



**INTEREST KV, spol. s r.o.**  
**Závodu míru 579/1**  
**Karlovy Vary**  
**IDDS: wxqceed PO**

Č.j. 952/ORI/24/Ri/330.1  
Karlovy Vary dne 12. 8. 2024  
Vyřizuje: ing. arch. Ilja Richtr  
tel. 353151278, 725533315

**Věc: Záměr stavby: „Zlatý Kopeček I., příprava lokality pro výstavbu rodinných domů na pozemcích p.č. 410/1 a 410/2, k.ú. Dvory“, Karlovy Vary - stanovisko statutárního města Karlovy Vary k projektové dokumentaci k podání žádosti o povolení stavby**

*Preambule:* : Toto stanovisko vydává Odbor rozvoje a investic – oddělení rozvoje města, zřízený Radou města Karlovy Vary podle § 102 odst. 2 písmene f) zákona o obcích, který je oprávněn, prostřednictvím svých pracovníků, jednat jménem statutárního města Karlovy Vary (SMKV) ve věcech urbanistického a investičního rozvoje na území SMKV, zajišťovat postavení SMKV jako účastníka řízení o povolení záměru ve smyslu §182 zákona 283/2021 Sb. (nový stavební zákon), uplatňuje ochranu zájmů obce a občanů obce a ochranu zájmů, vyplývajících z postavení města jako vlastníka dotčených pozemků a staveb, včetně vydávání souhlasu dle §187 zákona 283/2021 Sb. Současně jsou prosazovány zájmy v oblasti investičního rozvoje a rozvoje urbánní a technické infrastruktury na území SMKV, vč. koordinace předkládaných záměrů s vlastními investicemi SMKV a investicemi dalších veřejných investorů.

K žádosti zástupce stavebníka ze dne 25. 7. 2024 se tímto vydává stanovisko k záměru stavby s názvem „Zlatý Kopeček I., příprava lokality pro výstavbu rodinných domů na pozemcích p.č. 410/1 a 410/2, k.ú. Dvory“, Karlovy Vary. Stavebníkem je Sedlecký kaolin a.s., IČ: 635 09 911. Projektantem je INTEREST KV, spol. s r.o., IČ: 252 28 218. Stavba bude umístěna na pozemcích v k.ú. Dvory: 410/1, 410/2, 409/1 a v k.ú. Rybáře: 1044, 514/3, 512/1. Stavba se skládá z následujících objektů: Pozemní komunikace, řad vodovodní, řad kanalizace splaškové tlakové, odvodnění komunikace, veřejné osvětlení a zařízení silnoproudé elektrotechniky, retenční vodní nádrž a související vodohospodářské a terénní úpravy. V předmětné lokalitě se plánuje výstavba 29 rodinných domů. Příjezd k řešenému území bude napojen na ulici Zlatá, která je místní komunikací na pozemku p.č. 514/3, k.ú. Rybáře, ve vlastnictví SMKV. V nové lokalitě RD bude středem vedena nová obslužná komunikace. Na jihu lokality bude komunikace pokračovat na pozemek p.č. 409/1, kde se napojí na komunikaci budovanou v rámci zahrádkářské kolonie. Jako samostatná stavba bude řešeno zokruhování vodovodu, na pozemcích v k.ú. Rybáře: 512/9, 512/7, 525/15, 525/5, 1043/1. Ve střední části lokality je navržena plocha zeleně, nová vodní plocha (retenční nádrž) a pěší komunikace, s napojením na plochy, kde bude vybudována zahrádkářská osada. Bude tak zajištěna propustnost lokality ve směru sever-jih i východ-západ. V lokalitě zástavby RD jsou definovány volné pásy pro umístění pěšin (cest pro pěší) pro přístup na okolní pozemky. Dešťové vody z zpevněných ploch komunikací budou svedeny do nové retenční nádrže „Zlaták“, která se bude převážně nacházet na sousedním pozemku p.č. 409/1 a částečně na pozemku p.č. 410/2. Vybudování retenční nádrže je řešeno samostatným projektem. Plocha stání třídících kontejnerů bude posunuta.

Podle platného územního plánu města Karlovy Vary je území zařazeno do funkční plochy Z21-BI-dv, bydlení individuální s těmito limity pro novou výstavbu rodinných domů: maximální výška zastavění dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální zastavění pozemku 20 %, minimální ozelenění pozemku 60 %. Pro lokalitu byla v roce 2022 zpracována územní studie RD Zlatý kopeček. ÚS řeší m.j. pěší prostupnost územím (4 x propojení na parc. 409/1 směrem k zahrádkám, z toho 2 x okolo nádrže Zlaták, z toho 2 x vnitřní příčný prostup územím RD. Všechny prostupy navržené v ÚS musí být respektovány. Projekt je koordinován se sousedním projektem SMKV na zřízení zahrádkářské kolonie. Komunikace pro část severního příjezdu a pro jižní příjezd budou účelově společné.

Z majetku SMKV jsou dotčené pozemky parc. č. 409/1 k. ú. Dvory, ostatní plocha, parc. č. 1044 k. ú. Rybáře, ostatní plocha, ostatní komunikace (koridor pro cestu) a parc. č. 514/3 v k. ú. Rybáře, ostatní plocha, jiná plocha, místní komunikace ulice Zlatá.

Výrok stanoviska: K záměru stavby „Zlatý Kopeček I., příprava lokality pro výstavbu rodinných domů na pozemcích p.č. 410/1 a 410/2, k.ú. Dvory“, Karlovy Vary, se vydává souhlasné stanovisko, podmíněné splněním požadavků viz níže. Souhlas ve smyslu stavebního zákona bude vydán po splnění těchto níže uvedených podmínek.

Řešení dotčení nemovitostí města se předpokládá takto:

<i>Dotčení pozemku v majetku města, katastrální území</i>	<i>Způsob dotčení, účel, stavební objekt, plocha dotčení (záboru)</i>	<i>Specifikace stavebního objektu, majetkoprávní status</i>
P.č. 514/3 v k.ú. Rybáře, ostatní plocha, jiná plocha. Na pozemku je místní komunikace ulice Zlatá	Nový stavební objekt pozemní komunikace pro RD, vč. veškerého jejího příslušenství, odvodnění (rigoly, propustky), a veřejného osvětlení a její dopravní napojení na ulici Zlatá, přemístění stanoviště pro tříděný odpad	Pozemek a komunikace na něm vybudovaná zůstává v majetku SMKV a je nezcizitelná. S majetkovým převodem pozemku a komunikace se neuvažuje. Veřejné užívání je i po stavební úpravě bez omezení. Stavební objekt provede stavebník přímo do majetku SMKV, na své náklady, bez jakékoli finanční nebo jiné účasti SMKV. Mezi SMKV a dodavatelem stavebních úprav bude uzavřena smlouva o ochraně komunikace během stavebních prací.
Parcelní číslo: 409/1 v k.ú. Dvory. ostatní plocha	Nový stavební objekt pozemní komunikace pro RD vč. úpravy pro napojení odbočující větve komunikace pro zahrádkářskou kolonii, vč. veškerého jejího příslušenství, odvodnění (rigoly, propustky), a veřejného osvětlení. Retenční vodní nádrž „Zlaťák“ a příslušející vodohospodářské a terénní úpravy. Příslušné pěší komunikace pro účel prostupnosti městské krajiny okolo plochy pro RD	Pozemek a veškeré nově vybudované objekty na něm zůstávají v majetku SMKV a jsou nezcizitelné. S majetkovým převodem pozemku a komunikace se neuvažuje. Veřejné užívání je i po stavební úpravě bez omezení. Uvedené stavební objekty provede stavebník přímo do majetku SMKV, na své náklady, bez jakékoli finanční nebo jiné účasti SMKV. Mezi SMKV a dodavatelem stavebních úprav bude uzavřena smlouva o ochraně komunikace během stavebních prací.
Parcelní číslo: 1044 v k.ú. Rybáře, ostatní plocha, ostatní komunikace	Nový stavební objekt pozemní komunikace pro RD vč. veškerého jejího příslušenství, odvodnění (rigoly, propustky), a veřejného osvětlení, vč. úpravy pro napojení odbočující větve komunikace pro zahrádkářskou kolonii	Pozemek a komunikace na něm vybudovaná zůstává v majetku SMKV a je nezcizitelná. S majetkovým převodem pozemku a komunikace se neuvažuje. Veřejné užívání je i po stavební úpravě bez omezení. Stavební objekt provede stavebník přímo do majetku SMKV, na své náklady, bez jakékoli finanční nebo jiné účasti SMKV. Mezi SMKV a dodavatelem stavebních úprav bude uzavřena smlouva o ochraně komunikace během stavebních prací.
Pozemky výše uvedené	Nové objekty inženýrských sítí vyjmenované výše (řad vodovodní, zokruhování vodovodu, řad kanalizace splaškové tlakové, odvodnění komunikace, veřejné osvětlení a zařízení silnoproudé elektrotechniky)	Pro podzemní vedení inženýrských sítí je odpovídajícím majetkoprávním titulem věcné břemeno. Bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o služebnosti IS

Majetkoprávní řešení dotčení nemovitostí v majetku SMKV je možné sjednat plánovací smlouvou podle stavebního zákona, případně čestným prohlášením. Návrh plánovací smlouvy může předložit stavebník. Musí být zpracován právně kvalifikovaným způsobem. Plánovací smlouva musí problematiku řešit komplexně, včetně např. konečného sjednání převzetí či nepřevzetí dopravní a technické infrastruktury vybudované stavebníkem na jeho pozemcích. Nesmí obsahovat klausule pro SMKV zjevně nepřijatelné či zjevně nevýhodné. Schválení plánovací smlouvy PS je v kompetenci zastupitelstva města. V případě využití čestného prohlášení o jednostranný závazek stavebníka k jednotlivým objektům viz tabulka výše. Příslušná věcná břemena pro uložení sítě jiných vlastníků (včetně VSOZČ) v pozemcích statutárního města Karlovy Vary budou sjednána mezi městem a stavebníkem, v gesci Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary. Poté může být vydán souhlas podle stavebního zákona.

Projektovaný zásah do stávajících pozemních komunikací v majetku SMKV lze provést jen s výslovným souhlasem odboru technického Magistrátu města Karlovy Vary, jakožto útvaru vykonávajícího vlastnické právo k místním komunikacím v K. Varech, a za podmínek jím stanovených.

Platnost tohoto stanoviska je 12 měsíců. V případě, že nedojde v této lhůtě k vydání příslušných opatření stavebním úřadem pro umístění stavby, je nezbytné požádat o jeho aktualizaci.

(elektronicky podepsal)  
Ing. Daniel Žák  
pověřený vedením oddělení rozvoje města

Kopie: MMKV – OT, OMM, ÚÚPaSÚ, KAMKV, p.o., LLPKV p.o.