



MAGISTRÁT MĚSTA OLMOUCE  
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/066549/2021/ODUR/UUP/Sob  
Spisová značka: S-SMOL/063317/2021/ODUR  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

V Olomouci 08.03.2021

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Jiří Šobr, dveře č. 5.35  
Telefon: 588488386  
E-mail: jiri.sobr@olomouc.eu  
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

Váš dopis ze dne: 3.3.2021  
Vaše zn.: SIB HO 18 VZ01 SOZ RD7, RD8

**ZÁVAZNÉ STANOVISKO**  
**orgánu územního plánování**

Dne 03.03.2021 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/063317/2021 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 výstavby rodinných domů na pozemcích parc. č. 643/31 a 643/32 v k.ú. Holice u Olomouce.

Žadatelem je **Simplon Invest beta s.r.o., tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9.**

**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** výstavby rodinných domů na pozemcích parc. č. 643/31 a 643/32 v k.ú. Holice u Olomouce podle předložené projektové dokumentace „Rodinné domy Holice – RD7“ a „Rodinné domy Holice – RD8“, kterou vypracoval v únoru 2021, Ing. arch. Jaroslav Neischl, ČKA 03994, **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

**přípustný.**

Platnost závazného stanoviska je 2 roky ode dne jeho vydání.

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

**Odůvodnění**

Seznam všech relevantních dokumentů použitých při vydání závazného stanoviska:

1. žádost o vydání závazného stanoviska ze dne 3.3.2021, č.j. SMOL/063317/2021, jejíž přílohou je dokumentace záměru,

2. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „PÚR“).
3. Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „ZÚR“).
4. Územní plán Olomouc, vydaný dne 15. září 2014 opatřením obecné povahy č. 1/2014, ve znění pozdějších změn (dále také „ÚP“).

#### Popis záměru

Předložená dokumentace pro společné povolení řeší na uvedených pozemcích při ulici Na Zábrání výstavbu 2 shodných rodinných domů. Domy jsou řešeny jako samostatně stojící, umístěné na severní hranici pozemku. Vůči ulici jsou vzhledem k parcelaci natočeny šikmo, ve stavební čáře cca 3 m od východní hranice pozemků. Domy jsou členěny na dvoupodlažní křídlo se sedlovou střechou, a přízemní garáž a vstupní část s plochou střechou. Půdorysné rozměry dvoupodlažní části jsou 8,9 x 9,9 m, rozměry garáže jsou 6 x 8 m. Garáže jsou vůči uličnímu průčelí hlavní hmoty odsunuty o cca 1,85 m, polootevřená vstupní část předstupuje před průčelí domu o 1,3m, v případě RD8 v části před garáží o cca 3m, do úrovně stavební čáry. Střechy domů jsou sedlové s hřebenem rovnoběžným s uličním průčelím, ve sklonu 30°. Výška okapu je cca 6,4 m a hřebene cca 9,35 nad úroveň veřejného prostranství. Oplocení do ulice je zčásti zděné, zčásti ocelové pozinkované, o výšce 1,6 m.

#### 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 ÚP jsou předmětné pozemky součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 11/087Z, s blokovým typem struktury zástavby. Jižní část pozemku parc.č. 643/32 je součástí zastavitelné plochy veřejného prostranství 11/089Z.**

**Dle bodu 4.9.1. v zastavitelných plochách ve struktuře blokového typu zástavby se objekty s hlavní funkcí umísťují bezprostředně podél veřejných prostranství, které zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci.**

Navržené objekty rodinných domů jsou umístěny při stávajícím veřejném prostranství (ve stavební čáře vzdálené 3m), které zajišťuje jejich dopravní obsluhu. Šířka ulice je cca 11 m, což je dané funkci odpovídající. Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití zastavitelných ploch.

**V bodě 4.10. ÚP se stanovuje koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit zobrazených ve výkresech I/01 a I/02.1.** Pro lokalitu 11 je stanoven mimo jiné požadavek rozvíjet na ploše 11/087Z pro bydlení. Navržené vymezení pozemků rodinných domů tedy je bodem 4.10. ÚP v souladu.

**V kapitole č. 7 ÚP jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dle této kapitoly v celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.)**

Dle bodu 7.1.2. a) plochách smíšených obytných jako přípustné využití uvedeny pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. Jak již bylo zmíněno, jižní část pozemku parc.č. 643/32 v šířce cca 7 m zasahuje do zastavitelné plochy veřejného prostranství

11/089Z, ve které pozemky rodinných domů nejsou přípustné. Hranice plochy smíšené obytné 11/087Z a 11/089Z nicméně není dána hranicí pozemků, ani jinou jednoznačnou hranicí. V takovém případě dle bodu 3.4.2. odůvodnění ÚP platí, že případnou odchylku hranic ploch menší než 10 m lze považovat za nepřesnost kresby Územního planu, z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního planu jakožto koncepčního dokumentu a z důvodů zajištění „životaschopnosti“ planu a ochrany před jeho zbytečnými změnami (protože v rámci koncepce a měřítka výkresů nemůže kresba nikdy poskytnout dostatečný detail). Správní orgán tedy částečný zásah pozemku RD8 do plochy veřejných prostranství vyhodnotil jako nepřesnost kresby územního planu.

Dle odůvodnění ÚP, kapitoly A. Pojmy a zkratky 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. V tomto případě je charakter utvářen stávající zástavbou rodinných domů při ulici Na Zábrání, a v navazujících ulicích (Americká, Ječmínková, Partyzánská...). Stávající zástavba je tvořena jak samostatně stojícími domy, tak domy řadovými a dvojdomy, v jednotných stavebních čarách podél ulic. Domy jsou zastřešeny převážně sedlovými střechami, ve sklonu cca 30°. Navržené rodinné domy jsou svým umístěním na hranici pozemku, průčelím v jednotné stavební čáře, tvarem i sklonem střech s charakterem území v souladu; na bezprostředně navazujících pozemcích severním směrem již probíhá výstavba 6 shodných RD. Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných.

**V bodě 7.12.ÚP jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně), ty jsou pak pro konkrétní plochy určeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 11/087Z je stanovena maximální výška zástavby 7/10m, blokový typ struktury zástavby, zastavěnost 15-40% a minimální podíl zeleně 30%.**

Maximální výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby. Navržená výška okapu je cca 6,4 m a hřebene cca 9,35 nad úrovní veřejného prostranství, stanovená maximální výška 7/10 m tak nebude překročena.

Blokový typ je druh zástavby vymezený zpravidla stavebními čarami; vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství (s možností předzahrádek), vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku. Navržené domy jsou řešeny v jednotné stavební čáře podél ulice, za domy jsou navrženy zahrady jako součást klidového vnitrobloku.

Zastavěnost pozemků a minimální podíl zeleně není v předložené dokumentaci vyčíslen. Při zastavěné ploše domů cca 133 m<sup>2</sup> a výměře stavebních pozemků 820 a 876 m<sup>2</sup> dosahuje zastavěnost hodnoty cca 16%, a je tedy ve stanoveném rozmezí. Podíl zeleně na pozemcích přesahuje 70%, minimální podíl zeleně tedy je splněn.

Záměr tedy je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch.

**Dle koncepce odkanalizování v bodě 5.4.3. ÚP je pro zajištění podmínek pro odkanalizování území nutno zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod. Srážkové vody budou u konkrétních záměrů v území posuzovány jednotlivě v souladu s problematikou hospodaření s dešťovými vodami; dešťové vody budou v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovány, dále zadržovány a využívány a jejich regulovaný odtok kanalizací bude omezen na nezbytně nutné minimum; zadržování povrchové vody ze zpevněných ploch v zástavbě bude řešeno přírodě blízkým způsobem. Totéž vyplývá i z evidované územní studie Koncepce vodního hospodářství města Olomouce. Dešťové vody jsou svedeny do akumulčních nádrží v zahradě domu, s přepadem do vsakovacího zařízení. Záměr tedy je v souladu s koncepcí odkanalizování dle bodu 5.4.3. ÚP, a s Koncepcí vodního hospodářství města Olomouce.**

#### 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 ověřených výkresů, které jsou 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**

P1 Ověřená část kopie předložené (projektové) dokumentace k posuzovanému záměru

- Situační výkres RD7
- Situační výkres RD5
- Pohledy východní a severní

#### **Rozdělovník**

1 P1 Simplon Invest beta s.r.o., tř. Svornosti 1177/57, 779 00 Olomouc 9 (datová schránka)

2. Spis

**Vypraveno dne:**