

Spis.zn.: **7604/SÚ/26/Lu**

Č.j.: 7653/SÚ/26

Vyřizuje: Lukesle David, linka 2505

Spisový znak: 330

Skartační znak: V/10

Karlovy Vary, dne 3.7.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

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"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 5.6.2026 podal

**Jan Talaš, nar. 5.10.1983, Wolkerova 1, 360 01 Karlovy Vary,
kterého zastupuje Michaela Vašáková, Karly Machové 1503, 266 01 Beroun**

(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:

Rodinný dům

Hory

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 161/1 v katastrálním území Hory u Jenišova, pozemek dotčený sjezdem parc. č. 12/1 v katastrálním území Hory u Jenišova.

Stavební záměr obsahuje:

- Jedná se o novostavbu nepodsklepeného jednopodlažního rodinného domu o zastavěné ploše 142 m² a max. výšce 5,83 m. Obvodové nosné stěny objektu jsou navrženy jako sendvičové s nosnou sloupkovou konstrukcí z KVH hranolů. Rodinný dům bude zastřešen sedlovou střechou o sklonu 35°.
- Stavba rodinného domu bude umístěna v souladu s ověřenou koordinační situací v měřítku 1:300, kterou vypracoval Ing. Miloš Slavík, ČKAIT 0012081. Rodinný dům bude umístěn v nejkratší vzdálenosti 2,06 m od hranice s pozemkem parc. č. 161/2 v k. ú. Hory u Jenišova, v nejkratší vzdálenosti 10,3 m od hranice s pozemkem parc. č. 12/1 v k. ú. Hory u Jenišova.
- Rodinný dům a salón bude napojen na elektro, vodovod a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou svedeny do dešťové jímky o objemu 6 m³ s přepadem do vsaku na pozemku investora.
- Vytápění a ohřev TV rodinného domu bude pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda a krbových kamen.
- Sjezd z pozemku stavebníka (p. p. č. 161/1) na stávající komunikaci (p. p. č. 12/1) bude proveden dle ověřené PD, stanoviska DI Policie ČR Karlovy Vary ze dne 17.4.2026 Č.j. KRPK-27360-2/ČJ-2026-190306 a souhlasu vlastníka komunikace ze dne 3.6.2026. Parkování bude zajištěno na pozemku investora.

- Zpevněné pojezdové plochy budou provedeny z betonové zámkové dlažby a zatravnovací dlažby.
- RD obsahuje jednu bytovou jednotku.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Miloš Slavík, ČKAIT 0012081 a PBR - Ing. Yveta Jílková, ČKAIT 0201236, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude provádět stavbu. U stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: dokončení stavby.
4. V průběhu stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebník, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Údaje na něm uvedené musí zůstat čitelné a ponechán bude na místě do kolaudace stavby.
5. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby, prováděcí dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
6. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
7. V průběhu realizace musí být splněny podmínky uvedené ve vyjádřeních a stanoviscích, které vydali.

a) Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, závazné stanovisko (ZJES) ze dne 22.4.2026, zn. 1312/OŽP/26-2:

Záměr „RD Hory u Jenišova 2“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

1.a ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Doubravová/2730)

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí v souladu s § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) uděluje souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o výměře 275 m² na p.p.č. 161/1 v katastrálním území Hory u Jenišova pro umístění záměru:

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF se stanovují následující podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF ve smyslu zásad ochrany ZPF dle § 4 zákona, které zajistí žadatel: Jan Talaš, nar. 5. 10. 1983, Wolkerova 1516/1, 360 01 Karlovy Vary.

1. Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

2. Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy bude před započítáním prací vytyčena v terénu v souladu se schválenou projektovou dokumentací a v souladu se zákresem navrhovaného odnětí půdy ze ZPF v kopii katastrální mapy, která je součástí předložených podkladů. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškození okolní zemědělské půdy.

3. Před zahájením stavebních prací zajistí žadatel na vlastní náklad dle § 8 zákona o ZPF provedení skryvky kulturní vrstvy půdy (ornice) z odnímané plochy v mocnosti 30 cm.

Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“, činí 83 m³. Bilance skryvky může být upřesněna na základě podkladů určených pro vydání rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Ornice zde bude uložena do figury 2m vysoké a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu zcizení, znehodnocování stavební činností, erozí a zaplevelování. Bezprostředně po ukončení výstavby bude skrytá ornice rozprostřena na nezastavěné ploše pozemků a použita při založení zahrady k rodinnému domu.

8. Stavba RD bude napojena na veřejnou vodovodní a kanalizační síť dle podmínek správce sítě – Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s. pod č. j. 02026/220/26/Bu-17 ze dne 9.4.2026.
9. Bude respektováno vyjádření společnosti ČEZ Distribuce a. s. k projektové dokumentaci pod zn. 001178490382 ze dne 1.7.2026 a vyjádření s umístěním stavby v ochranném pásmu pod zn. 001178490426 ze dne 1.7.2026.
10. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
11. Vyskytnou-li se při provádění výkopů inženýrské sítě či vedení v projektu nezakreslené, musí být další provádění stavby přizpůsobeno skutečnému stavu za dozoru příslušných správců těchto inženýrských sítí či vedení, aby nedošlo k jejich narušení nebo poškození. Stavebník bude při provádění stavebních prací v blízkosti inženýrských sítí či vedení respektovat předem stanovené požadavky jejich správce.
12. Před zahájením výkopových prací si stavebník zajistí vytyčení všech stávajících sítí technického vybavení u orgánu nebo organizací k tomu oprávněných a zabezpečí jejich ochranu. Zahájení zemních prací oznámí 15 dnů předem správcům dotčených sítí a bude se řídit jejich pokyny. Před zakrytím-záhozem musí být bezpodmínečně vyzváni zástupci správců inženýrských sítí k provedení kontroly těchto zařízení. **K záhozu je nutné mít písemný souhlas správců dotčených sítí, který musí být předložen při závěrečné kontrolní prohlídce stavby.** Zejména je nutné doložit doklady o křížení a souběhu vč. způsobu napojení na stávající inženýrské sítě.
13. Doklady o křížení a souběhu vč. způsobu napojení na stávající inženýrské sítě doloží investor při kontrolní prohlídce. Pokyny správců sítí k jejich ochraně investor obdržel a je povinen se jimi řídit.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Stavbu lze dle § 230 stavebního zákona, užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu uvedenému v tomto rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Jan Talaš, nar. 5.10.1983, Wolkerova 1, 360 01 Karlovy Vary

Odůvodnění:

Dne 5.6.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Povolení stavby je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, protože byly splněny všechny podmínky pro povolení stavby ve zrychleném řízení dle § 212 stavebního zákona.

Stavební úřad se v průběhu společného řízení zabýval účastníky řízení.

Dle § 182 stavebního zákona jsou účastníky řízení:

- stavebník – Jan Talaš, bytem Wolkerova 1, 360 01 Karlovy Vary
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – Obec Hory

- Dalšími účastníky jsou osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno - Jiří Švarc, Jana Švarcová (vlastníci pozemku parc. č. 161/2, nemovitosti na parc. č. 160/2 v katastrálním území Hory u Jenišova), Pavel Pospíšil (vlastník pozemku parc. č. 158/3 v k. ú. Hory u Jenišova), Daniela Bielská Edelmanna (vlastník pozemku parc. č. 161/5 v k. ú. Hory u Jenišova), Tomáš Oto (vlastník pozemku parc. č. 161/6 v k. ú. Hory u Jenišova), ČEZ Distribuce, a. s. (vlastník sítě technického vybavení, jehož ochranné pásmo může být předmětnou stavbou dotčeno).

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Pozemek parc. č. 161/1 v katastrálním území Hory u Jenišova je součástí zastavěného území se způsobem využití jako plochy bydlení venkovské (Bv). V těchto plochách je mimo jiné přípustné umisťovat rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva.

Z hlediska posouzení § 38 a 39 stavebního zákona upravujících cíle a úkoly územního plánování i s ohledem na podmínky v území konstatoval úřad územního plánování, že všechny relevantní cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány v územně plánovacích dokumentacích, nad kterými byl záměr posuzován. Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými platným ÚP.

Stanoviska sdělili:

- Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, závazné stanovisko pod zn. 1312/OŽP/26-2 ze dne 22.4.2026
Osoba, které svědčí oprávnění k výše uvedenému záměru, je povinna zaplatit dle § 11 odst. 1, zákona o ZPF odvod finančních prostředků v orientační výši 17 138,- Kč. V souladu s ustanovením § 9 odst. 9 zákona o ZPF bude konečná výše odvodů stanovena podle §11 odst. 2 a 3 zákona o ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary po zahájení realizace záměru.
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje – závazné stanovisko č. j. KHSKV 03795/2026/HOK/Mar-S10 ze dne 1.4.2026
- Policie ČR, dopravní inspektorát ze dne 17.4.2026 pod č. j. KRPK-27360-2/ČJ-2026-190306
- Obec Hory, souhlas na situaci ze dne 15.6.2026
- Obec Hory, stanovisko s podmínkami pod č. j. 269/206 ze dne 3.6.2026
 - 1) Žadatel oznámí Obecnímu úřadu Hory termín zahájení stavby nejpozději 7 dní před zahájením stavby.
 - 2) Žadatel oznámí úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - zahájení stavebních prací za účelem společného zdokumentování stavu okolí stavby - jedná se zejména o stav komunikace na hranici s pozemkem
 - úplné dokončení stavby
 - 3) Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Vybraný stavební podnikatel bude obecnímu úřadu oznámen nejpozději 7 dní před zahájením stavebních prací vč. telefonických a emailových kontaktů na stavbyvedoucího.
 - 4) Žadatel je povinen zajistit sociální zázemí pro stavební personál v podobě mobilních toalet.
 - 5) Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti. Po dokončení stavební činnosti budou dotčené nemovitosti uvedeny do původního či náležitého stavu.
 - 6) Stavební materiál, potřebný k provádění prací, bude skladován na dotčeném pozemku.
 - 7) Odpadový stavební materiál bude skladován v příslušných nádobách na dotčeném pozemku.
 - 8) Žadatel je povinen dodržovat zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, zejména zamezit znečišťování veřejných komunikací, které budou pro stavbu využívány.
 - 9) Žadatel pozve zástupce obce k závěrečné kolaudační prohlídce stavby.

Stavebník dále doložil:

- souhlas účastníků zrychleného řízení se záměrem dle § 184 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

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

Stavební úřad v provedeném zrychleném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 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 využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu zrychleného 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:

Jiří Švarc, Jana Švarcová, Pavel Pospíšil, Daniela Bielská Edelmann, Tomáš Oto, Obec Hory, ČEZ Distribuce

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru správních agend, stavební úřad a krajský živnostenský úřad, oddělení stavební úřad Krajského úřadu Karlovarského kraje v Karlových Varech 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 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.

Ing. Ladislav Vrbický
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. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 17.6.2026.

Obdrží:

účastníci řízení

Jan Talaš, Wolkerova č.p. 1516/1, 360 01 Karlovy Vary 1
Michaela Vašáková, IDDS: uqarw3p
Obec Hory, IDDS: nw4b5p4
Jiří Švarc, Hory č.p. 15, 360 01 Karlovy Vary 1
Jana Švarcová, Hory č.p. 15, 360 01 Karlovy Vary 1
Pavel Pospíšil, Hory č.p. 17, 360 01 Karlovy Vary 1
Daniela Bielská Edelmann, Rokycanova č.p. 1615, 356 01 Sokolov
Oto Tomáš, Nádražní č.p. 291, 362 25 Nová Role
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

dotčené orgány

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, U Spořitelny č.p. 538/2, 361 20 Karlovy Vary
Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, se sídlem v Karlových Varech, IDDS: t3jai32
Policie ČR, KŘPKK, Dopravní inspektorát Karlovy Vary, IDDS: upshp5u

ostatní

GASNet Služby s.r.o., IDDS: jnnyjs6
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., IDDS: kwtgxs4
Ing. Miloš Slávik, IDDS: engmka8

co:

- vlastní 2x
- a/a