



Městský úřad Ostrov Odbor rozvoje a územního plánování

Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

SPIS. ZN.: ORÚP/53104/2021/ZeJ
Č.J.: MěÚO/57091/2021
VYŘIZUJE: Jaroslav Zelenák
TEL.: 354 224 825
E-MAIL: jzelenak@ostrov.cz
DATUM: 06.09.2021

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Závazná část:

Odbor rozvoje a územního plánování, jako dotčený orgán příslušný podle § 6 odst. 1, pís. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou dne 24.08.2021 podal

VJ group consulting, s.r.o., IČO 07563876, Bělohorská č.p. 185/163, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69,

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Rozdělení stávajícího rodinného domu na dvě bytové jednotky a rozdělení k budově přilehlého pozemku,

na pozemcích st. p. 357, parc. č. 454/31 v katastrálním území Boží Dar

(dále jen "záměr") vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko:**

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

p ř í p u s t n ý .

Popis záměru:

Dle předložené dokumentace s názvem: „Rozdělení stávajícího rodinného domu na dvě bytové jednotky a rozdělení k budově přilehlého pozemku“, zpracované: Stavitelství Šmíd, Bc. Jiří Šmíd, DiS, Kfely 80, 363 01 Ostrov datum: 2021, stupeň: Ohlášení, se jedná o:

Rozdělení stávajícího rodinného domu na dvě samostatné obytné části za pomoci drobných stavebních úprav, zazděním spojujících otvorů bez zásahu do stávajících nosných konstrukcí. Dále dojde k rozdělení pozemku na 2 funkční části. Stávající sjezd bude využíván pro oba nově vzniklé pozemky. Parkování je řešeno zpevněnou plochou stání na pozemcích vlastníků.

Dotčený orgán podle § 96b odst. 3 stavebního zákona nestanoví podmínky pro uskutečnění záměru.

Toto závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 24.08.2021 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru, předloženou projektovou dokumentací prověřil a shledal, že se jedná o rozdělení rodinného domu na dvě samostatné obytné části, které bude provedeno drobnými stavebními úpravami bez zásahu do stávajících nosných konstrukcí a rozdělení přilehlého pozemku.

Soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4 a 5, závazné ode dne 01.09.2021 (PÚR ČR):

Platná PÚR ČR záměr v dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených PÚR ČR nedotýká.

Soulad záměru se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 21.06.2018 Zastupitelstvem Karlovarského kraje (A1ZÚR KK):

A1ZÚR KK záměr v dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených A1ZÚR KK nedotýká.

Soulad záměru s platným územním / regulačním plánem:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru Boží Dar a se řešené území nachází v zastavěném území a je součástí zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití Území smíšené rekreace - RS. Pro tuto specifickou plochu jsou Územním plánem sídelního útvaru Boží Dar dány následující závazné regulační podmínky a limity:

(2) Smíšené území rekreace (Rs) je určeno pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem drobného zvířectva a pro rekreaci. V tomto území mohou být umístovány stavby pro rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného zvířectva a stavby pro rekreaci, dále stavby pro obchod, veřejné stravování a veřejné ubytování, služby a drobnou výrobu sloužící pro obsluhu tohoto území, kulturu, zdravotnictví a sociální péči a sportovní zařízení. Výjimečně jsou přípustné stavby ostatních obytných objektů, zahradnictví a veřejné čerpací stanice pohonných hmot.

(2) K regulaci prostorového využití území stanoví vyhláška pro jednotlivé druhy polyfunkčních území tyto limity:

- a) koeficient zastavění pozemku
- b) koeficient podlažní plochy
- c) koeficient obestavěného prostoru
- d) maximální podlažnost

(3) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.

(4) Koeficient podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.

(5) koeficient obestavěného prostoru vyjadřuje maximální poměr obestavěného prostoru k celkové ploše pozemku.

(6) Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu (bez podkroví).

(7) Závazné limity prostorového uspořádání pro jednotlivá polyfunkční území jsou následující:

Funkční území	koef. zastavění pozemku	koef podlažní plochy	koef obestavěn prostoru	maximální podlažnost
Území čistého bydlení (Bč)	40	1,2	—	2
Území smíšené rekreace (Rs)	40	1,2	-	3
Území drobné výroby a služeb (Vd)	80	2,4	10	2

(8) Pro stavební pozemky bez přímé vazby na stávající zástavbu a s větším rozsahem je nutno zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci, která bude podrobně řešit regulativy nové zástavby.

Dle platného Regulačního plánu rozvojových ploch obce Boží Dar jsou pro řešené území nastaveny regulativy a limity pro polyfunkční území – Smíšené území rekreace (Rs) takto:

- (2) Smíšené území rekreace (Rs) je určeno pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem horských psů a pro rekreaci. V tomto území mohou být umístovány stavby pro rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem horských psů a stavby pro rekreaci, dále stavby pro obchod, veřejné stravování a veřejné ubytování, služby a drobnou výrobu sloužící pro obsluhu tohoto území, kulturu, zdravotnictví a sociální péči a sportovní zařízení. Výjimečně jsou přípustné stavby ostatních obytných objektů.

Článek 5

Prostorové uspořádání.

- (1) Zástavba Božího Daru bude rozvíjet svůj charakter na rozvojových plochách vymezených v regulačním plánu.
- (2) Kompaktnější uliční zástavba bude rozvíjena v prostoru centra obce.
- (3) Okrajové části obce budou mít charakter zastavění řadovými nebo izolovanými objekty v uliční osnově.
- (4) Objekty občanského vybavení si uchovají svůj soliterní charakter.
- (5) Garáže lze zřizovat pouze jako součásti objektů domů.

Článek 6

Limity prostorového uspořádání.

- (1) V území je možno provádět stavby a jejich změny jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.
- (2) K regulaci prostorového využití území stanoví vyhláška pro jednotlivé druhy polyfunkčních území tyto limity:

- a) koeficient hustoty zastavění pozemku,
- b) koeficient hustoty podlažnosti pozemku,
- c) regulační čáry,
- d) maximální podlažnost,
- e) druh zástavby pozemku,
- f) způsob zastřešení objektu.

- (3) Koeficient hustoty zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.
- (4) Koeficient hustoty podlažnosti pozemku vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.
- (5) Regulační čáry udávají hranici, kam až mohou objekty zasahovat.
- (6) Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu (bez podkrovní).
- (7) Druh zástavby udává typový druh domu z hlediska vazby na ostatní domy.
- (8) Způsob zastřešení objektu udává typ střechy pro jednotlivé objekty.
- (9) Závazné limity prostorového uspořádání pro jednotlivá polyfunkční území jsou následující:

Funkční území	koeficient hustoty zastavění pozemku	koeficient hustoty podlažnosti pozemku	maximální podlažnost
Území čistého bydlení (Bč)	0,5	1,2	2+m
Území smíšené rekreace (Rs)	0,5	1,2	2+m

Způsob zastřešení je dán jako sedlová střecha se sklonem 30-40°, případně střecha mansardová.
Druh zástavby je dán jako objekty izolované, dvojdomy, objekty řadové a objekty skupinové.

Dle předložené žádosti nedochází k podstatné změně vzhledu stavby a nedochází ani ke změně využití rodinného domu. Původní objekt bude rozdělen a využíván jako dva samostatné rodinné domy.

Záměr je umístován v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Boží Dar.

Soulad záměru s uplatňovanými cíli a úkoly územního plánování:

Na základě § 18, odst. 3 orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

K žádosti byl předložen Souhlas zastupitelstva města Boží Dar s dělením pozemku a objektu dle předložené dokumentace. Zde je konstatováno, že souhlas je vydán za podmínky, že na základě tohoto rozdělení nevznikne požadavek na vybudování druhého sjezdu.

Záměr je v souladu s uplatňovanými cíli a úkoly územního plánování uvedenými v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Alexandra Fürbachová
vedoucí odboru rozvoje a územního plánování

Obdrží:

Žadatel

VJ group consulting, s.r.o., IDDS: y77my6p

sídlo: Bělohorská č.p. 185/163, Praha 6 - Břevnov, 169 00 Praha 69

Ostatní

Městský úřad Jáchymov, stavební úřad, IDDS: 3m5b7tw

sídlo: náměstí Republiky č.p. 1, 362 51 Jáchymov