

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 31190/2024/Kol

Cheb, dne: 27.03.2024

Spis. zn.: KSÚ 2503/2024

Posuzuje: Ing. Miroslava Ocásková

Vyřizuje: Miroslava Kolínová

E-mail: kolinova@cheb.cz

Telefon: 354 440 146

Z Á V A Z N É S T A N O V I S K O

ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Závazná část:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, v návaznosti na zvláštní ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jako příslušný orgán územního plánování podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31.12.2023 ("stavební zákon") a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou podal subjekt – město Cheb, (IČO 002 53 979), náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2, kterého zastupuje Atelier Stoeckl s.r.o., (IČO 020 99 624), Mikulášská č.p. 455/9, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26 (dále jen "žadatel"), ve věci žádosti o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování k záměru:

„Rekonstrukce objektu Dominikán pro využití ZUŠ“ (dále jen "záměr") na st.p.č. 373/2, 373/3 a 376 v k.ú. Cheb, obec Cheb, který obsahuje:

- jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu (bývalého dominikánského kláštera) za účelem přestěhování Základní umělecké školy Jindřicha Jindřicha v Chebu, areál dominikánského kláštera s kostelem sv. Václava se nachází v centrální části historického jádra města v Městské památkové rezervaci (MPR), areál je součástí domovního bloku, který se rozkládá na nepravidelném pětiúhelníkovém půdorysu vymezeném ulicemi Dominikánská, Kamenná, Kollárova a Janským náměstím, klášter zaujímá jen část bloku – zhruba 3/5, zbytek tvoří měšťanské domy – č.p. 123, č.p. 260 a č.p. 219,
- převážná část stavebních úprav proběhne v interiéru budov v souvislosti se změnou jejich využití (úprava vnitřních dispozic), včetně kompletní výměny rozvodů inženýrských sítí, bude provedena obnova kleneb a původních komínů, odstranění některých vnitřních příček, povrchové úpravy, oprava podlah, oprava podhledů, výměna výplní otvorů, oprava krovů apod.,
- z hlediska exteriéru představuje rekonstrukci oprava fasádních omítek, na střechy objektů č.p. 123 a č.p. 260 bude navracena pálená keramická střešní krytina (tašky bobrovky),
- v domě č.p. 123 bude stavebními úpravami v přízemí nově ubytovna pro hosty školy (hostující soubory) a v patře administrativní zázemí školy (ředitelna, sekretariát), ve dvorním křídle s pavlačí budou umístěny učebny,
- v domě č.p. 260 budou stavebními úpravami přízemní prostory nově využívány jako šatny a hygienické zázemí pro účinkující, ve 2. a 3. nadzemním podlaží bude byt školníka,
- v domě č.p. 219 budou stavebními úpravami vnitřní prostory nově sloužit jako učebny hudebního oboru, nově zde bude umístěn výtah, nové hygienické zázemí, kabiny tanečního a výtvarného oboru, šatny, keramická dílna, kreslárna, taneční sál, nové únikové schodiště, v suterénu výměňková stanice pro centrální zásobování teplem a kogenerační jednotka,
- stavebními úpravami dojde ke zlepšení odtokových poměrů srážkových vod, součástí záměru je systém retence s regulací odtoku dešťových vod do kanalizační soustavy (osazení tří retenčních nádrží s regulovaným odtokem), hlavní dvůr bude nově vydlážděn z žulových odseků v kombinaci s kamennou dlažbou, v prostoru mezi domem č.p. 123 a SZ křídlem kláštera bude vytvořen odpočinkový prostor, plochy určené k zatravnění budou rekultivovány a dosety, bude zasazen soliterní strom (javor babyka),

- záměr je členěn na tyto stavební objekty:
- stavební objekt „SO 01 – objekt A, č.p. 219“, zde je umístěna největší část učeben včetně technického a hygienického zázemí,
- stavební objekt „SO 02 – objekt B, č.p. 123“,
- stavební objekt „SO 03 – objekt C, č.p. 260“,
- stavební objekt „SO 04 – venkovní úpravy, zpevněné plochy“,
- stavební objekt „SO 05 – nová výměňiková stanice v suterénu č.p. 219, přeložka vedení CZT“,
- napojení na dopravní infrastrukturu je stávající,

vydává v souladu s ustanovením § 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

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Orgán územního plánování obdržel žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru pod č.j. MUCH 29108/2024 ze dne 21.03.2024.

Podklady pro vydání závazného stanoviska předložené žadatelem:

Část projektové dokumentace záměru „Rekonstrukce objektu Dominikán pro využití ZUŠ“, zodpovědný projektant – Ing. David Kojan, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 0301349), plná moc k zastupování ze dne 21.03.2024.

Další podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „Úplné znění PÚR“) schválené dne 7.2.2024 usnesením č. 89 vlády ČR a závazné dnem 1.3.2024,
- Úplné znění Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1 (dále jen „Úplné znění ZÚR“) vydané dne 21.6.2018 usnesením č. ZK 241/06/2018 Zastupitelstva Karlovarského kraje, účinné od 13.7.2018,
- Územní plán Cheb, resp. jeho úplného znění po vydání změny č. 27, účinné od 30.11.2023 (dále jen „Úplné znění ÚP Cheb“).

Důvody, o které se opírá obsah závazné části:

Posuzovaný záměr se umísťuje na pozemcích v zastavěném území obce v ploše vymezené Úplným zněním ÚP Cheb jako *SC – plochy smíšené obytné – v centrech měst*, kde hlavním využitím je *bytový dům*, bytový dům monofunkční, přípustným využitím je, mimo jiné, *služební byt, vzdělávání a výchova, kultura, administrativa, související dopravní a technická infrastruktura*. Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ pro tuto plochu není stanoven a výška zástavby je 1 – 4. Z hlediska funkčního využití záměr splňuje podmínky pro využití výše uvedené plochy, proto orgán územního plánování vyhodnotil záměr jako přípustný.

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, či nikoliv.

- Záměr se věcí řešených Úplným zněním PÚR nedotýká.
- Záměr je v souladu s Úplným zněním ZÚR.
- Záměr je v souladu s Úplným zněním ÚP Cheb.

Úvahy, kterými se orgán územního plánování řídil při výkladu právních předpisů:

Při posuzování navrhovaného záměru vycházel orgán územního plánování z výše uvedených skutečností a z doložených podkladů a posuzoval záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18, 19 a 19a stavebního zákona. Zjistil, že posuzovaný záměr je v souladu s požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona, splňuje rovněž podmínky ustanovení § 18 odst. 1, 2, 3 a 4 stavebního zákona. Posuzovaným záměrem je rekonstrukce stávajícího areálu objektu dominikánského kláštera v centrální části MPR v Chebu. Realizací navrhovaného záměru se do areálu přestěhuje ZUŠ Jindřicha Jindřicha a bude zde probíhat výuka v oboru hudebním, tanečním a literárně dramatickým. Vzniknou učebny pro animaci, nahrávací studia a krátkodobé ubytování pro hostující soubory. Posuzovaný záměr vyhovuje požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území. Pro umístění navrženého záměru není nutné stanovovat podmínky.

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

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

Podle zvláštního ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., (nový stavební zákon), se přechodným obdobím rozumí období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024. Ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období postupuje podle dosavadních právních předpisů. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31.12.2023. Pro účely přechodných ustanovení k územnímu plánování (§§316 až 328 nového stavebního zákona) se za den nabytí účinnosti nového stavebního zákona považuje 1. červenec 2024.

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") podat samostatné odvolání, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 6 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu toto závazné stanovisko přezkoumáno.

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 učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

otisk razítka

Ing. Jaroslav Šinka v. r.
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

Příloha:

Ověřená „Koordinační situace“ – výkres č. C.3 v měřítku 1:200.

R o z d ě l o v n í k

Žadatel -

Doručení jednotlivě:

Město Cheb, IDDS: a8gbnyc, sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2
prostřednictvím zplnomocněného zástupce na základě plné moci – Atelier Stoeckl s.r.o., IDDS:
igfz7pa, sídlo: Mikulášská č.p. 455/9, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26 – Ing. David Kojan

Dále obdrží:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení stavebního řádu, náměstí
Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb – Ing. Jelena Hegerová

Vypraveno dne: