Moskva, Ruská federace

Ing. Martin Stehlík, Eliášova č.p. 295/8, 160 00 Praha 6-Dejvice

Dora Stehlíková, Jugoslávských partyzánů č.p. 952/30, 160 00 Praha 6-Bubeneč

Jiří Svoboda, Úžlabí č.p. 857, 357 09 Habartov

Daniela Svobodová, Úžlabí č.p. 857, 357 09 Habartov

František Šmrha, Politických vězňů č.p. 2310/13, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

Ing. Štěpán Bělohlávek, Ondřejská č.p. 115/30, 360 01 Karlovy Vary 1

Mgr. Pavlína Bělohlávková, Ondřejská č.p. 115/30, 360 01 Karlovy Vary 1

Lenka Hekl, 30051 Keystone Ave, Mission, BC, Kanada

Tomáš Hekl, 30051 Keystone Ave, Mission, BC, Kanada

Jaroslav Hynek, Velký Rybník č.p. 340, Hroznětín, 363 01 Ostrov nad Ohří

Ing. arch. Jaroslav Jelínek, IDDS: g4byjm2

Marie Jelínková, Drahenice č.p. 55, 262 85 Drahenice

Ing. Lubomír Kovář, Ondřejská č.p. 115/30, 360 01 Karlovy Vary 1

Petr Kratochvíl, Ondřejská č.p. 115/30, 360 01 Karlovy Vary 1

Ladislava Kratochvílová, IDDS: mcyu94c

Jana Matschi, Weissdornweg 21, D-90768 Fürth, Spolková republika N

R.U.-SELF, spol. s r.o., IDDS: 2pnyhuj

Marie Tůmová, Ondřejská č.p. 1277/26, 360 01 Karlovy Vary 1

dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, IDDS: xknaa7s

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

Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče, U Spořitelny č.p. 538/2, 361 20 Karlovy Vary

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad - oddělení územního plánování, U Spořitelny č.p. 538/2, Rybáře, 361 20 Karlovy Vary 5

Ministerstvo zdravotnictví, Odbor zdravotní péče, Český inspektorát lázní a zříděl, IDDS: pv8aaxd

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Slavkovský les, IDDS: dkkdkdj

na vědomí

Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy, Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary

Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., IDDS: kwtgxs4

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Studio acht, spol. s r.o., IDDS: h6asqn3

CO:

- vlastní 2x

- a/a