

# MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

VELKÁ HRADEBNÍ 2336/8, 401 00 ÚSTÍ NAD LABEM  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Č. SPISU: 471888/2023  
Č.JEDNACÍ: MMUL/OÚPSŘ/S/21420/2024/Kk  
VYŘIZUJE: Miroslava Kaňková  
TELEFON: 475271758  
E-MAIL: miroslava.kankova@mag-ul.cz

V ÚSTÍ NAD LABEM  
18.01.2024

## ROZHODNUTÍ ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

### Výroková část:

Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ústí nad Labem, 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 účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), aplikovatelného na základě § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 11.12.2023 podal

**Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace, IČO 71238301, Panská 1700/23,  
400 01 Ústí nad Labem,  
které zastupuje SPECTA s.r.o., IČO 27305350, Na Popluží 821/11, 400 01 Ústí nad Labem**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

- I. Podle § 118 odst. 2 ve spojení s § 94p odst. 1 stavebního zákona a vyhlášky § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### p o v o l u j e

změnu stavby

**"Areál Klíše, Ústí nad Labem - Wellness a Fitness"**  
**Ústí nad Labem, Klíše, U Koupaliště 575/11**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1857/5, 1883/2, 1896/13 v katastrálním území Klíše,

### v tomto rozsahu:

- v rozšíření provozu wellness i do prostoru původního fitness v traktu „D“, doplnění 2 nových saun, rozšíření plochy vnitřních odpočíváren, navýšení kapacity wellness na 90 osob – viz. níže „SO 02 Sauny“
- v doplnění podmiňující investice přemístění provozu fitness do prostor rušeného bufetu a nepoužívaného prostoru bývalé letní pokladny v traktu „C“ a „I“ – viz níže „SO 01 Fitness“
- v doplnění venkovní dřevěné terasy pro nový provoz fitness na pozemku p.č. 1857/5 – viz. níže „SO 01 Fitness“

### Popis stavby:

#### SO 01 Fitness

- V 1.PP traktu „C“ a „I“ (prostory stávajícího bufetu) budou provedeny stavební úpravy pro přemístění provozu fitness.

- Jedná se o celkové dispoziční úpravy - uvolnění dispozic traktu "I" pro umístění posilovny, doplnění recepcce vč. max. využití stávajícího zázemí pro zaměstnance, úpravy dispozic traktu "C" pro umístění šaten (zvláště muži / ženy), doplnění sprch v návaznosti na stávající sociální zázemí zákazníků, doplnění vstupního koridoru a zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, venkovní terasy a celkový redesign povrchových úprav. Maximální kapacita fitness je 86 osob (48 mužů, 38 žen) – omezeno počtem skříněk a pokladním systémem. Reálný maximální počet zákazníků v posilovně bude, z důvodu dlouhodobé rezervace cca 20 šatních skříněk a omezení pokladním systémem, nižší.
- U provozu fitness bude provedena nová venkovní dřevěná terasa na p.p.č 1857/5 v k.ú. Klíše, rozměru cca 14,0 x 2,3 m v úrovni cca -0,100 od čisté podlahy fitness v 1.PP. Terasa bude, stejně jako terasa v úrovni 1.NP, olemována ocelovým pozinkovaným zábradlím výšky min. 900 mm.

Kapacita fitness.....	max. 86 osob (48 mužů, 38 žen)
Plocha posilovny .....	cca 200 m <sup>2</sup>
Počet zaměstnanců.....	max. 4 pracovníci (2 ve 2 směnách)
Celková zastavěná plocha řešených vnitřních prostor .....	cca 567 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor .....	cca 1650 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha venkovní dřevěné terasy .....	32,1 m <sup>2</sup>

#### SO 02 Sauny

- V 1.PP traktu „D“ (prostory sauny a fitness pro celkem 90 osob) budou provedeny stavební úpravy pro vytvoření nové dispozice, která využije celý uvedený prostor pro saunový provoz. Provoz fitness bude přemístěn viz. SO 01.
- Jedná se o rozšíření provozu občerstvení, ochlazovacího bazénku, parní kabiny, tropické a ceremoniální sauny, venkovní terasy (resp. dvorku) a celkový redesign provozu saun. Šatny pro návštěvníky saun budou využity stávající z rušeného provozu fitness, zázemí pro zaměstnance bude v maximální možné míře zachováno. Maximální kapacita saun je 90 osob (45 mužů, 45 žen) – omezeno počtem skříněk a pokladním systémem.

Celkový počet návštěvníků saun .....	max. 90 osob (omezeno počtem skříněk)
Kapacita prohříváren saun a wellness.....	47 míst
Celková plocha vnitřních odpočíváren .....	207,97 m <sup>2</sup>
Počet sprch.....	13
Počet zaměstnanců.....	max. 4 pracovníci (2 ve 2 směnách)
Celková zastavěná plocha řešených vnitřních prostor .....	cca 622 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor .....	cca 1930 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha přístavby venkovní terasy / dvorku .....	41,3 m <sup>2</sup>

#### **Stanoví další podmínky pro provedení stavby:**

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně, kterou vypracovala firma *SPECTA s.r.o., IČ: 27305350, Na Popluží 821/11, 400 01 Ústí nad Labem v 08/2023 a ověřil Ing. Martin Gazda, ČKAIT 0402032, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.*
2. Lhůta k dokončení celé stavby včetně povolené změny se stanoví do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Tímto se mění podmínka č. 4 rozhodnutí (schválení stavebního záměru) č.j. MMUL/ÓÚPSŘ/S/326690/2022/Kk ze dne 4.10.2022.
3. Při stavbě bude dodržena podmínka ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice ÚK č.j. KHSUL 55884/2023 ze dne 8.12.2023:
  - Ke kolaudaci musí být předložen laboratorní protokol vyšetření zdravotní nezávadnosti (jakosti) pitné vody ke splnění požadavků § 3, odst. 1 a § 21 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Vyšetření musí být provedeno akreditovanou laboratoří v rozsahu kráceného rozboru, odběr vzorku bude proveden na přívodu vody u dřezu v prostoru baru a protokolem vyšetření musí být doloženo splnění parametrů pro pitnou vodu dle vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví

požadavky na pitnou vodu a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů a splnění požadavků čl. 4 odst. 2 Nařízení (ES) č. 852/2004 o hygieně potravin Příloha II kapitola VII. odst 1. písm. a).

*Podmínky závazného stanoviska č.j. KHSUL 34657/2022 ze dne 26.7.2022 nejsou změnou dotčeny a zůstávají nadále v platnosti.*

4. Při stavbě budou dodrženy podmínky z koordinovaného závazného stanoviska právního odboru MmÚ ze dne 13.12.2023 č.j. MMUL/PO/478278/2023/ChlaI:

*Odpadové hospodářství:*

- Investor (stavebník) zabezpečí využití nebo odstranění všech odpadů, které v rámci akce vzniknou, a to tak, že veškeré odpady (tzn. i odpady odstraňované zhotovitelem stavby) budou předány do zařízení určeného pro nakládání s odpady, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít.
- Před předáním odpadů budou odpady soustředovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií a zabezpečeny před znehodnocením, odcizením nebo únikem.
- Dodržet postup pro nakládání se stavebními odpady, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.
- Pokud stavební a demoliční odpad investor sám nezpracuje, musí mít jeho předání v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou již před jejich vznikem.
- Smlouva o předání stavebního odpadu bude předložena před zahájením akce (stavby, demolice apod.) na Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí. Upozorňujeme, že nesjednání a nepředložení této smlouvy je porušením zákona a může být pokutováno.
- Doklady o odstranění či využití odpadů (vážní listy, faktury atd.) včetně dokladů o zpracování stavebního odpadu investorem (např. čestné prohlášení o využití odpadu a fotodokumentace), budou předloženy do 10 dnů od ukončení akce nebo spolu se žádostí o vyjádření ke kolaudačnímu souhlasu, popř. užívání stavby, kolaudačnímu řízení apod. na Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí. Tyto doklady bude investor pro účely případné kontroly archivovat po dobu 5 let. Prohlášení o odstranění odpadů není plnohodnotným dokladem potvrzujícím nakládání s odpady.
- Nakládání se zeminou pocházející z pozemku spadajícího pod ochranu ZPF, musí být v souladu s vyjádřením orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, tzn., že na skládku nebudou odváženy zeminy získané ze zemědělské půdy, ty budou striktně využity na místě.
- Se zeminou pocházející z pozemků mimo ZPF, musí být nakládáno v souladu s ust. § 2odst. 1, tzn. nekontaminovanou zeminu vytěženou během stavební činnosti lze využít pouze v přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byla vytěžena, v jiném případě je se zeminou nakládáno jako s odpadem, bude tedy odvezena na skládku nebo zařízení k tomu určené.
- Likvidaci veškerého odpadu, který vznikne v rámci podnikatelské činnosti, zajistí provozovatel služeb na své náklady (na vlastní IČO), doklady o likvidaci odpadu bude archivovat po dobu 5 let.

*Silniční správní úřad:*

- V případě zvláštního užívání místní komunikace ul. U Koupaliště (p.p.č. 1897/4) v k.ú. Klíše (umístění kontejneru nebo zařízení staveniště), vydá povolení v souladu s ustanovením § 25 odst. 6 písm. c) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, na základě žádosti investora, odbor dopravy a majetku MmÚ. Žádost bude podepsána statutárním zástupcem, a budou k ní doloženy předepsané náležitosti: situační mapa se zákresem místa výkopu (záboru), stanovisko vlastníka dotčené pozemní komunikace, souhlasné stanovisko Policie ČR – dopravní inspektorát ÚL, návrh přechodového dopravního značení, které stanoví odbor dopravy a majetku MmÚ.
  - V souladu s ustanovením zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, budou po celou dobu trvání stavby okolní komunikace udržovány v čistotě (každodenní smývání od nečistot) tak, aby nebyl ohrožen silniční provoz na přilehlých komunikacích.
5. Ostatní podmínky rozhodnutí č.j. MMUL/ÓÚPSŘ/S/326690/2022/Kk ze dne 4.10.2022 zůstávají nadále v platnosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem

**Odůvodnění:**

Ke dni 01.01.2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. (s výjimkou ustanovení výslovně uvedených v § 335 tohoto zákona). Podle jeho § 334a se ve věcech týkajících se záměrů podle tohoto zákona v přechodném období od 01.01.2024 do 30.06.2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (s výjimkami zde uvedenými). Na základě tohoto ustanovení stavební úřady postupují podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023, včetně jeho prováděcích předpisů a podle právních předpisů s tímto zákonem souvisejících, ve znění účinném do 31.12.2023.

Dne 11.12.2023 podal stavebník žádost o změnu stavby před jejím dokončením. Stavební úřad vydal na stavbu rozhodnutí, kterým schválil stavební záměr pod č.j. MMUL/OÚPSŘ/S/326690/2022/Kk ze dne 4.10.2022

Stavební úřad oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska sdělili:

- Právní odbor MmÚ, koordinované závazné stanovisko ze dne 13.12.2023 č.j. MMUL/PO/478278/2023/ChlaI
- Krajská hygienická stanice ÚK, závazné stanovisko ze dne 8.12.2023 č.j. KHSUL 55884/2023 a vyj. dne 4.1.2024
- Hasičský záchranný sbor ÚK, závazné stanovisko dne 5.12.2023 č.j. HSUL-5565-2/ÚL-2023
- Odbor dopravy a majetku MmÚ, vyjádření dne 8.1.2024. č.j. MMUL/ODM/SÚ/7605/2024/VicS
- NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s. stanovisko dne 6.12.2023 zn. 006230071

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

- Město Ústí nad Labem zastoupené vedoucí odboru městských organizací, strategického rozvoje a investic Magistrátu města Ústí nad Labem Bc. Martinou Žirovnickou, Město Ústí nad Labem zastoupené vedoucím odboru dopravy a majetku Magistrátu města Ústí nad Labem Ing. Dařílkem

Vyjádření účastníků:

- Město Ústí nad Labem zastoupené vedoucím odboru dopravy a majetku Magistrátu města Ústí nad Labem Ing. Dařílkem (vyj. k PD 3.1.2024)

Námitky účastníků nebyly vzneseny.

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

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Ústeckého kraje v Ústí nad Labem 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 změny stavby. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna stavby nebude zahájena za doby platnosti původního stavebního povolení. Změna stavby nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

[otisk úředního razítka]

Miroslava Kaňková  
oprávněná úřední osoba

### **Poplatek:**

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

### **Obdrží:**

*účastníci (dodejky)*

SPECTA s.r.o., IDDS: vse3juh

sídlo: Na Popluží č.p. 821/11, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

zastoupení pro: Městské služby Ústí nad Labem, p.o., Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem

Město Ústí nad Labem zastoupené vedoucím odboru dopravy a majetku Magistrátu města Ústí nad Labem Ing. Dařílkem

Město Ústí nad Labem zastoupené vedoucí odboru městských organizací, strategického rozvoje a investic Magistrátu města Ústí nad Labem Bc. Martinou Žirovnickou

*dotčené správní úřady*

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, IDDS: auyaa6n

sídlo: Horova č.p. 1340/10, 400 01 Ústí nad Labem 1

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, IDDS: 8p3ai7n

sídlo: Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem 1

MmÚ/ODM

MmÚ/OŽP

MmÚ/OÚPSŘ-ÚP (koordinované ZS č.j. MMUL/PO/478278/2023/ChlaI)

*ostatní*

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

sídlo: Mírové náměstí č.p. 1175/5, Ústí nad Labem 1, 405 02 Děčín IV