

# Městský úřad Ostrov

odbor výstavby

Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

Spis.zn.: MěÚO/09997/2023/výst/Pe  
Č.j.: MěÚO/30569/2023  
Vyřizuje: Ing. David Petr  
Telefon: 354224831  
Fax: 354224959  
E-mail: dpetr@ostrov.cz

Ostrov, dne 14.6.2023



Toto rozhodnutí nabylo právní moc dne 16.6.2023

MĚSTSKÝ ÚŘAD OSTROV

odbor výstavby

19.6.2023  
dne..... podpis.....

## ROZHODNUTÍ

### Výroková část:

Městský úřad Ostrov - odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 1.3.2023 podalo

**Město Ostrov, Odbor městských investic a správy, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov nad Ohří,  
které zastupuje Ars Fabrica, s.r.o., Na dolínách 30, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona

**s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r**

### **Obnova a statické zajištění objektu zřícenina loveckého zámku Mořičov - nemovitá kulturní památka**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 56 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 858/11 (ostatní plocha) v katastrálním území Mořičov.

#### Stavba obsahuje:

Řešené území se nachází jihovýchodně od města Ostrova. Jedná se o torzo objektu barokního loveckého zámku v katastrálním území Mořičov. Architektonicky se jedná o dvoupatrovou centrální stavbu na půdorysu nepravidelného jedenáctiúhelníku. Fasádu s tradiční imitací režného cihelného zdiva členily horizontální ploché římsy a lisénové rámce. Interiér dělila střední zeď na dva nestejně díly. V přízemí byla kuchyně a schodiště do patra. Tam byla zařízena obytná místnost vytápěná krbem. Poslední podlaží zůstalo nedělené. Vnitřek zámku byl ohozen a obílen. Vchod byl na jihovýchodě a nad ním v obou patrech lichá okna. Systém cest a průhledů v zalesněném terénu byl důmyslně orientován od loveckého zámku k hlavnímu vstupu do Lauenburského zámku. Objekt byl postaven kolem roku 1738 v oboře (Tiergarten) poblíž Mořičova.

Velikost řešeného území je cca 1,052,3 m<sup>2</sup>.

Návrh využití loveckého zámku respektuje stávající dochovanou torzální podobu objektu. Statickým zabezpečením a asanací zdiva a po vyčištění úrovně přízemí od zbytků stropů a zříceného zdiva je navrhováno do objektu vložení nové náplně - turistického odpočívadla s drobnou architekturou a vzdělávacím infosystémem.

Návrh využití si klade za cíl citlivě integrovat novou náplň do zachovaného torza objektu samotného a začlenit se rovněž do širšího přírodního okolí.

**Hledisko památkové péče:**

Zřícenina loveckého zámku je v takovém stádiu destrukce, že volba návrhu stavebních úprav vyznívá jednoznačně pro uplatnění konzervační metody. Cílem stavebních úprav by mělo být pouze vhodné statické zpevnění zbytků stavebních konstrukcí v kombinaci s ochrannými opatřeními, omezujícími působení povětrnostních vlivů a vegetace. Přitom veškeré zásahy by měly chránit jak původní hmotu zbytků konstrukcí, tak především důležité charakteristické prvky a detaily s vypovídací hodnotou o historii hradu. Všechny dozdivky a doplňky konstrukcí musí sledovat pouze zpevnění a scelení nejvíce ohrožených a obnažených částí zdiva a musí být provedeny řemeslně pravdivé a nekонтрастně k původnímu zdivu, s nenápadným odlišením nového zdiva např. zazdění úlomků cizorodého materiálu na hranici nového a starého zdiva (např. zlomků novodobých střešních tašek). Dozdivky nesmí být navrhovány za účelem pouhé rekonstrukce původního stavu, který se nedochoval a o němž nemáme bezpečné doklady jeho přesné podoby. Přednost by měla mít taková zpevňující opatření, která zůstávají skryta zraku pozorovatele nebo užívají tradiční techniky, které působí v sousedství původních konstrukcí přirozeně a neničí autentickou část konstrukce, detaily s vypovídací hodnotou včetně charakteristických povrchových úprav.

Návrh využití loveckého zámku respektuje stávající dochovanou torzální podobu (obvodové zdivo převážně bez omítek, erozí snížené téměř o jedno patro, bez zastřešení a zastropení, propadlé některé klenebné oblouky). Statickým zabezpečením a asanací zdiva (vyplnění prasklin, zpevnění koruny zdiva, zafixování uvolněných cihel atd.) a po vyčištění úrovně přízemí od zbytků stropů a zříceného zdiva může být do objektu vložena nová náplň.

Návrh volným způsobem navazuje na původní funkci zámku, který sloužil pro potřeby šlechty, spojené s lovem zvěře. Svou novou náplní umožňuje veřejnosti se seznámit s loveckými zámky a hrádky Karlovarska vč. toho mořičovského (celkem 5 hrádků či zámečků).

Uvnitř samotného objektu je navrženo oddychové turistické místo, spočívající v umístění atypického sezení, "vyrůstajícího" z roviny "podlahy" (ostře pálenou mrazuvzdornou cihlou typu klinker v provedení antik) na principu reflexe, připomenutí původního půdorysu objektu, jeho zdiva v přízemí. Jedná se o jednoduché hranolovité hmoty (převlečné "koše" z tahokovu ve výšce 400 mm + dřevěný sedák celkem výška 427 mm).. Část plochy uvnitř "půdorysu" je v místě původního schodiště je vydlážděna nasucho s kamene, který bude odstraněn jako spad zdiva z interiéru objektu, formou tzv. štětování, ve stejném materiálu je provedena i přístupová rampa. Případně může dojít k doplnění kamenem ze stejné lokality (po odsouhlasení vzorku orgány památkové péče).

V kontaktu s vnějším obvodem objektu na výškové niveletě navazující na plochu vnitřní, je mírně nad okolním terénem tak, aby eliminovala jeho nerovnosti, navržena kruhová obchozí trasa - dřevěná roštová paluba (sibiřský modřín) na dřevěné trámové konstrukci, založené na zemních vrutech, s šesti vybočujícími zastaveními, z nichž jedno je vybaveno lavicovou houpáčkou pro relaxaci a odpočinek, a na dalších pěti je vždy interaktivní mechanický prvek. Svým didakticky edukativním obsahem umožňuje každý z nich veřejnosti (rodiny s dětmi) se seznámit s historií objektu v kontextu dalších a volnění i s tématem lovu zvěře.

Zastavěná plocha: 253,15 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1 753,3 m<sup>3</sup>

Užitná plocha: 223,45 m<sup>2</sup>

Uživatelé: max 40 osob

**II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:**

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou, tj. koordinační situační výkres z ověřené projektové dokumentace stavby, číslo výkresu C-03, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku 1:200 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.

**III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace „Obnova a statické zajištění objektu zřícenina loveckého zámku Mořičov“, kterou vypracoval; Ing. Mgr. Akad. Arch. Ivo Kraml, ČKA: 02940, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo tohoto stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Stavebním podnikatelem je osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů. Bude veden stavební deník a jeho kopie budou součástí žádosti o kolaudační souhlas.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) Závěrečná kontrolní prohlídka v rámci žádosti o kolaudační souhlas
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Před zahájením zemních prací bude provedeno polohové a výškové označení podzemního vedení a zařízení na terénu a bude postupováno podle pokynů správců těchto vedení.
6. Budou respektována ustanovení ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání vedení technického vybavení.
7. Veškeré plochy budou obnoveny v rozsahu poškození a podle oprávněných požadavků jednotlivých vlastníků či správců dotčených parcel. Po ukončení prací budou tyto plochy vlastníkům nebo správcům protokolárně vráceny zpět.
8. Při provádění stavebních prací nesmí dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod škodlivými látkami, zejména ne ropnými produkty.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, zejména zákon č. 309/2006 Sb. o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
10. Zjistí - li se při provádění zemních prací neoznačené podzemní sítě a zařízení, musí se provádění prací ihned přerušit a další postup dohodnout s potencionálním správcem sítě.
11. Při provádění stavby budou respektovány vyjádření dotčených orgánů státní správy, správců podzemních vedení a zařízení a ostatních účastníků řízení, která jsou uvedena v dokladové části projektové dokumentace.
12. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebník, jakmile rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do kolaudace stavby.
13. Skládka vybouraného a nevhodného stavebního materiálu je možná pouze na povolené řízené skládce, budou řešeny přechody pro chodce a přejezdy pro vozidla a nedojde k omezení pro zajištění příjezdu vozidel rychlé zdravotní služby a vozidel požární ochrany.
14. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (do 1.7.2023 dále zákon č. 283/2021), vyhláška č. 501/2006 v platném znění o obecních požadavcích na využívání území a technických zařízení staveb (do 1.7.2023 dále vyhláška č. 360/2021), a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
15. Zhotovitel prací doloží způsob odstranění odpadů vzniklých při realizaci stavebního záměru – předání oprávněným osobám ve smyslu § 13, zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech v platném znění a bude nakládat s odpady v souladu s § 12, 13 a 15 citovaného zákona. Na dotčených plochách nesmí být ukládány a skladovány materiály, které mají charakter odpadů a nebezpečných odpadů.
16. Po dobu výstavby bude zajištěn neztížený přístup na okolní pozemky.
17. Za splnění podmínek tohoto rozhodnutí odpovídá stavebník, stavbyvedoucí, stavební dozor a stavební podnikatel.
18. Stavebník a zhotovitel zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
19. Stavebník a zadavatel stavby prokazatelně písemně seznámí stavebního podnikatele s těmito podmínkami a požadavky dotčených orgánů a ostatních účastníků stavebního řízení.
20. Dokončení stavby bude oznámeno na odbor výstavby MěÚ v Ostrově a to formou písemné žádosti o kolaudační souhlas.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Město Ostrov, Odbor městských investic a správy, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov nad Ohří



**Odůvodnění:**

Dne 1.3.2023 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 3.4.2023 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 18.5.2023.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení podle příslušných ustanovení stavebního zákona uvedených níže.

Účastníci podle § 94k odst. a) - stavebník

- Město Ostrov, Odbor městských investic a správy

Účastníci podle § 94k odst. b) – obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn

- Město Ostrov,

Účastníci podle § 94k odst. e) – osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

- Lesy České republiky, s.p.,

Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona 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 10.6.2023 mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Zároveň podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, určil lhůtu 3 dnů pro možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány 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 záměru.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří
- Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří
- Městský úřad Ostrov, odbor majetku města - památková péče, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor živ. prostř. a zem.,
- Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i.,
- Lesy České republiky, s.p.,

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Lesy České republiky, s.p.

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námítky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavební úřad Krajského úřadu Karlovarského kraje 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 společného povolení zašle žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci, jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu. Rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku. Stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci stavební úřad doručí také stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb.

**V souladu s § 119 stavebního zákona může být stavba užívána pouze na základě vydaného kolaudačního souhlasu (popřípadě rozhodnutí).**

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.



  
Ing. Lea Lincová  
vedoucí odboru výstavby

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměňuje.

**Obdrží:**

Zástupce navrhovatele  
Ars Fabrica, s.r.o., IDDS: bknndyz

Účastníci řízení  
Lesy České republiky, s.p., IDDS: e8jcfsn

**Dotčené orgány**

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří  
Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří  
Městský úřad Ostrov, odbor majetku města - památková péče, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor živ. prostř. a zem., IDDS: siqbxt2  
Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., IDDS: fxcng6z