

Statutární město Olomouc
Doručeno: 10.06.2020
SMOL/137563/2020
listy: 2 přílohy: 1
druh: dokumentace
smo1es7a32e39e

Magistrát města Olomouce
Odbor dopravy a územního rozvoje
Hynaisova 10
779 11 Olomouc

V Prostějově dne 10. 6. 2020

ŽÁDOST O VYDÁNÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA

podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

I. ŽADATEL (vyplňte prosím hůlkovým písmem)

fyzická osoba

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, popř. jiná adresa pro doručování

fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností

jméno, příjmení, popř. dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo osob a adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popř. jiná adresa pro doručování

právnická osoba

název nebo obchodní firma, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresa sídla, popř. jiná adresa pro doručování, osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

KABELOVÝ servis, spol. s.r.o., Kyselovská 211/82, Slavonín, 783 01 Olomouc, IČ: 603 22 268

Kontaktní telefon

E-mail

Žádá-li o vydání závazného stanoviska více žadatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

ano ne

Žadatel jedná:

samostatně

je zastoupen: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

LAMPLOTA.EU s.r.o., Resjkova 3081/30, 796 01 Prostějov, IČ: 276 96 430, ds: itihpfi

Vyřizuje: [redacted]

Kontaktní telefon zástupce [REDACTED]

E-mail zástupce [REDACTED]

Způsob doručování

datová schránka poštou osobně

II. IDENTIFIKACE STAVBY/ZÁMĚRU

Název stavby / záměru: *Novostavba řadových rodinných domů*

Popis (označení, druh a účel užívání stavby, půdorysná velikost a výška stavby, její tvar, vzhled, úprava nezastavěných ploch, apod.):

Předmětem projektové dokumentace je novostavba osmi řadových rodinných domů, kde se řeší řadové rodinné domy s garáží, oplocení a opěrné stěny, zpevněné plochy, prodloužení a přípojky a přeložky inženýrských sítí (plynovod, vodovod, splašková kanalizace, hospodaření se srážkovými vodami, rozšíření a přeložka veřejného osvětlení).

III. DOTČENÉ POZEMKY

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku dle katastru nemovitostí	Výměra
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>386</i>	<i>Zahrada</i>	<i>1043 m²</i>
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>388</i>	<i>Zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>1453 m²</i>
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>389</i>	<i>Zahrada</i>	<i>255 m²</i>
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>1226</i>	<i>Ostatní plocha</i>	<i>1842 m²</i>
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>1225</i>	<i>Ostatní plocha</i>	<i>3265 m²</i>
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>1140</i>	<i>Ostatní plocha</i>	<i>2179 m²</i>
<i>Olomouc</i>	<i>Slavonín</i>	<i>1231/6</i>	<i>Ostatní plocha</i>	<i>13695 m²</i>

Jedná-li se o více pozemků, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

IV. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O PŘEDKLÁDANÉ DOKUMENTACI

(název dokumentace, stupeň, datum zpracování, zpracovatel)

Název dokumentace: *Novostavba řadových rodinných domů, k.ú. Slavonín*

Stupeň: *DSP*

Datum zpracování: *03/ 2020*

Žadatel k žádosti připojuje:

- dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 1a a příloha č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů)
- dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území (§ 1b a příloha č. 6 citované vyhlášky)
- dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 1c a příloha č. 7 citované vyhlášky)
- společnou dokumentaci pro vydání společného povolení (§ 1d a příloha č. 8 citované vyhlášky), předkládané s žádostí o vydání územního rozhodnutí (společného rozhodnutí)

Závazné stanovisko bude sloužit jako podklad (označte jednu, nebo více možností):

- k žádosti o vydání územního rozhodnutí
 - o umístění stavby nebo zařízení
 - o změně využití území
 - o změně vlivu užívání stavby na území
 - o dělení nebo scelování pozemků
 - o ochranném pásmu
- k veřejnoprávní smlouvě
 - o umístění stavby
 - o změně využití území
 - o změně vlivu užívání stavby na území
- k oznámení záměru k vydání územního souhlasu
 - o umístění staveb a jejich změn
 - o změně využití území
- ke společnému územnímu souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru
- k územnímu rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení a scelování pozemků vydávaná ve zjednodušeném územním řízení
- ke společnému povolení
- k souhlasu se změnou v užívání stavby
- k povolení ke změně v užívání stavby
- k dodatečnému povolení stavby
- k povolení stavby v opakovaném stavebním řízení
- k povolení změny užívání dočasné stavby nebo změny na stavbu trvalou
- k dodatečnému povolení terénních úprav a zařízení
- k povolení stavby speciálním stavebním úřadem, jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas

V. PŘÍPADNÉ NÁROKY A ZPŮSOB NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- viz přílohy žádosti

.....

.....

.....

.....

PŘÍLOHY ŽÁDOSTI:

1 x dokumentace stavby – záměru zpracovaná v rozsahu pro daný účel, dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., vyhlášky č. 146/2008 Sb.

Plná moc v případě zastupování

Jiné:

.....

.....

.....

.....

.....

.....



.....

podpis žadatele nebo jeho zástupce



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/169215/2020/ODUR/UUP/Vych
Spisová značka: S-SMOL/137563/2020/ODUR
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 14.07.2020

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: J

Telefon: 588488392

E-mail:

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Dne 10.06.2020 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/137563/2020 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 řadových RD na pozemcích parc. č. 386 v k.ú. Slavonín, parc. č. 388 v k.ú. Slavonín, parc. č. 389 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1226 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1225 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1140 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1231/6 v k.ú. Slavonín.

Žadatelem je **KABELOVÝ servis, spol. s r.o., Kyselovská 211/82, Slavonín, 783 01 Olomouc 18,**
v zastoupení: LAMPLOTA.EU s.r.o., Rejskova 3081/30, Prostějov, 796 01 Prostějov 1.

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 řadových RD na pozemcích parc. č. 386 v k.ú. Slavonín, parc. č. 388 v k.ú. Slavonín, parc. č. 389 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1226 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1225 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1140 v k.ú. Slavonín, parc. č. 1231/6 v k.ú. Slavonín podle předložené projektové dokumentace „Novostavba řadových rodinných domů“ kterou vypracoval v březnu 2020, CAD projekt plus s.r.o. Ing.arch. Zdeněk Beran, ČKA 03609, **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 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 10.6.2020, č.j. SMOL/137563/2020, jejíž přílohou

je projektová 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

Předmětem záměru je výstavba dvou skupin po čtyřech řadových RD podél ul. Kyselovské a K lesíku. Pozemek o celkové velikosti cca 35 x 65m je svažité, rozdíl mezi úrovněmi 1.NP obou řad je 2,95m. Řady jsou od severní hranice území vzdáleny 2,0-2,75m, od jižní hranice 3,3-5,8m. S ohledem na šikmý průběh ulic ve vztahu k podélným hraničním pozemkům, jsou domy uspořádány pilovitě. Skupina SO-01 podél ul. K lesíku je od uliční čáry vzdálena cca 6,5m, skupina SO-02 podél ul. Kyselovské je od uliční čáry vzdálena cca 4,1m. Zpevněné plochy před domy pro odstavení vozidel jsou mezi sebou odděleny pásy zeleně o šířce 1m. Podél jižní hranice pozemků je vytvořen nový pěší průchod – chodník šířky 1,5m propojující obě ulice, v tomto pásu jsou vedeny sítě.

Domy jsou navrženy jako nepodsklepené dvoupodlažní o půdorysných rozměrech 7,65-7,85 x 13,25-16,65m. Skupina SO-01 je navržena s plochou střechou, výška atiky je +6,39m nad úrovní podlahy 1.NP, které je o 0,15m výše nad upravenou úrovní veřejného prostranství ul. K lesíku. Skupina SO-02 je navržena se střechou kombinující sedlovou střechu podél ul. Kyselovské a plochou střechu nad zahradní částí. Výška okapní římsy je +6,49m a hřebene +9,18m nad úrovní podlahy 1.NP, která je o cca 0,5m nad úrovní veřejného prostranství. Terénní rozdíly mezi hranicemi zahrad jsou vyrovnávány betonovými opěrnými stěnami výšky až 1,5m. Oplocení mezi řadovými RD je navrženo drátěné s ocelovými sloupky výšky 1,8m. Oplocení se sousedními pozemky je stávající.

Dopravní řešení: skupina SO-01 je přístupná po stávající asfaltové komunikaci ul. K lesíku šířky 2,5m. Podél řešeného území je navrženo rozšíření asfaltové komunikace na 4,05m s pásem dlážděné plochy šířky 2,0m vhodné pro jezdění nákladními vozy. Zpevněná dlážděná plocha před RD SO-01.4 je řešena jako obratiště pro vozy TS a HZS. Břeh protilehlé zahrádkové kolonie je zpevněn opěrnou zídkou. Skupina SO-02 je přístupná z ul. Kyselovské. Chodník je v úseku před RD upraven pro jezdění osobními vozy a opatřen ležatým obrubníkem. Odstavení vozidel je řešeno v garáži pro 10A a na zpevněné ploše před domem pro 1-20A.

Hlavní řady sítě technické infrastruktury se nacházejí v ul. Kyselovská. Na kanalizační stoku KT 300 bude osazena vstupní šachta, z níž povede nová větev A1 118m kanalizace podél jižní hranice území do ul. K lesíku. Z ní odbočuje větev A2 31,5m pro RD v ul. Kyselovská. Z těchto dvou větví budou napojeny RD přípojkami. Pro napojení 4RD v ul. K lesíku bude ve stejné trase vybudován prodloužený vodovodní řad v délce 112,5m, z něj budou provedeny přípojky DN 25. 4RD v ul. Kyselovská budou napojeny přípojkami na stávající vodovodní řad. Pro napojení 4RD v ul. K lesíku bude vybudována podél severní hranice území a v ul. K lesíku větev STL plynovodu 105,8m, která se napojí na stávající potrubí z trub PE dn110. RD budou napojeny na nový a stávající STL plynovod samostatnými přípojkami. Rozšíření distribuční soustavy NN bude zajištěno správcem sítě. Podél chodníku jižní hranice území budou osazeny stožáry veřejného osvětlení.

Dešťové vody z jednotlivých střech budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 4,5m³ a dále do retenční nádrže o objemu 3,8m³ a vsakovány na pozemku. Dešťové vody ze zpevněných ploch při západním okraji pozemků budou vsakovány sparami v dlažbě a příkopovou vsakovací trubkou uloženou pod drenážní dlažbou. Dešťové vody ze zpevněných ploch při ul. Kyselovská budou vsakovány sparami v dlažbě, popř. svedeny do stávající kanalizace.

Přezkoumání záměru

Magistrát města Olomouce (dále „orgán územního plánování“) 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

Vzhledem k měřítku navrženého záměru a řešenému území nacházejícímu se v zastavěné ploše na území obce vyplývají pro tento záměr z PÚR obecné požadavky č. 14 a 25 uvedené v kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, které jsou konkretizovány v níže uvedených požadavcích územního plánu. Jedná se o požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a o požadavek na vsakování dešťových vod ve znění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.*
- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Vzhledem k závěrům uvedeným v kapitole souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování je zajištěn soulad s požadavkem č. 14.

Dešťové vody jsou převážně vsakovány na pozemcích řešeného území. Je tedy zajištěn soulad s požadavkem č. 25.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu s PÚR.

Soulad záměru se zásadami územního rozvoje

Vzhledem k měřítku navržené stavby a řešenému území nacházejícímu se v zastavěné ploše na území obce vyplývá pro tento záměr ze ZÚR pouze požadavek uvedený v textové části v kap. A.1. **STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ** stanovující: 5. *Priority v oblasti ochrany životního prostředí: 5.1. chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.* Obdobně jako u výše uvedeného požadavku PÚR č. 14 i tento požadavek ZÚR níže upřesňuje územní plán a to s tím závěrem, že předložený záměr splňuje konkretizované požadavky na ochranu *kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistické.* Území obce se z hlediska ZÚR nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB8 Olomouc. Místo stavby se nenachází v ploše či koridoru nadmístního významu, veřejně prospěšné stavby nebo opatření apod.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu s ZÚR.

Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

Z hlediska platného Územního plánu Olomouc ve znění pozdějších změn jsou pozemky součástí stabilizované plochy smíšené obytné 28/059S s blokovým typem struktury zástavby a maximální výškou 7/10m. Dále plochy 28/009S veřejných prostranství (P) a plochy 28/060S dopravní infrastruktury (D).

V plochách stabilizovaných 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. změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí. ve struktuře blokového typu (b) urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v prolukách a bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci, to vše směřující k dotvoření blokové struktury se zachováním rekreačního charakteru vnitrobloků. V daném případě jde o pozemky, které byly donedávna zastavěny několika objekty a využívány pro provoz firmy. Navržená zástavba vrací do území funkci bydlení – tím se zlepšuje kvalita prostředí. Řadové domy jsou umístěny podél veřejných prostranství ulic K lesíku a Kyselovská, mezi nimiž je vytvořen rekreační vnitroblok. Záměr je tedy v souladu s podmínkami ploch stabilizovaných.

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. **V plochách smíšených obytných** je přípustné umísťovat pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem. Navržené řadové RD jsou umístěny v lokalitě s převažující funkcí obytnou, kde se nenacházejí lokální zdroje hluku. K rušnější ulici Kyselovské jsou orientovány převážně technické místnosti.

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.

Ulice Kyselovská byla původně ulicí s typickými hanáckými usedlostmi, kdy hlavní uliční obytné objekty byly řešeny na celou šíři pozemku a byly jedno a půl podlažní (později dvoupodlažní), zastřešené sedlovou střechou ve sklonu cca 30-45° s okapní hranou souběžnou s ulicí, s dvorním křídlem hospodářského zázemí domu do dvora na hranici se sousedním pozemkem. Hospodářská část byla uzavřena stodolou. V dané lokalitě byly stodoly umístěny cca v polovině pozemku mezi ul. Kyselovskou a K lesíku. Tento kdysi jednotný charakter staveb se zachoval jen částečně, po demolici některých statků zde vznikla řada samostatně stojících rodinných domů městského charakteru, jejichž stavební čára je od uliční čáry s oplocením oddálena a jsou tak vytvořeny předzahrádky. Předložená PD umísťuje 4 řadové RD podél ulice Kyselovská ve stavební čáře navazující na sousední domy ve vzdálenosti cca 4m od uliční čáry. Dlážděné plochy před domy jsou rozděleny pásy zeleně pro výsadbu živých plotů. Předzahrádky nejsou oploceny, zůstávají součástí veřejného prostranství. Domy jsou opatřeny sedlovou střechou, která je spolu s 2.NP na domy nasazena šikmo – souběžně s ulicí, tím evokuje tvar původního protáhlého objektu. Řadové RD v ul. K lesíku jsou řešeny obdobně, stavební čára je odsunuta 6,5m, což je optimální vzdálenost pro odstavení vozidla před domem. Protější stranu ulice tvoří zahrádková kolonie se zahradními domky. Na sousedních pozemcích není zatím zástavba realizována, její charakter není stanoven. Navržené RD jsou opatřeny plochou střechou. Předložené řešení je v souladu s charakterem území.

V plochách veřejných prostranství a v plochách dopravní infrastruktury je přípustné umísťovat mj. pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umístění sítí TI a jejich přípojek, chodníků a zpevněných ploch včetně pojižděných je v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) a zpřesnění podmínek využití jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 28/059S je stanovena maximální výška zástavby 7/10m a blokový typ struktury zástavby.

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. Pro určení maximální výšky zástavby dále platí, že při respektování požadavků na ochranu hodnot území, zajištění souladu s charakterem území a při prověření z hlediska dálkových pohledů, průhledů a zásahu do struktury zástavby lze maximální výšku zástavby překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb; maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod. Maximální výška atiky souboru SO-01 je 6,55m nad úrovní veřejného prostranství. U souboru SO-02 je výška sedlové střechy 7,0/9,7m nad úrovní veřejného prostranství. Navržené stavby nepřekračující výškové limity území

Struktura zástavby: udává jednotlivé typy struktury zástavby, přičemž je možné stanovený typ upřesnit při jeho prověření regulačním plánem. **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. Domy jsou umístěny podél veřejných prostranství a vytvářejí mezi sebou rekreační vnitroblok.

Záměr je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch.

Dopravní řešení: řadové RD umístěné podél ul. Kyselovské mají zajištěný příjezd po dvoupruhové komunikaci. Pro vjezdy do garáží a na odstavnou plochu před domy jsou zřizovány nové sjezdy, které jsou mezi sebou odděleny zelenými pásy. Chodník bude proveden jako pojižděný. RD podél ulice K lesíku jsou přístupné po asfaltové cestě šířky 2,5m navazující na ul. U Zahrádek severně od

řešeného území. Jižním směrem tato komunikace pokračuje jako polní cesta. Podél ul. K lesíku vzniká nová výstavba, aniž by byla zajištěna dostatečná dimenze příjezdové komunikace. Návrh řeší rozšíření komunikace podél řešeného území a vytvoření obratiště pro vozy TS a HZS, které bude barevně odlišeno a opatřeno značkou zákaz stání.

Veřejné prostranství je tvořeno dvěma pozemky ve vlastnictví města (parc.č. 1225 a 1226), jejichž šířka je 7,15m. K němu přiléhají neoplocené zpevněné plochy před domy. Přestože šířka veřejného prostranství neodpovídá platným předpisům, nedá se předpokládat, že se podaří dosáhnout jeho rozšíření v celé délce, neboť oplocení na hranici sousedních pozemků je již zakonzervované novou výstavbou. Předloženým řešením je navíc prokázáno, že je dostatečně široké pro vytvoření příjezdových komunikací. Není proto požadováno oddělení části pozemku parc.č.386 pro veřejné prostranství.

Odstavení vozidel je řešeno v garážích a na zpevněných plochách před domy v počtu min. 20A/RD. Nově bude vybudováno pěší propojení obou ulic. Chodník šířky 1,5m spolu s travnatými pásy a sítěmi je součástí odděleného veřejného prostranství v jižní části řešeného území. Toto nové pěší propojení je přínosem v řešeném území, zvyšuje jeho prostupnost, což je z územního hlediska kladné řešení. Dopravní řešení je tedy v souladu koncepcí dopravy.

Technická infrastruktura

Podle platného Územního plánu se výše uvedené pozemky v k.ú. Slavonín nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách:

- 28/059S na ploše smíšené obytné (B),
- 28/009S na ploše veřejných prostranství (P) a
- 28/060S na ploše dopravní infrastruktury (D)

V textové části Územního plánu Olomouce se v kapitole:

- 7.1.2. pro plochy smíšené obytné (B) v odstavci písm. f) se **připouští** pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu a v odstavci g) se **připouští** pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- 7.6.2 pro plochy veřejných prostranství (P) v odstavci písm. d) se **připouští** pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu a v odstavci f) se **připouští** pozemky související dopravní a technické infrastruktury a
- 7.7.2 pro plochy dopravní infrastruktury (D) v odstavci písm. d) se **připouští** pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu a v odstavci e) se **připouští** pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Správní orgán přezkoumal soulad záměru s koncepcí technické infrastruktury (5.4.), konkrétně s:

konceptí zásobování vodou (bod 5.4.2. výrokové části Územního plánu):

Pro zajištění podmínek pro zásobování města vodou se vymezují plochy technické infrastruktury, překryvné prvky koridor technické infrastruktury a koncepční prvky vodovodní řad hlavní, vodovodní řad významný, vodní zdroj, vodojem, úpravna vody a případně plochy technické infrastruktury. Ve výkresu Koncepte technické infrastruktury (I/02.3) je vymezen překryvný prvek koridor technické infrastruktury, v němž stávající využití pozemků nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil využití pro vymezené koncepční prvky technické infrastruktury, přičemž v nich mohou být v souladu s podmínkami využití dané plochy umístěny dočasné stavby, například oplocení, přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby apod.

Dle koncepte technické infrastruktury (výkres I/2.3) se ve výše uvedených plochách (v jihozápadní části) **nenachází** stávající či návrhové sítě, s nimiž by byl předmětný návrh kolizní.

Zásobování vodou předmětného souboru výše uvedených staveb bude z nově navrženého vodovodního řadu. Tento vodovodní řad (TLT DN 80, celkové délky 112,5m) se skládá ze dvou částí:

- jedna, tvořící cca 2/3 jeho délky, bude umístěna v nově navrhovaných plochách veřejného prostranství, vyčleněných ve stávající ploše (B) na pozemcích investora

- druhá, tvořící cca 1/3 jeho délky, bude umístěna ve stávající ploše veřejného prostranství (P) ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, tedy umožňující jeho další prodloužení dle potřeb budoucích investorů

Samotné zásobení jednotlivých objektů pak bude realizováno jednotlivými vodovodními přípojkami, (HDPE DN 32, délek 5,5 až 12,0m) napojenými na tento navrhovaný vodovodní řad, či na stávající vodovodní řad (PVC DN100) vedený v ulici Kyselovská.

Soulad s podmínkami využití ploch se způsobem využití a koncepcí zásobování vodou tedy byl prokázán.

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s koncepcí technické infrastruktury **koncepci odkanalizování** (bod 5.4.3. výrokové části Územního plánu):

„Zastavitelné a přestavbové plochy budou odkanalizovány rozšířením stávající nebo navržené kanalizační sítě. V návrhu odvodnění zastavitelných ploch je preferována oddílná kanalizační soustava a jsou navržena opatření na zpomalení odtoku vody z území. Domovní čistírnu odpadních vod, žumpu na vyvážení nebo studnu pro zásobování pitnou vodou lze umístit, pokud napojení na veřejnou kanalizaci nebo veřejný vodovod není technicky možné a ekonomicky přijatelné. Žumpa musí být řešena tak, aby bylo umožněno výhledové připojení stavby na kanalizaci pro veřejnou potřebu ukončenou čistírnou odpadních vod.“

Odvedení splaškových vod z předmětného souboru výše uvedených staveb bude do nově navrženého kanalizačního řadu. Tento kanalizační řad (PVC DN 250, celkové délky 149,5m) se skládá ze dvou částí:

- jedna, délky 118,0m, bude umístěna v nově navrhovaných plochách veřejného prostranství, vyčleněných ve stávající ploše (B) na pozemcích investora
- druhá, délky 31,5m, bude umístěna ve stávající ploše veřejného prostranství (P) ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, tedy umožňující jeho další prodloužení dle potřeb budoucích investorů

Samotné odkanalizování jednotlivých objektů pak bude realizováno jednotlivými kanalizačními přípojkami, (PVC DN 150, délek 3,5 až 5,5m) napojenými na tento navrhovaný kanalizační řad, či na stávající kanalizační řad (splašková kanalizace, stoka AIIj3 KT DN 300) vedeny v ulici Kyselovská.

Soulad s podmínkami využití ploch se způsobem využití a koncepcí zásobování vodou tedy byl prokázán.

Správní orgán přezkoumal soulad záměru s koncepcí technické infrastruktury (5.4.) - **koncepci odkanalizování** (bod 5.4.3. výrokové části Územního plánu):

Pro zajištění podmínek pro odkanalizování území je nutno zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách; v zastavitelných plochách preferovat výstavbu oddílné kanalizace; 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.

Odvedení dešťových vod z předmětného souboru výše uvedených staveb (ze střech jednotné výměry 120m²) bude přes nově navržené akumulační jímky (o jednotném objemu 4,5m³) s bezpečnostním přelivem zaústěným do nově navržených podzemních retenčně/vsakovacích objektů o jednotném objemu 3,8m³. Tyto již dále nebudou vybaveny bezpečnostním přelivem. Návrh tvaru (hloubky) a výpočet retenční kapacity vsakovacích objektů byl proveden na základě provedeného hydrogeologického průzkumu lokality.

U nově navrhovaných ploch veřejného prostranství, komunikací a vjezdů je hospodaření s dešťovými vodami řešeno potrubím pro příkopové vsakování DN 300.

Soulad s podmínkami využití ploch se způsobem využití a koncepcí odkanalizování tedy byl z hlediska hospodaření s dešťovými vodami prokázán.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr jev souladu s ÚP.

Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování

Vzhledem k tomu, že pro město Olomouc byla vydána územně plánovací dokumentace, vychází úřad územního plánování primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat soulad 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 lze vyjít z toho, že **je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem (viz výše), je taktéž souladný s cíli a úkoly územního plánování**

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že **záměr dle předložené projektové 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. Tento přezkum je možný dle § 4 odst. 9 stavebního zákona pouze ve lhůtě jednoho roku ode dne vydání závazného stanoviska.

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 (projektové) dokumentace k posuzovanému záměru

- Situace koordináční
- Řezy SO-01 a SO-02
- Pohledy SO-01 a SO-02

Rozdělovník

KABELOVÝ servis, spol. s r.o., Kyselovská 211/82, Slavonín, 783 01 Olomouc 18,
v zastoupení: LAMPLOTA.EU s.r.o., Rejskova 3081/30, Prostějov, 796 01 Prostějov 1 (do vl. rukou)
Spis

Vypraveno dne: