



MAGISTRÁT MĚSTA OLMOUCE  
ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE  
úřad územního plánování  
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

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

Č. j. SMOL/017103/2021/ODUR/UUP/Sch  
Spisová značka: S-SMOL/217393/2020/ODUR  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

V Olomouci 19.01.2021

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Lenka Schinnecková, dveře č. 5.37  
Telefon: 588488391  
E-mail: lenka.schinneckova@olomouc.eu  
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

**Věc: Stanovisko k návrhu na pořízení Změny č.5 ÚPO Tršice**

Magistrát města Olomouce jako úřad územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. c ) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), obdržel dne 3.9.2020 žádost o Změnu č.5 Územního plánu obce Tršice. K uvedenému návrhu změny vydává úřad územního plánování toto stanovisko:

Žádost o pořízení změny č.5 ÚPO Tršice obsahuje požadavek žadatele na umístění staveb s plochou střechou tam, kde by střechy šikmé byly neekonomické a funkčně neopodstatněné tj dle žádosti na pozemku ve vlastnictví žadatele p.č. 750/50 k.ú. Tršice. Žadatel uvádí, že v jeho případě je efektivnější výstavba objektu přímo s plochou střechou, která architektonicky lépe koresponduje s daným typem, objemem, výrazem objektu. Při vhodné volbě urbanistického a architektonického řešení nedojde k narušení krajinného rázu, charakteru okolní zástavby ani tradičního charakteru zástavby v lokalitě.

V platném Územním plánu obce Tršice je pozemek p.č. 750/50 součástí plochy Bč/1s - bydlení čisté (individuální), **přízemní objekt s využitím podkroví**. Zásady funkční regulace zde jako funkci vhodnou, přípustnou umožňují situování rodinných domů s pozemky a polohou neumožňující významnější podíl jiných funkcí, vestavěné garáže příp. samostatné na pozemku RD.

Z hlediska zásad prostorového uspořádání veškerá nová výstavba svými proporcemi a v maximální míře i architektonickým pojetím a použitými materiály odpovídat tradičnímu charakteru zástavby. Nové domy musí dodržet: podlažnost a šikmý tvar střech s maximální výškou jednoho podlaží a podkrovím, výška římsy do 7m, celková výška max. 9,5m nad terénem, volně stojící RD omezovat výhradně na parcely přesahující šířku 20m, sedlové střechy 30°-43°, orientace hřebene rovnoběžně s uliční čarou, neoplocené předzahrádky s výhradně okrasnou funkcí, výškové osazení v minimální výšce nad terénem (max. 0,5m).

Na dané území byla zpracována Územní studie „Malostranské záhumenky“, jejíž využití jako územně plánovacího podkladu bylo schváleno a data o ÚS vložena do evidence územně plánovací činnosti v roce 2014. Územní studie byla aktualizována na žádost vlastníka pozemku p.č. 750/50 k.ú. Tršice v roce 2020.

Územní studie byla zpracována v souladu s Územním plánem obce Tršice a tedy plně respektuje jeho výše uvedené zásady prostorového uspořádání, kdy veškerá nová výstavba svými proporcemi a v maximální míře i architektonickým pojetím a použitými materiály odpovídat tradičnímu charakteru zástavby. Nové domy musí dodržet: podlažnost a šikmý tvar střech s maximální výškou jednoho podlaží a podkrovím.

Od roku 2014 tedy v daném území v souladu s územním plánem a územní studií probíhá rozsáhlá výstavba rodinných domů, které splňují požadavek na tradiční charakter zástavby.

Na žádost vlastníka dotčeného pozemku byl aktualizací prověřen požadavek na intenzivnější způsob zástavby pozemku p.č. 750/5 k.ú. Tršice. ÚS navrhuje tedy nově na předmětném pozemku kobercovou

zástavbu átriovými rodinnými domy s max.výškou objektu po dolní hranu šikmé střechy (okap) 4,0m, maximální výška zástavby včetně zastřešení (hřebene střechy) 8,0m. Typ zastřešení - rodinné domy budou zastřešeny šikmými střechami. Nad převažující hmotou stavby budou střechy sedlové o sklonu v rozmezí 30 až 43 stupňů, hřeben střechy nad hlavní hmotou bude rovnoběžný s osou komunikace. Směrem do zahrad nesmí hřeben výškově přesahovat hřeben nad hlavní hmotou objektu.

Jak je v územní studii uvedeno je jejím cílem „v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem, kdy prioritou celkového urbanistického řešení je kontinuita vývoje urbanistické struktury obce s cílem chránit kulturně historické hodnoty území, kdy nově navržená zástavba bude navazovat na pozitivní prvky architektury původní.“

Územní studie tedy v souladu s územním plánem navrhuje jako nejvhodnější řešení zastřešení rodinných domů šikmými střechami.

Zásady prostorového uspořádání a požadavky na charakter nové zástavby byly uplatňovány kontinuálně od platnosti Územního plánu obce Tršice v roce 2002, včetně již převažující zastavěné části lokality B 2, kde již vznikla zástavba, jejíž střešní krajina má požadované charakteristické rysy tvořené šikmými tvary střech s maximální výškou jednoho podlaží a podkrovím.

Změnou zásad prostorového uspořádání  pouze jednoho pozemku, by došlo k narušení charakteru celé dosud ucelené lokality. Možnou změnu charakteru zástavby je nutno prověřit v širších souvislostech celé území obce, což je možné v rámci zpracování nového územního plánu.

Na základě výše uvedeného úřad územního plánování pořízení změny územního plánu na pozemku p.č. 750/5 k.ú. Tršice **nedoporučuje**.

V souladu s §46 odst. (3) stavebního zákona o výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele změny a úřad územního plánování tedy Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje.

Současně úřad územního plánování informuje Zastupitelstvo obce Tršice o skutečnosti, že v souladu s § 188 odst. (1) stavebního zákona územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do **31. prosince 2022** podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, **jinak pozbývají platnosti**.

Nový územní plán je tedy nutno vydat nejpozději do konce roku 2022. S ohledem na časovou náročnost procesu pořizování této územně plánovací dokumentace (min. 3 roky) a nemožnost pořízení nového územního plánu zkráceným postupem, Vás laskavě žádáme o seznámení zastupitelstva obce s touto situací a zvážení zahájení pořizování nového územního plánu pro vaši obec v co možná nejbližším období.

**Ing. Marek Černý**

vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje  
Magistrátu města Olomouce

**Přílohy:** Žádost o změnu

**Rozdělovník:**

Obec Tršice, Tršice 50, 783 57 Tršice (ISDS)

**Spis**