



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

87.4.

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.1, skartační znak/skart. lišta – A/10

Č. j. SMOL/070697/2014/OKR/UPA/Kun
Spisová značka: S-SMOL/070697/2014/OKR
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 06.06.2014

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing., Ing. arch. Bohuslav Kunat, dveře č. 5.32
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý
Telefon: 588488400
E-mail: bohuslav.kunat@olomouc.eu

Statutární město Olomouc

Doručeno: 25.06.2014

SMOL/137864/2014

listy: 1 přílohy: 1
druh:



SMOLes566fden3

Váš dopis ze dne: 01.04.2014

Vaše č. j.: SMOL/Maj/22/4165/2012/Hoa/Hrb

Věc: Vyjádření k navrhovanému záměru z hlediska platného ÚPnSÚ Olomouc i návrhu nového územního plánu

Předložený záměr petičního výboru obyvatel bytových domů v ulici Glazarova, zastoupeného panem Františkem Hubáčkem, plynoucí ze "...sdělení ke smlouvě č. MAJ-IN-B/7/2004/Hoa..." ze dne 3.3.2014, spočívá v umístění 4 řadových RD na parcele č. 315/1 a neprůjezdné záslepené příjezdové komunikace se sjezdy k nim na pozemku p. č. 315/1 a zčásti na parcelách č. 315/13 a č. 315/11 v k. ú. Hejčín, obec Olomouc, s napojením do veřejného prostranství ulice Jarmily Glazarové. Klidové zázemí rodinných domů je orientováno směrem k jihu do hloubky uvedeného pozemku p. č. 315/1. Žadatel o vyjádření majetkoprávního odboru k výše uvedenému, pan František Hubáček, dne 12.5.2014 doplnil podklady pro zpracování vyjádření k záměru o původní situaci záměru z dokumentace z března roku 1992, z něž pro výstavbu bytového domu na pozemku p. č. 600/2 vyplývá, že plocha pozemků p. č. 315/1, č. 315/8, č. 315/11, č. 315/12, č. 315/13, č. 320/1 a č. 321/1 v k. ú. Hejčín byla původně určena jako rekreační a sportovní zázemí obyvatel bytového domu na parcele č. 600/2 ostatních bytových domů v lokalitě.

Z hlediska platného ÚPnSÚ Olomouc jsou pozemky p. č. 321/1, p. č. 315/1 a p. č. 320/1, k. ú. Hejčín, obec Olomouc, součástí zastavitelného území ve stabilizované funkční ploše 109BI - "bydlení čisté, intenzivní". Tato funkční plocha dle regulativu slouží pro bydlení individuálního i hromadného charakteru, podíl HPP bydlení ve vymezené funkční ploše činí 80 až 100 %. Rodinné domy, bytové domy, bydlení v nebytových objektech jsou dle regulativu uvedené funkční plochy přípustné.

V platném územním plánu jsou stabilizované plochy charakterizovány jako: ...plochy, na kterých funkční ani prostorové uspořádání nedozná podstatných změn ... Při výstavbě ve stabilizovaných plochách (dostavbách proluk i jiné výstavbě) je nutno novou výstavbu ... sladit s charakterem zástavby dotčené lokality v základních prostorových charakteristikách: stavební čáry, výška zástavby, sklon a orientace střech, charakteristika parteru Přitom je nutné zároveň zajistit splnění požadavků § 20 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.: ...v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků ... a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Dle Územního plánu sídelního útvaru Olomouc, jsou v plochách všech funkčních typů území zastavitelného přípustné:

- nezbytné přístupové a příjezdové komunikace, odstavěné a provozní plochy pro přímou obsluhu funkční plochy, (zejména chodníky, místní a účelové komunikace, parkoviště, obratiště, manipulační plochy - v kapacitě potřebné pro provoz zařízení, určené dle příslušných norem, pokud jejich negativní vlivy nepřesahují míru přípustnou pro základní funkci plochy, a které svým významem a velikostí není účelné vymezit samostatnou dopravní plochou)

- liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, horkovod, parovod, telekomunikační kabely)
- stavby technické infrastruktury pro přímou obsluhu plochy (zejména trafostanice, regulační stanice, výměnkové stanice, malé čistírny odpadních vod, přečerpávací stanice, vodojemy, lokální prostory pro sběr komunálního odpadu) které svým významem a velikostí není účelné vymezit samostatnou funkční plochou technické infrastruktury)
- veřejné hygienické vybavení pro návštěvníky (uživatelé) ve vazbě na potřebu a účel příslušné funkční plochy
- zeleň městská
- malé vodní plochy (které svým významem, velikostí a charakterem není účelné vymezit samostatnou funkční plochou)

OKR se několikrát k záměru na vybudování dopravní a technické infrastruktury na pozemcích statutárního města Olomouce v souvislosti s uvažovanou výstavbou celkem 8 řadových rodinných domů na pozemku p. č. 315/1 v k. ú. Hejšům vyjadřoval, záměr byl s odborem koncepce a rozvoje opakovaně projednáván a bylo pro něj stanoveno vícero podmínek, jež případnou budoucí realizaci záměru podmiňovalo. Komunikace i řadové rodinné domy byly na základě vyjádření ze dne 20.8.2012 k podání ze dne 27.6.2012 pod č. j. SMOL/105733/2012/OKR/UPA/Kun odsunuty západním směrem s cílem ponechat stávající vzrostlé stromy (východní hrana komunikace, rovnoběžná se společnou hranicí p. č. 315/1 a p. č. 320/1, je ve vzdálenosti cca 3m východně od této hranice). Na základě jednání s OKR v průběhu měsíce července 2013 žadatel Ing. arch. Ladislav Opletal předložil dne 8.7.2013 upravenou dokumentaci v rámci podání pod č. j. SMOL/127420/2013/OKR/Kun, kde žadatel doplnil dokumentaci o nově navrženou komunikaci šířky 5,5m, s propojením šířky 3,5 m na pozemcích p. č. 320/1 a p. č. 321/1 ve vlastnictví Statutárního města Olomouce, do stávající komunikace na pozemcích p. č. 315/6, p. č. 320/3, p. č. 323/1, p. č. 321/1 napojené do ulice Jarmily Glazarové na parcele č. 323/19. Z hlediska koncepce zeleně a rekreace zůstaly jako nadále platné podmínky výše uvedeného vyjádření č. j. SMOL/105733/2012/OKR/UPA/Kun ze dne 20.8.2012 a rovněž podmínky, že stávající stromy při jižní (habry, smrků a dub) a západní (smrků) hranici řešeného území nesmí být investičním záměrem dotčeny a musí zůstat zachovány, a aby trasování komunikace nezasáhlo dvě lípy, které jsou součástí aleje na ul. J. Glazarové a rovněž nejhodnotnější dřeviny tohoto porostu (Populus alba č. 1 - obvod kmene 213 cm, Populus alba č. 13 - obvod kmene 169 cm, Acer pseudoplatanus č. 12 - obvod kmene 56 cm). Z požadavku na zachování stávající vzrostlé zeleně vyplynula potřeba řešit umístění zamýšlené retenční nádrže v jiné poloze a tomu odpovídající jiné trasování odvodňovacího příkopu. Ten byl v uvedené situaci trasován přes kořenový systém vzrostlých stromů. Místním šetřením ze dne 30.7.2013 bylo zjištěno, že kořenový systém vzrostlého stromu pod č. 31 (Salix alba - dvojkmen), pro který platí podmínka, že nebude dotčen záměrem, zasahuje výrazně do zářezového profilu jižního zaústění komunikace. Realizaci komunikace nebylo možné za těchto podmínek vyhodnotit jako možnou. Byl stanoven požadavek, že pro plnohodnotné posouzení bude předložena podrobnější dokumentace v podrobnosti a měřítku, ze kterého lze jednoznačně dovodit rozsah a relevanci záměru vůči stávajícímu prostorovému podmínkám ve stabilizované funkční ploše s regulativem 109 BI. Následně v termínech 29.8.2013, a poté dále dne 16.9.2013, žadatel doplnil podání ze 8.7.2013 o další podklady. Řešené veřejné prostranství ve formě obytné ulice s obousměrnou komunikací šířky 5,5 m a jednosměrným jižním propojením šířky 3,0 m odpovídají požadavkům § 20, zejména odst. (3) a (7), vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Napojení zástavby 8 RD na uvedená VP bylo vyhodnoceno jako možné. Z hlediska požadavků koncepce dopravní infrastruktury žadatel doplňujícími podáními ze dne 20.8.2013 a 16.9.2013 vyhověl výše uvedeným podmínkám stanoveným na základě prvotního podání ze dne 8.7.2013. Na jednání OKR se zástupcem žadatele ze dne 20.11.2013 byly na základě výše uvedených faktů vzneseny požadavky na úpravu dokumentace ve smyslu, aby byla ve všech svých částech ucelená, jednotná a jednoznačná, bez vnitřních rozporů i rozporů vzhledem k již dříve vydaným vyjádřením ve věci záměru, a to nejlépe v podrobnosti, která vyloučí jakékoli pochyby o realizovatelnosti záměru na uvedených pozemcích v rámci stávajících prostorových podmínek. Pro konkrétní podmínky ochrany stromů bylo dohodnuto, že vzdálenosti stromů od budoucích stavebních prací, návrhy technologií provedení budou předem dohodnuty s oddělením péče o zeleň zastupujícím majitele pozemků a oddělením péče o krajinu jako orgánem ochrany přírody. Ve dnech 16.12.2013 a následně pak 6.1.2014 byly OKR žadatelem dodány upravené zpřesňující podklady na jejichž základě OKR dospěl k závěru, že žadatel vyhověl všem požadavkům dle výše uvedeného jednání. Pro uvedené pozemky bylo dne 3.2.2014 vydáno vyjádření pod č. j. SMOL/127420/2013/OKR/UPA/Kun, dle kterého je záměr výstavby technické a dopravní infrastruktury na uvedených pozemcích pro plánované napojení 8 řadových rodinných domů podmíněně dodržením požadavku, že: "Budou dodrženy podmínky stanovené odborem životního prostředí dle vyjádření č. j. SMOL/203066/2013/OZP/PZ/SJ ze dne 1.11.2013. Jakékoli změny v provedení zamýšlených staveb na dotčených pozemcích budou předem dohodnuty jak s

oddělením péče o zeleň zastupujícím majitele pozemků a oddělením péče o krajinu jako orgánem ochrany přírody, tak s odborem koncepce a rozvoje."

Dle upraveného návrhu nového územního plánu jsou výše uvedené pozemky součástí plochy přestavby ve funkční ploše 16/169P s regulativem snížené obytné zástavby s maximální výškou zástavby 10/14 m (římسا/ustupující podlaží nebo lžeben střechy), se zastavěností do 30% a s minimálním podílem zeleně 30%.

Řešení případné zástavby řadovými rodinnými domy předložené panem Františkem Hubáčkem v rámci sdělení pod č. J. SMOL/046357/2014/OKP/SEK ze dne 3.3.2014 umísťuje celkem 4 rodinné domy na pozemku p. č. 315/1, a to vstupními průčelími směrem k severu k ulici Jarmily Glazarové, přičemž takové uspořádání zástavby orientuje zahrady řadových rodinných domů směrem k jihu do stávající plochy vzrostlé zeleně veřejného prostranství mezi bytovými domy na parcelách č. 600/2 a č. 541 a 540. Přístup na pozemek je řešen slepou obousměrnou obslužnou komunikací na pozemcích p. č. 315/1, č. 315/13, č. 315/11 a č. 320/1. Takovéto řešení zástavby na uvedených pozemcích lze vyhodnotit jako možné při naplnění podmínky, že navržené řadové rodinné domy budou situovány ve společné stavební čáře na spojnici severovýchodních nároží bytových domů na pozemcích p. č. 600/2 a č. 541 a napojení pozemků rodinných domů bude realizováno příčnými sjezdy z veřejného prostranství ulice Jarmily Glazarové bez výše popsané zaslepené příjezdové komunikace, přičemž tímto opatřením zrušená parkovací místa budou nahrazena na pozemku statutárního města Olomouce p. č. 320/1. Takové řešení lze z pohledu požadavku na ochranu a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot v území s ohledem na stávající stav a charakter lokality, vyhodnotit jako možné.

S pozdravem

Ing. Marek Černý
pověřený zastupováním
vedoucího odboru koncepce a rozvoje
Magistrátu města Olomouce
MAGISTRÁT MĚSTA
OLMOUCE
odbor koncepce a rozvoje
771 27 Olomouc
(6)

Rozdělovník:

Účastník řízení:

Magistrát města Olomouce, odbor majetkoprávní, Hynalsova 34/10, 779 00 Olomouc 9 (interní listinná)

Spis

