



Záměr: Z/2024/98258
Řízení: R/2024/87763
Č.j.: R/2024/87763/6

Dne: 23.01.2025

Úřad: Magistrát města Karlovy Vary
U Spořitelny 538/2
Rybáře
36005 Karlovy Vary
a89bwi8

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Bc. MILUŠE LEHEČKOVÁ
Tel: 353152519

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NSZ"), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve stavebním řízení přezkoumal žádost o stavební povolení, kterou dne 19.12.2024 podalo

Statutární město Karlovy Vary, IČO 00254657, které zastupuje Miroslav Vaněk, náměstek primátorky, pověřený vedením odboru majetku



Magistrátu města Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary, kterého zastupuje Ing. Jan Džugan, Sídliště 458, 364 01 Toužim.

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

schvaluje stavební záměr

na stavbu nazvanou:

„ADAPTACE UBYTOVNY NA BYTOVÝ DŮM Č.P. 603/36“

Karlovy Vary, Drahovice č.p. 603, Úvalská 36

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1011/6 v katastrálním území Drahovice.

Stavba obsahuje:

- Adaptaci ubytovny na bytový dům pro trvalé bydlení. Jedná se o panelový dům z 80. let z montované panelové soustavy typu T06Bb. Změna využití objektu z ubytovny s nyníššími 63 ubytovacími jednotkami a zázemím na bytový dům o 62 bytových jednotkách, společenském prostoru v přízemí, společenském prostoru v suterénu a skladovacích prostorech pro obyvatele po změně původní projektové dokumentace. Společenské prostory v přízemí a suterénu objektu jsou navrženy jako nepronaímatelné plochy. Výška stavby po atiku je 23,6 m a po nejvyšší bod budovy (výtahová nástavba) 27,17 m. Dojde k úpravám vnitřního členění, zejména změny nenosných stěn. Nejrozsáhlejší jsou změny v 1. PP, kde budou vytvářeny sklepní kóje pro bytové jednotky a poté budou provedeny stavební úpravy jednotlivých bytových jednotek, kde bude měněno vnitřní členění.
- V suterénu bude vybudován společenský prostor s vlastním sociálním zázemím, včetně bezbariérové toalety. Využití maximálně 4 hodiny v týdnu. Dále sklípky v počtu 63 pro jednotlivé byty + společenský prostor a další přidružené skladovací prostory a technické prostory s



technologickým zázemím pro chod objektu. Prostor suterénu bude přístupný bezbariérově výtahem.

- V přízemí 1.NP bude společenský prostor s vlastní kuchyňkou a sociálním zázemím v podobě oddělených toalet, včetně bezbariérové toalety. Navrhováno je maximálně 50 osob. Dále je zde navrženo 6 bytových jednotek. Z toho 3 jednotky 2+kk, 1 jednotka 2+1 a 2 jednotky 3+kk.
- V typických podlažích 2.NP až 8.NP dojde ke změně ubytovacích jednotek na bytové jednotky, kterých bude celkem 8. Jsou navrženy 4 bytové jednotky 2+kk, 1 bytová jednotka 2+1 a 3 bytové jednotky 3+kk.

Celková bilance typů 62 bytových jednotek tak je:

2+kk–31 bytů

2+1–8 bytů

3+kk – 23 bytů

- Součástí úpravy dispozic je odstranění stávajících lehkých umakartových příček, bourání otvorů v nosných zdech dle konstrukčních zásad, zazdívání stávajících otvorů, odstranění některých dělicích stěn a stavba nových sádrokartonových příček, případně pórobetonových příček.
- Dojde k odstranění stávajících linoleových podlah. Nové podlahy budou v obytných místnostech provedeny vinylové nebo laminátové na pružný podkladní polyetylenovou podložku, například mirelon. V hygienických místnostech a kuchyni poté budou provedeny z keramické dlažby do lepidla.
- Budou odstraněny některé zdegradované omítky. Budou provedeny nové štuky a nová výmalba stěn. V místě kuchyňské linky, v koupelnách, WC a jiných hygienických místnostech bude proveden keramický obklad.
- Je navrženo komplexní zateplení domu. Fasáda bude zateplena minerální vatou tloušťky 150 mm. Zateplení soklu v místě podlaží suterénu bude z XPS 80 mm maximálně 1 metr nad terén. Zbytek soklu



bude zateplen hydrofobizovanou minerální vatou tloušťky 80 mm. Zateplení spodního pásu střechy loženou minerální vatou 300 mm. Horní pás nebude zateplen, neboť střecha je provětrávaná.

- Bezbariérový přístup je navržen stávajícím jižním vstupem. Přízemní byty mohou být koncipovány jako upravitelné pro bezbariérové užívání bez zvláštní úpravy rozměrů výtahu. Je navržena výměna výtahů na rozměr vnitřní klece 1000x1250 mm a šířky vstupu 800 mm. Výtahy bude zpřístupněn rovněž společenský prostor v suterénu, u kterého bude využití maximálně 4 hodiny v týdnu. Společenský prostor v přízemí má rovněž bezbariérový přístup. Jeden z výtahů bude zároveň evakuační s napojením na náhradní zdroj v prostoru místnosti 0.05.01 v suterénu. Výtahy jsou součástí (CHÚC A) společně s přilehlou chodbou a schodištěm. Druhý výtah, který nebude evakuační nebude používán během požáru a bude vybaven příslušným označením „Nepoužívat výtah v případě požáru“. Přístup do strojovny výtahu bude řešen mobilním žebříkem, umístěným na stěně v 8.NP. Přístup na rovinu střechy bude řešen ze strojovny výtahu po ocelovém schodišti pouze pro údržbu.
- Je navrženo záložní evakuační schodiště (CHÚC A) při severní straně fasády v místě zalomení. Konstrukce ocelová.
- Aktuální terénní podmínky dovolují bezbariérové užívání řešeného objektu.
- Vzhledem k nenavyšování celkové kapacity domu není třeba navyšovat kapacity parkovišť. Parkování pro 62 bytových jednotek a 7 odstavných stání bude v okolí objektu na parkovacích stáních na pozemcích města.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Jan Džugan – ČKAIT 0301577; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.



3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:

a) dokončení stavby

4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem.

6. Před zahájením stavby doloží prohlášení stavbyvedoucího (autorizované osoby) o zajišťování odborného vedení předmětné stavby.

Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. **Stavba může být užívána** v souladu s § 230 NSZ ve znění pozdějších předpisů **pouze na základě kolaudačního rozhodnutí.**

2. Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

Statutární město Karlovy Vary, IČO 00254657, Obuvnická 325, 364 71 Bochoř
Město Bochoř, IČO 00254444, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

Odůvodnění

Dne 18.11.2024 podal stavebník žádost o vydání povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a současně účastníky řízení informoval, že byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí. Současně upustil od ohledání na místě a



ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

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 řízení přezkoumal předloženou žádost a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních - mezujících pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.



Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru legislativní a právní, stavební úřad a krajský živnostenský 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 nepřípustné.



Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení předá stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 6.1.2025.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....
Ing. LADISLAV VRBICKÝ

Rozdělovník:

Zástupce/Projektant

JAN DŽUGAN, Sídliště 458, 36401 Toužim

Účastníci

Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001
Karlovy Vary



Dotčené orgány

Magistrát města Karlovy Vary - OŽP, U Spořitelny 538/2, 36005
Karlovy Vary
HZS Karlovarského kraje
Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje

Ostatní

Karel Holoubek - Trade Group a.s., Vodičkova 682/20, Nové
Město, 11000 Praha
Magistrát města Karlovy Vary - OMM, Moskevská 2035/21,
36001 Karlovy Vary
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s., Studentská 328/64,
Doubí, Karlovy Vary
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800
Praha
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha