

MĚSTSKÝ ÚŘAD SOKOLOV

Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

Odbor stavební a územního plánování

ČÍSLO SPISU: MUSO/2573/2023/OSÚP/LUSA
ČÍSLO JEDNACÍ: MUSO/8239/2023/OSÚP/LUSA
ČÍSLO EVIDENČNÍ: 17542
VYŘIZUJE: Ing. Lucie Szabó
TEL.: 354 228 328
E-MAIL: lucie.szabo@mu-sokolov.cz

DATUM: 13.02.2023

ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad Sokolov, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr:

„Změna dokončené stavby Staré náměstí, č.p. 133, Sokolov“ p.p.č. 230/1, 230/2, 230/3 v k.ú. a obci Sokolov

Je navrženo umístění nebytového prostoru a celkem 5 bytových jednotek. Dispoziční řešení jednotlivých bytů je navrženo zejména s ohledem na dodržení normových požadavků na dobu oslunění nově vznikajících bytů. Nebytový prostor v 1. NP je navržen pro univerzální využití s tím, že zde bude provedena pouze nezbytná stavební připravenost pro budoucí napojovací místa instalačních rozvodů.

Záměr je přípustný.

Odůvodnění:

Záměr předložil orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska Ing. Pavel Heinz, Vítězná 2010, 356 01 Sokolov dne 23.01.2023.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace
Název: Změna dokončené stavby Staré náměstí, č.p. 133, Sokolov
Lokalita: Sokolov, k.ú. Sokolov, p.p.č. 230/1, 230/2, 230/3
Vypracoval: Ing. Pavel Heinz
Datum: 9/2022,
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 schválená dne 12.07.2021, nabytí účinnosti dne 01.09.2021,
- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje vydané dne 16.09.2010 – úplné znění po vydání Aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti dne 13.07.2018,
- Územní plán Sokolov, vydaný dne 25.09.2008 – úplné znění po vydání změn č. 1, 2 a 3, poslední změna nabyla účinnosti dne 30.01.2021.

Přezkoumání záměru:

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje záměr neřeší. Platný Územní plán Sokolov je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Záměr byl posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Posuzovaným záměrem je v objektu navrženo:

- 1. pp společné prostory – užitná plocha 47,83 m²
- 1. np: nebytový prostor – užitná plocha 81,40 m²
společné prostory – užitná plocha 59,75 m²
- 2. np: byt 1, 2+1 – užitná plocha 78,41 m²
byt 2, 2+KK – užitná plocha 55,22 m²
společné prostory – užitná plocha 13,50 m²
- 3. np: byt 3, 2+1 – užitná plocha 78,06 m²
byt 4, 2+KK – užitná plocha 55,13 m²
společné prostory – užitná plocha 13,87 m²
- podkroví: byt 5, 3+1 – užitná plocha 119,32 m²
společné prostory 13,04 m²

Pravidla uspořádání územní

Zastavěná plocha stavby: 190 m²

Zastavěná plocha zpevněných ploch: 102 m²

Zastavěná plocha staveb

vč. zpevněných ploch: 292 m²

Plocha zeleně: 70 m²

Plocha stavebního pozemku

kumulativní (230/1, 230/2, 230/3): 361 m²

Max. zastavěná plocha pozemku: 80%

Min. plocha zeleně: 10%

Požadovaná maximální podlažnost: max. 3 NP + podkroví

Skutečný koeficient zastavění: $(292/361) \cdot 100 = 80\%$ - vyhovuje

Skutečný koeficient ozelenění: $(70/361) \cdot 100 = 19\% > 10\%$ - vyhovuje

Skutečná podlažnost: 3 NP + podkroví - vyhovuje

Posuzovaný záměr se dle Územního plánu Sokolov nachází v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití smíšené obytné plochy (SO). Hlavním využitím této plochy je bydlení v rodinných nebo bytových domech. Za podmínky, že nebude v rozporu s hlavním využitím a produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekročí hygienické normy určené pro obytné plochy, je zde možné provozovat služby a nerušící výrobu. Nebytový prostor bude zatím bez provozu a bytové jednotky jsou v souladu s funkčním využitím plochy (SO). Zároveň je respektováno uspořádání území stanoveno maximální zastavění pozemku 80 %, minimální ozelenění pozemku 10 % a maximální výška zástavby 3 NP + podkroví. Záměr je tedy v souladu s Územním plánem Sokolov.

Městský úřad Sokolov, jako orgán územního plánování dále posuzoval záměr z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona, zejména § 18 odst. 2 a § 19 odst. 1 písm. e) a záměr shledal v souladu s těmito relevantními cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Platnost závazného stanoviska:

Závazné stanovisko platí dva roky ode dne vydání.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru činěného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydaná po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Ing. Lucie Szabo
referent územního plánování

Obdrží:

Ing. Pavel Heinz, Vítězná 2010, 356 01 Sokolov