

Spis.zn.: **11683/SÚ/26/Lu**

Č.j.: 11702/SÚ/26

Vyřizuje: Lukesle David, linka 2505

Spisový znak: 330

Skartační znak: V/10

Karlovy Vary, dne 9.9.2026

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 25.8.2026 podali

Dominik Frodl, nar. 16.4.1996, Majerského 9, 149 00 Praha,
Mgr. Klára Frodlová, nar. 24.1.1997, Volkovova 19, 149 00 Praha,
které zastupuje Ing. Štěpán Mosler, Nádražní 62, 357 33 Loket

(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 s garáží Kolová

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 404/28, 404/168 v katastrálním území Kolová, pozemek dotčený sjezdem parc. č. 404/20 v katastrálním území Kolová.

Stavební záměr obsahuje:

- Jedná se o novostavbu nepodsklepeného jednopodlažního rodinného domu o zastavěné ploše 235 m² a max. výšce 6,25 m. Obvodové nosné stěny objektu jsou navrženy z cihel Porotherm. Rodinný dům bude zastřešen valbovou střechou o sklonu 30°.
- Hlavní vstup do objektu se nachází na uliční straně objektu. Po vstupu do objektu se nacházíme v zádveří, ze kterého vejдем do chodby, ze které je umožněn vstup do koupelny, 2 pokojů, technické místnosti, obývacího pokoje s kuchyní a ložnice, skrz kterou se vchází do ložnice a další koupelny. Garáž má samostatný vstup. Z obývacího pokoje je možné vstoupit na terasu.
- Stavba rodinného domu bude umístěna v souladu s ověřenou koordinační situací v měřítku 1:250, kterou vypracoval Ing. Štěpán Mosler, ČKAIT 0301536. Rodinný dům bude umístěn v nejkratší vzdálenosti 2 m od hranice s pozemkem parc. č. 404/15 v k. ú. Kolová, v nejkratší vzdálenosti 2 m od hranice s pozemkem parc. č. 404/21 v k. ú. Kolová, v nejkratší vzdálenosti 7 m od hranice s pozemkem parc. č. 404/20 v k. ú. Kolová.
- Rodinný dům bude napojen na elektro, vodovod a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 8 m³ s přepadem do vsakovací jámy vyplněné štěrkem na pozemku investora.
- Vytápění a ohřev TV rodinného domu bude pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda a akumulárních krbových kamen.

- Sjezd z pozemku stavebníka (p. p. č. 404/28) na stávající komunikaci (p. p. č. 404/20) bude proveden dle ověřené PD, stanoviska DI Policie ČR Karlovy Vary ze dne 28.8.2026 Č.j. KRPK-63710-2/ČJ-2026-190306 a souhlasu vlastníka komunikace ze dne 28.8.2026. Parkování bude zajištěno na pozemku investora.
- Oplocení pozemku bude provedeno z ocelových sloupků a drátěného pletiva o výšce 1,8 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. Štěpán Mosler, ČKAIT 0301536 a (PBR) Ing. Iveta Charousková, ČKAIT 0300462, 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, koordinované závazné stanovisko (ZJES) ze dne 7.9.2026, zn. 3119/OŽP/26-2:

Záměr „Novostavba rodinného domu, Kolová na pozemku parc. č. 404/28, 404/168 v katastrálním území Kolová je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný za těchto podmínek:**

I.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 402 m²

na p.p.č. 404/28, 404/168 v katastrálním území Kolová 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: Mgr. Klára Frodlová, Dominik Frodl.

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 skrávky kulturní vrstvy půdy (ornice) z odnímané plochy v mocnosti 10 cm. Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“, činí cca 41 m³. Bilance skrávky 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 dotčených pozemků a použita při založení zahrady k rodinnému domu.

Osoba, které svědčí oprávnění k výše uvedenému záměru, je povinna zaplatit dle § 11 odst. 1, zákona o ZPF odvod finančních prostředků v orientační výši 7 578,-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.

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. 05693/220/26/Fi-17 ze dne 4.8.2026.

9. Stavba RD bude připojena k distribuční síti elektřiny dle technických podmínek smlouvy o připojení č. 26_SOP_01_44122668456 ze dne 5.8.2026. Při stavbě bude respektováno vyjádření ke stavbě s podmínkami zn. 001180361194 ze dne 24.8.2026.

10. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

11. 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.

12. 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.

13. 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.
2. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním 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.
4. K žádosti bude předložen identifikátor záznamu protokolu o přijetí podkladu pro zápis změny do DTM (dle § 230, odst. 2, písm. g).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Mgr. Klára Frodlová, nar. 24.1.1997, Volkovova 19, 149 00 Praha
Dominik Frodl, nar. 16.4.1996, Majerského 9, 149 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 25.8.2026 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 – Mgr. Klára Frodlová, bytem Volkovova 19, Praha, Dominik Frodl, bytem Majerského 9, Praha

- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – Obec Kolová

Dalšími účastníky dle stavebního zákona jsou vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn (není-li sám žadatelem) nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě – Obec Kolová (vlastníci pozemku parc. č. 404/20 v katastrálním území Kolová), 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 - Petr Lintemer, Lenka Lojdová (vlastníci pozemku parc. č. 404/15 v k. ú. Kolová), Ing. Bohumil Kuba, Sylva Kubová (vlastníci pozemku parc. č. 270/1 v k. ú. Kolová), Obec Kolová (vlastník pozemku parc. č. 404/21, 404/164 v k. ú. Kolová).

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. 3119/OŽP/26-2 ze dne 7.9.2026
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje – závazné stanovisko č. j. KHSKV 09685/HOK/Bla-S10 ze dne 14.8.2026

- Policie ČR, dopravní inspektorát ze dne 28.8.2026 pod č. j. KRPK-63710-2/ČJ-2026-190306
 - Obec Kolová, vyjádření pod č. j. 0846/26/OUKOL ze dne 28.8.2026
- 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.
 - 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:

Petr Lintemer, Lenka Lojdová, Ing. Bohumil Kuba, Sylva Kubová, Obec Kolová

Poučení účastníků:

Proti rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u Magistrátu města Karlovy Vary, Úřadu územního plánování a stavebního úřadu. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Karlovarského kraje. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. 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.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba jeho platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

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 8.9.2026.

Obdrží:účastníci řízení

Mgr. Klára Frodlová, IDDS: y6wq4bf

Ing. Štěpán Mosler, IDDS: y8b6wjf

Dominik Frodl, IDDS: 7qchzv3

Obec Kolová, IDDS: xr5bx5e

Petr Lintemer, Kolová č.p. 170, 360 01 Karlovy Vary 1

Lenka Lojdová, K Letišti č.p. 50, Hůrky, 360 01 Karlovy Vary 1

Ing. Bohumil Kuba, Kolová č.p. 171, 360 01 Karlovy Vary 1

Sylva Kubová, Kolová č.p. 171, 360 01 Karlovy Vary 1

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

co:

- vlastní 2x

- a/a