

Spis.zn.: **7873/SÚ/26/Lu**

Č.j.: 9063/SÚ/26

Vyřizuje: Lukesle David, linka 2505

Spisový znak: 330

Skartační znak: V/10

Karlovy Vary, dne 10.7.2026

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 4.6.2026 podali

Lucie Vidrová, nar. 13.2.1990, Božičany 166, 362 25 Božičany,
Vít Smutný, nar. 21.6.1982, Božičany 166, 362 25 Božičany,
které zastupuje NIKOLA KLEČKOVÁ, Omlenická 563, 382 41 Kaplice

(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

Kolová

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 404/97 v katastrálním území Kolová, pozemek dotčený sjezdem parc. č. 404/26 v katastrálním území Kolová.

Stavební záměr obsahuje:

- Jedná se o novostavbu nepodsklepeného jednopodlažního rodinného domu o zastavěné ploše 106 m² a max. výšce 5,8 m. Obvodové nosné stěny objektu jsou navrženy jako sendvičové s nosnou sloupkovou konstrukcí z KVH hranolů. Rodinný dům bude zastřešen sedlovou střechou o sklonu 30°.
- Vstup do rodinného domu je navržen z východní strany. Ze zádveří je přístup do hlavní chodby s přístupy do dvou pokojů, pracovny, koupelny s technickou místností a hlavní části obývacího pokoje s kuchyní.
- Stavba rodinného domu bude umístěna v souladu s ověřeným koordinačním situačním výkresem v měřítku 1:200, kterou vypracoval Ing. Jan Zaoral, ČKAIT 0008549. Rodinný dům bude umístěn v nejkratší vzdálenosti 3 m od hranice s pozemkem parc. č. 404/26 v k. ú. Kolová, v nejkratší vzdálenosti 11 m od hranice s pozemkem parc. č. 404/98 v k. ú. Kolová.
- Rodinný dům bude napojen na elektro, vodovod a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 3 m³ s přepadem do vsakovacího objektu na pozemku investora.
- Vytápění a ohřev TV rodinného domu bude pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda a akumulárních kamen.
- Sjezd z pozemku stavebníka (p. p. č. 404/97) na stávající komunikaci (p. p. č. 404/26) bude proveden dle ověřené PD, stanoviska DI Policie ČR Karlovy Vary ze dne 9.7.2026 Č.j.

KRPK-50490-2/ČJ-2026-190306 a souhlasu vlastníka komunikace ze dne 12.5.2026. Parkování bude zajištěno na pozemku investora.

- Oplocení sousedící s komunikací bude provedeno z betonové nadezdívky s výplní tahakov o výšce 1,5 m, oplocení na západní straně bude provedeno z pletiva a ocelových sloupků o výšce 1,2 m.
- Zpevněné pojezdové plochy budou provedeny z betonové zámkové dlažby.
- RD obsahuje jednu bytovou jednotku.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Jan Zaoral, ČKAIT 0008549 a (PBR) Lukáš Gajdoš, ČKAIT 1103270, 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.

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, sdělení pod zn. 1682/OŽP/26-2 ze dne 21.5.2026:

- Je třeba dodržet podmínky závazného stanoviska – souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu vydaného Krajským úřadem Karlovarského kraje – odborem životního prostředí a zemědělství dne 1.10.2008 pod č.j. 3471/ZZ/08.
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. 03512/220/26/Pr-17 ze dne 12.5.2026.
 9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
 10. Stavba rodinného domu bude v souladu s prvky regulačního plánu:
 - výška neprůhledného oplocení pozemku, případně jeho části, směrem do veřejného prostranství nebo do sousedního pozemku jiného vlastníka nesmí být vyšší než 120,0 cm.
 - na střešní krytinu nebudou použity tóny barev modré, žluté, fialové a růžové.
 - na vnějším líci obvodových stěn nebudou použity keramické obklady.
 - na fasády nebudou použity tóny barev modré, fialové a růžové.
 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

řídít 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.
2. O kolaudaci může být požádáno až po zkolaudování sítí technického vybavení v dané lokalitě.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Vít Smutný, nar. 21.6.1982, Božičany 166, 362 25 Božičany
Lucie Vidrová, nar. 13.2.1990, Božičany 166, 362 25 Božičany

Odůvodnění:

Dne 4.6.2026 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 – Vít Smutný, Lucie Vidrová, bytem Božičany 166
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – Obec Kolová

U ostatních Úřad územního plánování a stavební úřad dospěl k závěru, že navrhovaným záměrem nemohou být přímo dotčena práva a právem chráněné zájmy.

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

Dotčený pozemek je součástí zastavitelné plochy bydlení BV - bydlení v rodinných domech - venkovské, s hlavním využitím bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

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, sdělení pod zn. 1682/OŽP/26-2 ze dne 21.5.2026
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje – závazné stanovisko č. j. KHSKV 05035/2026/HOK/Mar-S10 ze dne 27.4.2026
- Policie ČR, dopravní inspektorát ze dne 9.7.2026 pod č. j. KRPK-50490-2/ČJ-2026-190306

- Obec Kolová, souhlas na situaci ze dne 12.5.2026
 - Obec Kolová, vyjádření pod č. j. 0453/26/OUKOL ze dne 12.5.2026
- Podmínkou souhlasného vyjádření Obce Kolová je:
- Je dodržení všech podmínek uvedených v projektové dokumentaci, předložené stavebnímu úřadu ke stavebnímu řízení. Obec nebude akceptovat změny stavby zejména proti regulativům výstavby obsaženým v Územním plánu obce.
 - Zabezpečení stavby především ve fázi zemních prací proti znečišťování okolních pozemků, popřípadě úklid přilehlé komunikace. Srážková voda z budovy bude svedena mimo obecní pozemek ani na něj nebude vytékat.
 - Veškerý stavební odpad bude buď ihned odvážen, nebo bude dočasně na dobu nezbytně nutnou odkládán do uzavíratelných pevných nádob. Toto opatření je důležité vzhledem k častému větrnému počasí ve zdejší lokalitě.
 - Zajištění hygienického zařízení (toalet) pro stavějící dělníky v průběhu celé stavby. Při prokázaném znečišťování okolních pozemků bude stanovena jednorázová pokuta stavebníkovi 20. 000,- Kč.

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:

Obec Kolová

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 8.7.2026.

Obdrží:účastníci řízení

Vít Smutný, Božičany č.p. 166, 362 25 Nová Role
NIKOLA KLEČKOVÁ, IDDS: 7yyjpjr
Lucie Vidrová, Božičany č.p. 166, 362 25 Nová Role
Obec Kolová, IDDS: xr5bx5e

dotčené orgány

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí, U Spořitelny č.p. 538/2, 360 01
Karlovy Vary
Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, se sídlem v Karlových Varech, IDDS: t3jai32
Policie ČR, KŘPKK, Dopravní inspektorát Karlovy Vary, IDDS: upshp5u

ostatní

Vodárny a kanalizace Karlovy Vary a.s., IDDS: kwtgxs4
Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

co:

- vlastní 2x
- a/a