



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

úřad územního plánování  
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.4, skartační znak/skart. lhůta – S/10

Č. j. SMOL/046093/2022/ODUR/UUP/Vych  
Spisová značka: S-SMOL/021228/2022/ODUR  
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 15.02.2022

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Alena Vychodilová Ph.D., dveře č. 5.39  
Telefon: 588488392  
E-mail: alena.vychodilova@olomouc.eu  
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Dne 21.01.2022 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/021228/2022 žádost o vydání závazného stanoviska dle § 6 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), ve věci záměru stavby na pozemcích parc. č. 328 v k.ú. Lazce, parc. č. 104/14 v k.ú. Lazce.

Žadatelem je

v zastoupení:

Magistrát města Olomouce vydává dle § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů jako příslušný orgán státní správy na úseku územního plánování, dle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění toto

#### závazné stanovisko:

**Záměr** stavby na pozemcích parc. č. 328 v k.ú. Lazce, parc. č. 104/14 v k.ú. Lazce podle předložené dokumentace „Stavební úpravy a přístavba stávajícího rodinného domu Olomouc, Klicperova 298/15“ kterou vypracoval v listopadu 2021, Ing. Antonín Vlček, ČKAIT 1200664, je **podle § 96b odst. 3 stavebního zákona** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování

#### přípus tný

Platnost závazného stanoviska je 2 roky ode dne jeho vydání.

Nedílnou součástí tohoto stanoviska je kopie situace záměru s ověřením Magistrátu města Olomouce.

#### Odůvodnění

Seznam všech relevantních dokumentů použitých při vydání závazného stanoviska:

Magistrát města Olomouce jako orgán územního plánování vycházel při vydání závazného stanoviska z následujících podkladů:

1. Žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 21.1.2022, č.j. SMOL/021228/2022, jejíž přílohou je dokumentace pro společné řízení.

2. Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „PÚR“).
3. Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „ZÚR“).
4. Územního plánu Olomouc, vydaného dne 15. září 2014 opatřením obecné povahy č. 1/2014, ve znění pozdějších změn (dále také „ÚP“).
5. Územní studie „Koncepte vodního hospodářství města Olomouce“ (dále jen KVH), zaregistrovaná 19.5.2014.

#### Popis záměru

V předložené PD jsou navrženy stavební úpravy stávajícího RD v ul. Klicperova a přístavba ve dvorní části pozemku. Stávající RD se dvěma byty je dvoupodlažní podsklepený objekt s valbovou střechou a přístavbami na dvorní straně fasády. Střecha výšky +6,38/+10,39m je valbová s vikýřem do proluky. Úroveň přízemí je cca 1,3m nad terénem. RD je umístěn v jednotné stavební a zároveň uliční čáře na hranici se sousedním domem na pozemku parc.č. 107. Stávající přístavby ve dvoře zasahují do vzdálenosti 5,3m. Jedná se o verandy o rozměrech cca 3,3 x 2m v obou patrech, na něž navazuje přízemní garáž 5,4 x 3,3m. Nejmenší vzdálenost od hranice pozemku je 0,7m.

Stavební úpravy se týkají dispozičních změn v obou patrech a půdní vestavby. Stávající verandy a garáž budou zbourány. Na jejich místě je navržena dvoupodlažní přístavba rozšiřující byty v obou patrech. Střecha přístavby bude sloužit jako terasa nového bytu v podkroví. Na dvorní straně střechy je proto navržen vikýř s dveřmi pro vstup na terasu. Tvar a výška střechy se nemění. Přístavba má rozměry 5,86 x 4,75m a je vzdálena od sousední hranice pozemku parc.č. 105/27 1,25m. Odstup od fasád RD v ul. Krameriova s okny obytných místností je 10,7m.

Napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury je stávající a nemění se. Odstavení vozidel bude zajištěno na pozemku RD podél domu stávajícím sjezdem. Dešťové vody z hlavního objektu budou svedeny do kanalizace jako doposud. Vody ze střechy přístavby (cca 48m<sup>2</sup>) budou svedeny do vřeskového tunelu o rozměrech 0,8 x 3,6m na pozemku zahrady.

#### Přezkoumání záměru

Magistrát města Olomouce (dále „orgán územního plánování“) posoudil, že záměr vyvolává změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 96b odst. 1 věty první stavebního zákona. Současně se nejedná o záměr spadající mezi výjimky, ke kterým se v souladu s § 96b odst. 1 větou druhou stavebního zákona závazné stanovisko nevydává.

Orgán územního plánování dále přezkoumal záměr dle § 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, či nikoliv.

#### Soulad záměru s politikou územního rozvoje

Platná Politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

#### Soulad záměru se zásadami územního rozvoje

Platné Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje nestanovují žádné jiné požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

#### Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

**Z hlediska platného Územního plánu Olomouc ve znění pozdějších změn jsou pozemky součástí stabilizované plochy s míšené obytné 06/035S s blokovým typem s struktury zástavby a maximální výškou 10/14m.**

**Ve stabilizovaných plochách** v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují mj. přístavby. Navržené stavební úpravy, kterými se nemění základní objemové charakteristiky objektu, a přístavba provozně propojená s RD jsou v souladu s podmínkami ploch stabilizovaných.

**V plochách smíšených obytných** je přípustné umísťovat mj. pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. Funkční využití pozemku se nemění, nadále se jedná o rodinný dům. Pozemky na nároží ulic Klicperova a Krameriova jsou poměrně stísněné. Přístavba je navržena přibližně v rozsahu stávajících přístaveb, kapacity objektu se výrazně nezvyšují. Záměr je v souladu s podmínkami ploch smíšených obytných.

**Soulad s charakterem území** znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství. Pozemky jsou součástí území, vymezeného v ÚAP jako urbanisticky cenná zástavba, která je dále v analýze hodnot charakterizována jako „*Vilová čtvrť Letná – Rezidenční vilová čtvrť založená v roce 1910 mezi řekou Moravou a Mlýnským potokem*“. Hlavní objekt RD a jeho charakter směrem do ulice zůstává v podstatě beze změny. Přístavbou se objekt RD rozšiřuje směrem do zahrady. Zvolené architektonické tvarosloví odpovídá modernistickému charakteru stávající vilky. Záměr je v souladu s charakterem území.

**Podmínky prostorového uspořádání** ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a případně určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). v daném případě je stanovena struktura zástavby blokový typ a maximální výška 10/14m. V daném případě se struktura zástavby ani výška objektu nemění.

Napojení na síť dopravní a technické infrastruktury je stávající a nemění se. V rámci koncepce **odkanalizování** požaduje územní plán zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod v zastavěném území i v zastavitelných plochách. Návrh odvádění dešťových vod v souladu s platnou legislativou (Vyhl. č. 501/2006 Sb., §20 odst. (5), Vyhl. 268/2009 Sb., §6 odst. (4), ČSN 759010, TNV75 9011) konkretizuje **územní studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“**. Navržené zasakování vod z přístavby na pozemku zahrady je v souladu s Koncepcí.

#### Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování

Úřad územního plánování je povinen vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména tehdy, pokud nebyla vydána územně plánovací dokumentace. Pokud byla územně plánovací dokumentace vydána, vychází úřad územního plánování primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování. Při vydávání územního plánu jsou totiž také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Proto úřad územního plánování vychází z toho, že je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem, je taktéž **v souladu s cíli a úkoly územního plánování**.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že **záměr** dle předložené dokumentace a ověřené situace, která je součástí tohoto závazného stanoviska, je **přípustný**.

Proti tomuto závaznému stanovisku není samostatné odvolání přípustné. Lze se odvolat proti navazujícímu správnímu rozhodnutí, které bude na základě tohoto závazného stanoviska vydáno, ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Jeremenkova 40a, Olomouc, 779 11 Olomouc, prostřednictvím správního orgánu, který toto navazující rozhodnutí vydá, a to do 15 dnů ode dne doručení tohoto navazujícího rozhodnutí.

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 učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

**Ing. Marek Černý**

vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje  
Magistrátu města Olomouce


**Přílohy**

Ověřená část kopie předložené dokumentace k posuzovanému záměru

- Situace koordináční
- Pohled JV

Vrácená PD

**Rozdělovník**

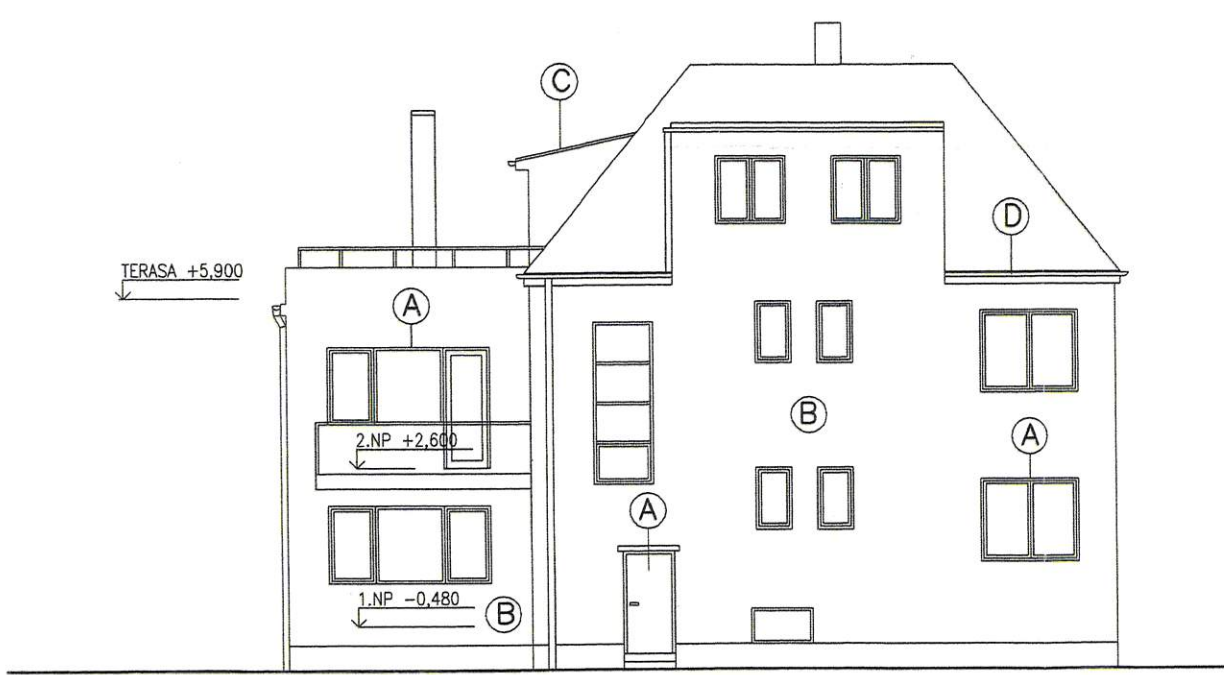
v zastoupení:   
(doporučeně)

Spis

**Vypraveno dne:**



POHLED JIHOVÝCHODNÍ měř.1:100



HŘEBEN+10,390  
 ↓  
 3.NP +6,380  
 ↓  
 2.NP +3,240  
 ↓  
 1.NP +0,000  
 ↓  
 ↑ PP-1,995

LEGENDA

- (A) OKNA A DVEŘE DŘEVĚNÉ V BARVĚ PŘÍRODNÍ
  - (B) TENKOVRSŤVÁ OMÍTKA
  - (C) PLECHOVÁ KRYTINA
  - (D) KLEMPÍŘSKÉ PRVKY Z TITANOZINKU
- OKNA BUDOU OPATŘENA VENKOVNÍMI ŽALUZIEMI

PROJEKTANT	ing.Antonín Višek, Jana Zrzavého 1, 796 04 Prostějov, IČO: 48 464775		
STAVEBNÍK	[REDACTED]		
MÍSTO STAVBY	Olomouc Klicperova 298/15, parcela č.328 a 104/14, k.ú.Lazce		
STAVBA:	Datum		
Stavební úpravy, přístavba a částečná nástavba RD	01.-2022		
Olomouc Klicperova 298/15, parcela č.328 a 104/14, k.ú.Lazce	Měřítko	Č.výkresu	
POHLED JIHOVÝCHODNÍ	1:100	D1.1.18	