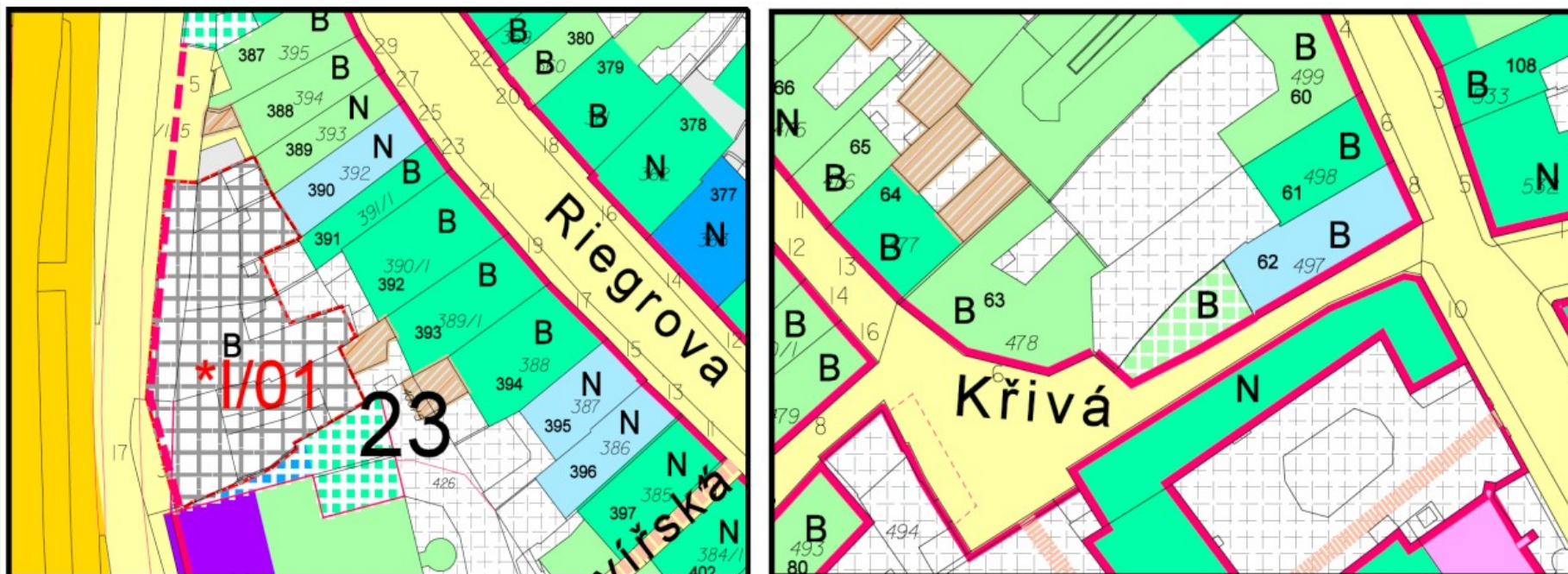


Ing. arch. Tadeáš Matoušek, Praha 6



Soubor změn č.X - Regulačního plánu Městské památkové rezervace OLOMOUC

**II.**

**TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ**

- PROSINEC 2021 -

**- NÁVRH -**

**POŘIZOVATEL:**  
MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE  
ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE  
**ZPRACOVATEL:**  
ING.ARCH.TADEÁŠ MATOUŠEK  
PRAHA 6

### Obsah textové části

Odůvodnění regulačního plánu dle § 68 odst. 4 a 5 stavebního zákona, správního řádu a přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.:

1	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	
1.1	postup při pořízení regulačního plánu.....	3
1.2	uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí.....	3
1.3	uplatněné připomínky, vypořádání připomínek.....	4
1.4	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek.....	4
2	Výsledek posouzení změny regulačního plánu z hlediska souladu	
2.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací.....	4
2.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území...4	
2.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	5
2.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
3	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	5
3.1	Základní charakteristika a vazby řešeného území v rámci centrálního území města.....	8
3.2	Urbanistická struktura a architektura řešeného území.....	10
3.3	Řešení veřejné infrastruktury.....	10
3.4	Uspořádání dopravy.....	10
3.5	Celková koncepce zeleně a ochrany přírody.....	10
3.5.1	Vodní toky a vodní plochy.....	10
3.6	Archeologie.....	10
4	Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.....	11

- 5 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem..... 11
- 6 Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)..... 11
- 7 Zdůvodnění navržené koncepce řešení..... 11
- 8 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa.....12
- 9 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí..... 12

Poznámka: čísla stránek zatím neplatí.

## 1 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

### 1.1 Postup při pořízení Souboru změn č. X Regulačního plánu MPR Olomouc

Soubor změn č. X Regulačního plánu Městské památkové rezervace Olomouc v lokalitách X/1 a X/2 (dále jen „Změna č.X“ nebo „změna je pořizován na základě podnětů právnických osob.

Návrhy na pořízení změn byly dne 20.11.2019 projednány v komisi pro architekturu, územní plánování a pro program regenerace památek MPR.

Statutární město Olomouc rozhodlo usnesením Zastupitelstva města Olomouce (dále jen „ZMO“) ze dne 13.12.2019 o pořízení souboru změn č.X Regulačního plánu MPR Olomouc **v rozsahu dílčích změn X/1 a X/2 s tím, že vlastní proces pořizování bude zahájen až po vydání úpravy regulačního plánu. Vzhledem k rozporu s platným Územním plánem Olomouc a vyhláškou č. 501/2006 Sb. nelze návrh č. 3 doporučit k pořízení.**

Soubor změn byl na základě usnesení ZMO pořizován zkráceným postupem za podmínky uzavření dohody o úhradě nákladů na zpracování změny regulačního plánu a vyhotovení úplného znění regulačního plánu a následně úhrady nákladů do 30 dnů ode dne zaslání návrhu dohody o úhradě nákladů ze strany Statutárního města Olomouce.

další postup doplní pořizovatel do vydávané verze

uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

doplní pořizovatel do vydávané verze

## 1.2 uplatněné připomínky, vypořádání připomínek

doplní pořizovatel do vydávané verze

## 1.3 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

doplní pořizovatel do vydávané verze

## 2 VÝSLEDEK POSOUZENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

### 2.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Změna č. X Regulačního plánu MPR Olomouc zahrnuje taková opatření, která nemají žádnou vazbu na koordinaci v rámci širších vztahů v území ani žádným způsobem neovlivňuje zásady stanovené územním plánem sídelního útvaru města Olomouce.

Změna č. X nenarušuje koncepci rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit určených platným územním plánem Olomouce.

Řešené území Změna č. X je podle platného Územního plánu Olomouc zařazeno do Lokality 01 - historické jádro Olomouce zahrnující Městskou památkovou rezervaci. Navržená výšková regulace nepřekračuje stanovenou maximální výšku zástavby stanovenou Územním plánem Olomouc, tj. 17/21 m, dle odůvodnění územního plánu podrobněji určuje výškovou hladinu regulační plán MPR.

Lokality dílčích změn se nacházejí ve stabilizovaných plochách smíšených obytných, s kompaktním rostlým městským typem struktury zástavby, kde jsou mimo jiné přípustné přístavby objektů, a dostavby objektů v prolukách.

Hlavními limity ovlivňujícími využití řešeného území Změny Změna č. X jsou:

- území MPR Olomouc maximální ohled na zachování a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot území (zejména historické parcelace včetně původní půdorysné stopy objektu, a urbanistické struktury včetně výškového uspořádání a střešní krajiny okolní zástavby).

### 2.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Zásadními hodnotami daného území jsou především dochovaná historická rostlá urbanistická struktura a zástavba. Navržená změna podmínek využití pozemků směřuje k dotvoření souvislé městské zástavby (zejména dostavbou proluky), což je v souladu s § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, přičemž navržená regulace respektuje dochovanou parcelaci a strukturu zástavby i její hmotové řešení. Při dostavbě proluky na tř. Svobody je navržena uliční a stavební čára v návaznosti na stávající zástavbu, čímž je rozvíjena jedna z urbanistických hodnot území – souvislá a jednotná stavební a uliční čáry, vymezující uliční prostor. Navržená regulace vychází z výšek stávající okolní zástavby, podmínky pro dostavbu proluky, respektive dvora jsou stanoveny tak, aby hodnotné hmotové uspořádání zástavby území nebylo narušeno.

### **2.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Tato změna regulačního plánu, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

### **2.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

tato kapitola bude případně doplněna na základě stanovisek dotčených orgánů

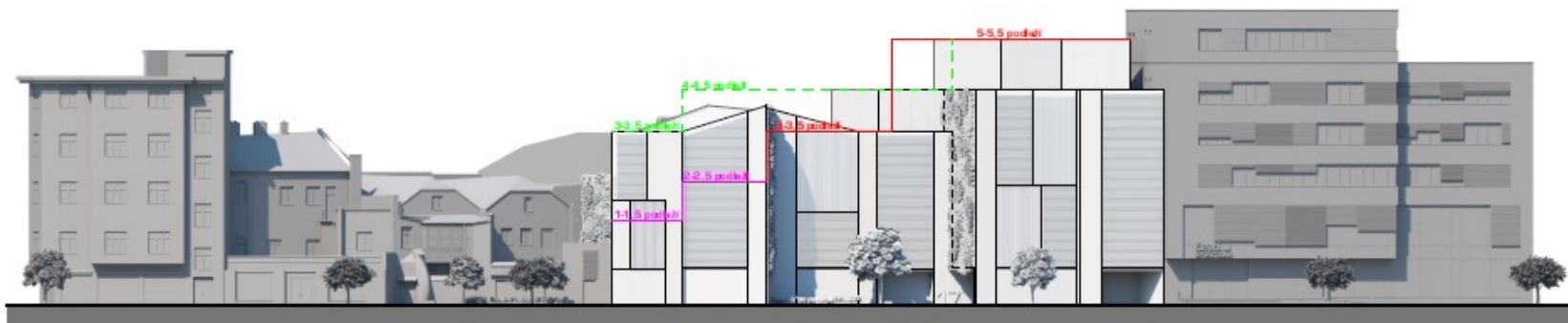
## **3 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **Lokalita X/1**

Důvodem návrhu změny regulačního plánu je investiční záměr na řešených pozemcích, na kterých je navržen bytový objekt s komerčním parterem a podzemním parkováním. Navržený objekt svou výškou přesahuje stanovenou podlažnost a svým půdorysným osazením přesahuje stanovenou stavební čáru.

Dle Územního plánu Olomouc jsou předmětné pozemky v proluce na tř. Svobody součástí stabilizované plochy smíšené obytné 01/004S, s kompaktním rostlým městským typem struktury zástavby. Ve stabilizovaných plochách s tímto typem struktury zástavby se zastavěnost a funkční využití nemění, přičemž za změny se nepovažují změny funkce zachovávající nebo zlepšující pohodu bydlení, a dostavby objektů v prolukách a v půdorysné stopě původních objektů. V plochách smíšených obytných jsou jako přípustné využití mimo jiné uvedeny pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem, a pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu. Západní hranice plochy je územním plánem vymezena v poloze, která nevyklučuje navržený posun stavební a uliční čáry západním směrem. Stanovená maximální výška zástavby 17/21 m rovněž nevyklučuje navržené navýšení maximální výšky na jednotlivých pozemcích.

Úpravy plochy Změny X/1 byly prověřeny architektonicko – urbanistickou studií vypracovanou Atelierem R, s.r.o., Uhelná 27, 772 00 Olomouc.



Pozemky lokality X/1 jsou vymezeny jako pozemky staveb pro bydlení, se změnou polohy stavební a uliční čáry, a se specifickým prostorovým regulativem \*I/01 (SPR \*I/01).

Pro přípustnou dostavbu na pozemcích lokality X/1 je stanoven specifický prostorový regulativ \*I/01 (SPR \*I/01)

Specifický prostorový regulativ **\*I/01** v lokalitě X/1 stanoví:

- navržená výšková regulace, požaduje postupné snižování výšek zástavby od jihu na sever :  
max. podlažnost 5 – 5,5 podlaží na parc. č. 389/2, 392, s částečným přesahem na 75/135;  
max. podlažnost 4 – 4,5 podlaží parc. č. 538, 391/2, s částečným přesahem na 75/135;

max. podlažnost 3 – 3,5 podlaží parc. č. 393 s částečným přesahem na 75/135;

- uliční a stavební čára je vymezena jako uzavřená, tj. musí být zastavěna souvisle a úplně v celé šířce pozemků; na maximálně 50 % délky stavební čáry může zástavba ustoupit do hloubky pozemků.

Navržený prostorový regulativ zajistí požadovaný princip pozvolného snižování výšky staveb od objektu Spořitelny severním směrem, k nižší zástavbě tvořené dvorními trakty domů v Riegrově ulici. Navržená stavební a současně uliční čára svojí polohou logicky navazuje na stavební čáru stávajícího objektu Spořitelny, čímž bude dosažena jednotná uliční fronta městské třídy. Navržená možnost dílčího ustoupení zástavby vůči uliční čáře umožní členění uliční fronty, a to především s ohledem na charakter okolní zástavby historického jádra, a možnost zohlednění a částečné zachování historické parcelace.

Vymezení pozemků pro stavby pro bydlení je v souladu s koncepcí regulačního plánu, směřující k podpoře funkce bydlení v historickém jádru města.

## **Lokalita X/2**

Důvodem návrhu změny regulačního plánu je záměr vlastníka využít stávající objekt pro rezidenční bydlení, a v souvislosti s tím vybudovat ve dvorní části pozemku, v současnosti regulačním plánem vymezené jako zeleň palácových a klášterních zahrad, objekt (přístavbu) pro parkování, se zelenou střechou sloužící jako terasa.

Dle Územního plánu Olomouc je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy smíšené obytné 01/013S, s kompaktním rostlým městským typem struktury zástavby. Ve stabilizovaných plochách s tímto typem struktury zástavby se zastavěnost a funkční využití nemění, přičemž za změny se nepovažují změny funkce zachovávající nebo zlepšující pohodu bydlení, stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení, přístavby objektů, a dostavby objektů v prolukách a v půdorysné stopě původních objektů. V plochách smíšených obytných jsou jako přípustné využití mimo jiné uvedeny pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem.

Změna č.X/2 RP upravuje podmínky pro využití pozemku:

- na řešeném pozemku Změnou X parc.č. 497 je umožněna přístavba/dostavba doplňkového objektu v jihozápadní části pozemku,
- maximální výška objektu (1 - 1,5 NP).

Navržená změna je dokumentována ve výřezech Hlavního výkresu.

Úpravy průčelí do Křivé ulice po dostavbě:



studie záměru - uliční pohledy

V jihozápadní části pozemku, v uliční frontě Křivé ulice včetně nároží, se historicky nacházel třípodlažní objekt, doložený na starších mapách a leteckých snímcích. Jedná se tedy de facto o proluku, přístavba v půdorysné stopě původní stavby je tak urbanisticky odůvodněná. Navržená regulace tedy směřuje de facto k obnově historického prostorového uspořádání zástavby, a tedy k zachování a rozvoji unikátního prostředí památkové rezervace. Výšková regulace odpovídá záměru vlastníka, a současně zajistí zachování odpovídající kvality bydlení na sousedních pozemcích.

### 3.1 Základní charakteristika a vazby řešeného území v rámci centrálního území města

#### - vymezení pozemků Změny č.X RP MPR:

Řešené území Změny X je součástí zastavěného území městské památkové rezervace Olomouc (dále též MPR).

Jedná se o stabilizované území, o které je pečováno statutárním městem Olomouc, vlastníky objektů pod dohledem památkové péče, zejména s hlediska zachování jedinečného rázu dochované urbánní struktury v celku, potvrzeném statutem MPR.



**Graficky je stav v části odůvodnění dokumentován výkresy:**

- 8 Hlavní výkres - Změna č. X/1 – odůvodnění v měřítku 1:1000
- 9 Hlavní výkres - Změna č. X/2 - odůvodnění v měřítku 1:1000
- 10 Hlavní výkres - stav před Změnou X/1 - odůvodnění v měřítku 1:1000
- 11 Hlavní výkres - stav před Změnou X/2 – odůvodnění v měřítku 1:1000
- 12 Výkres využití pozemků - Změna č. X/1 - odůvodnění v měřítku 1:2000
- 13 Výkres využití pozemků - Změna č. X/2 - odůvodnění v měřítku 1:2000
- 14 Výkres využití pozemků - stav před Změnou č. X/1 - odůvodnění v měřítku 1:2000
- 15 Výkres využití pozemků - stav před Změnou č. X/2 - odůvodnění v měřítku 1:2000
- 16 Koncepce dopravní infrastruktury a zeleně - Změna č. X/1 - odůvodnění v měřítku 1:1000
- 17 Koncepce dopravní infrastruktury a zeleně - Změna č. X/2 - odůvodnění v měřítku 1:1000
- 18 Koncepce dopravní infrastruktury a zeleně - stav před Změnou č. X/1 - odůvodnění v měřítku 1:1000
- 19 Koncepce dopravní infrastruktury a zeleně - stav před Změnou č. X/2 – odůvodnění v měřítku 1:1000

lokality	katastrální území	parcela č.	č.popisné	adresa
X/1	Olomouc-město	75/135, 389/2, 391/2, 392, 393, 538	389, 390, 391, 392, 393	Riegrova 19, 21, 23, 25, 27 třída Svobody
X/2	Olomouc-město	497	62	Kateřinská 8 Křivá

### **3.2 Urbanistická struktura a architektura řešeného území**

Navržené úpravy směřují k dotvoření zástavby v proluce podél Třídy Svobody v úseku s velkými výškovými rozdíly uliční fronty. Na jižní straně vysoká šestipodlažní budova České spořitelny na opačné straně proluky přízemní stavba. Severní nároží do Riegrovy ulice je tvořeno pětipodlažní budovou. Současnou konfiguraci zástavby s otevřeným vnitroblokem v návrhu lze podle podkladových studijních materiálů dostavět kompozicí budov, které reagují na daný stav a původní regulaci RP většími výškami a posunutím nové uliční čáry podél Třídy Svobody na západ.

#### **- Podmínky vymezení pozemků a jejich využití:**

Viz 4. Komplexní zdůvodnění

Navržená změna je dokumentována na situačních výřezech Hlavního výkresu 1/1 - výrok v měřítku 1:1000

### **3.3 Řešení veřejné infrastruktury**

Změnou nedojde ke zvýšení nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

### **3.4 Uspořádání dopravy**

Navržená dostavby jsou ve vnitřních plochách a neovlivní stav dopravy ve veřejných prostorech města.

### **3.5 Celková koncepce zeleně a ochrany přírody**

Možnost uplatnění zeleně na nezastavěných plochách atria je zachována. Celková koncepce v MPR není ovlivněna.

#### **3.5.1 Vodní toky a vodní plochy**

Návrh změny se netýká vodních toků a ploch

### **3.6 Archeologie**

Lokality se nachází uvnitř MPR Olomouc. Jde o území s archeologickými nálezy. Zahájení stavební činnosti jsou stavebníci povinni ohlásit tak, aby mohl být proveden záchranný archeologický průzkum.

#### **4 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Tyto údaje jsou obsaženy v kapitole 1.1 tohoto textu Odůvodnění (postup při pořízení regulačního plánu).

#### **5 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TÉŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Změna X zahrnuje takové opatření, které nemá žádnou vazbu na koordinaci v rámci širších vztahů v území ani žádným způsobem neovlivňuje zásady stanovené platným územním plánem Olomouce.

Toto zdůvodnění je popsáno v kapitole 2.1 tohoto textu Odůvodnění.

#### **6 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)**

Všechny body obsahu změny regulačního plánu MPR Olomouc byly naplněny.

Textová a grafická část je zpracována v souladu s přílohou č. 11. vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Soubor změn č. X RP MPR Olomouc je pořizován zkráceným postupem, obsah změny je součástí usnesení ZMO o pořízení změny.

Návrh RP MPR respektuje požadavky obsažené v obsahu změny s tím, že byla upřesněna skladba výkresů.

Regulace funkčního využití a prostorových prvků pro vymezené území Změny X, je detailně propracovaná v měřítku grafických výstupů 1:1000.

#### **7 ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ**

Toto zdůvodnění je dostatečně popsáno v kapitole 3. tohoto textu Odůvodnění (Komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

## **8 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Rozvoj území se předpokládá pouze uvnitř zastavěného území v rámci ploch Změny č.X/1 a č.X/2 Regulační plán je v souladu s platným územním plánem Olomouce, pro který byly případné zábory zemědělského půdního fondu vyhodnoceny a odsouhlaseny. Regulační plán nenavrhuje k záborům žádnou zemědělskou půdu (ZPF), ani pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).

## **9 ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ**

Tato kapitola je bezpředmětná, neboť tento regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

Ing.arch.Tadeáš Matoušek  
2021