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/263591/2021/ODUR/UUP/Sob V Olomouci 20.10.2021
Spisová značka: S-SMOL/236806/2021/ODUR
Uvádějte vždy v korespondenci

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

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Dne 22.09.2021 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/236806/2021 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 stavby kolejí pro ubytování studentů na pozemcích parc. č. 432/9, 432/73, 432/74, č. 432/77 v k.ú. Hejčín, a parc. č. 830, 831/4 a 835/2 v k.ú. Nová Ulice.

Žádost o vydání závazného stanoviska doplněna dne 11.10.2021.

Žadatelem je **Ing Milan Ošťádal, Újezd 2175/9a, 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 kolejí pro ubytování studentů na pozemcích parc. č. 432/9, 432/73, 432/74, č. 432/77 v k.ú. Hejčín, a parc. č. 830 a 835/2 v k.ú. Nová Ulice podle předložené projektové dokumentace „Koleje Kašparova" kterou vypracoval v říjnu 2021 Ing. Milan Ošťádal, ČKAIT 1201057, **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 22.9.2021, č.j. SMOL/236806/2021, jejíž přílohou je dokumentace záměru,
2. doplnění žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 11.10.2021 (souhrnná technická zpráva, koordinační situační výkres),
3. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „PÚR“).
4. Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „ZÚR“).
5. 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 řeší na pozemích parc.č. 432/9, 432/73, 432/74, 432/77 v k.ú. Hejčín novostavbu 2 objektů studentských kolejí, napojených novým pozemkem veřejného prostranství, vymezeným na pozemcích parc.č. 830 a 831/4 k.ú. Nová Ulice. Jedná o 5 podlažní objekty zhruba obdélníkového půdorysu, s rizality. Celkové půdorysné rozměry objektu SO 01 jsou cca 17,6 x 39 m, celkové půdorysné rozměry objektu SO 02 jsou cca 17,6 x 53m. Objekty jsou umístěny jihovýchodním průčelím na hranici pozemku, vzájemný odstup objektů je 15,9 m. Severozápadně od objektů je navrženo rekreační zázemí se zelení. Výška objektů v nejvyšším bodě (atika ustupujícího podlaží) je cca 16,3 m nad úrovní ulice, výška hrany nejvyššího běžného NP je cca 12,8 m nad úrovní ulice. Parkování je řešeno v 1.NP a 1.PP objektů formou zakladačů, a částečně formou podélných stání při jihovýchodní straně navržené komunikace.

Veřejné prostranství je navrženo v šířce cca 11,5 m, na pozemku parc.č. 831/4 v šířce cca 9,7 m. je řešeno formou obytné ulice s komunikací širokou 6 m, doplněnou na jihovýchodní straně podélnými stáními a zeleným pásem se stromořadím. Komunikace je napojena na Kašparovu ulici, v místě napojení je dále až po severozápadní hranici pozemku 432/9 navržena komunikace o šířce 4m, ve stopě stávající pěší cesty.

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 parc. č. 432/9, 432/73, 432/74, 432/77 v k.ú. Hejčín, vymezené jako pozemky kolejí, součástí přestavbové plochy veřejného vybavení 05/056P. Pozemek parc. č. 830, na němž je navrženo veřejné prostranství, je součástí stabilizované plochy smíšené obytné 05/051S.

V kapitole 4.10.5. jsou stanoveny následující požadavky na rozvoj lokality:

- **rozvíjet plochu 05/056P pro potřeby vzdělávání a výchovy**
- **rozvíjet pěší propojení od prodloužení ulice Hynaisovy k železniční trati přes ul. Kašparovou až po Dolní hejčínskou,**

- **rozvíjet koridor cyklistické dopravy (mimo plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury) v prodloužení ulice Kašparovy přes dnešní koridor železniční trati č. 275 k ulici Na Trati. Tento koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu.**

Dle odůvodnění ÚP jsou stavbami pro vzdělávání a výchovu např. internáty a koleje. Záměr výstavby studentských kolejí je s požadavkem na rozvoj plochy ve prospěch vzdělávání a výchovy v souladu.

V trase koridoru cyklistické dopravy v prodloužení Kašparovy ulice je na pozemku parc.č. 432/9 k.ú. Hejčín navržena komunikace o šířce 4m, až po jeho hranici s pozemkem parc.č. 432/31. Požadavek na rozvoj koridoru cyklistické dopravy je tak splněn.

Požadované pěší propojení (respektive jeho část) je zajištěno nově vymezeným veřejným prostranstvím – obytnou ulicí. Požadavky na rozvoj lokality jsou tedy splněny.

Dle bodu 4.7.1. ÚP ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění. Ve stabilizovaných plochách je vymezen pozemek veřejného prostranství, zastavěnost se tedy nijak nemění, zásadně se nemění ani funkční využití (veřejně přístupný koridor). S podmínkami využití stabilizovaných ploch je tedy záměr 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 7.5.1. a) jsou v plochách veřejného vybavení jako hlavní využití uvedeny pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb situováno v rámci objektu. Dle odůvodnění ÚP se stavbami veřejného vybavení rozumí mimo jiné stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, např. internáty a koleje. Navržené studentské koleje jsou tedy stavbami veřejného vybavení ve smyslu ÚP. Dle výpočtu bilance statické dopravy je celkový potřebný počet stání 37, z toho je v rámci 1.NP objektů umístěno 31, tj. cca 84%. Podmínka umístění min. 70% stání v rámci objektu je tedy splněna.

Dle bodu 7.1.2. h) ÚP jsou v plochách smíšených obytných, kde je navrženo veřejné prostranství, pozemky veřejných prostranství přípustné.

Při definování hodnot daného území vycházel správní orgán především z UAP a z analýzy hodnot území. Dle výkresu hodnot UAP je území navazující jihovýchodním směrem, vymezeno jako „urbanisticky cenná zástavba, soubor“, které je dále v analýze hodnot území podrobněji charakterizováno takto: „*Soubor vil – Malý obytný soubor při ulici Wellnerově obsahuje několik architektonicky hodnotných rodinných domů a vil. Nejvíce je zde objektů funkcionalistických, ale jsou zde i historizující domy a jeden řešený v duchu klasicismu*.“. Na tyto stávající hodnoty navazujícího území nebude mít záměr vliv.

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 užívaní staveb a charakter veřejných prostranství. V tomto případě je charakter stabilizovaných ploch utvářen jednak zástavbou samostatně stojících domů v blokové struktuře zástavby zmíněné výše, jednak objekty administrativy a veřejného vybavení většího měřítka v plochách 05/088S a 05/055S, směrem k ulici Dolní Hejčínské. V části plochy 05/054P byla realizována novostavba dvou bytových domů, objemově odpovídající zástavbě v plochách 05/088S a 05/055S – jedná se o 3-5podlažní objekty, s plochými střechami.

Vlastní plocha 05/056P, ve které jsou navrženy stavby kolejí, je plochou přestavbovou, v současnosti využívanou jako zahrádky s drobnými objekty zahradních chatek - ÚP tedy předpokládá jak změnu využití, tak struktury a objemu zástavby celé plochy.

Řešení veřejného prostranství jako obytné ulice odpovídá její poloze na hranici obytné čtvrti, uspořádání a materiálové řešení uličního profilu vytváří předpoklad pro vznik kvalitního veřejného prostoru. V prodloužení východozápadní větve Kašparovy ulice je navržena nová komunikace (v trase kopridoru cyklistické dopravy), de facto se tedy jedná o veřejné prostranství, přirozeně rozvíjející stávající uliční síť vymezující jednotlivé bloky zástavby.

Objemové řešení staveb (zastavěná plocha, výška, a tvar střechy) odpovídá navazující zástavbě severovýchodním směrem (administrativní objekty na pozemcích parc.č. 596 k.ú. Hejčín, parc.č. 1430/1 k.ú. Nová Ulice, bytový dům na pozemku parc.č. 2580 k.ú. Nová Ulice). Navržené objekty jsou umístěny na jihovýchodním okraji plochy 05/056P, podél veřejného prostranství, které je

navrženo v trase pěšího průchodu dle ÚP, na kterou severovýchodním i jihozápadním směrem navazují plnohodnotné ulice (jedná se o stopu někdejší železniční vlečky do cukrovaru). Umístění tak objektů tak odpovídá blokovému typu struktury zástavby přilehlé obytné čtvrti, i umístění později realizovaných objektů, a logicky vymezuje uliční frontu nové ulice. Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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 05/056p je stanovena maximální výška zástavby 13/17m, areálový typ struktury zástavby, zastavěnost do 40% a minimální podíl zeleně 20%. 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 – v tomto případě k úrovni nově navržené ulice. Navržené stavby o výšce atiky cca 12,8 m a atiky ustupujícího podlaží cca 16,3 m nad úrovní ulice jsou se stanovenou maximální výškou zástavby v souladu.

Zastavěnost pozemku činí 39,9%, podíl zeleně 36%, požadované hodnoty jsou tedy dodrženy.

Dle bodu 4.7.2. ÚP v přestavbových plochách ve struktuře areálového typu zástavby se objekty umisťují přednostně podél veřejných prostranství – tato podmínka je v případě obou objektů splněna. Soulad záměru s podmínkami prostorového uspořádání ploch tedy byl prokázán.

Dle koncepce odkanalizování v bodě 5.4.3. ÚP přestavbové plochy budou odkanalizovány rozšířením stávající nebo navržené kanalizační sítě. Pro zajištění odkanalizování území je nutno zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod, 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.

Ze střech objektů A i B budou dešťové vody svedeny do retence RN1 z plastových bloků 0,8 x 0,8 x 0,66 m, umístěné v pochůzím prostoru mezi budovami. Odtud bude voda přetékat do čerpací šachty ČSD1. RN1 bude umístěna mezi dvěma zelenými plochami. Ze stran RN1 budou vyvedeny odbočky do oněch zelených ploch, kde budou vyvedeny šachty. Zelené plochy budou sníženy oproti okolnímu terénu o cca 30cm. V případě že by mělo dojít k vylití vody, začne se voda vylévat skrze snížené poklopy do zelených ploch.

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny na terén. Část zpevněných ploch bude vyspádovaná na terén ve východní části pozemku. Zde budou dešťové vody odváděny pomocí travních průlehů a rýh. Odtud bude voda přetékat do čerpací šachty ČSD1.

Do přípojky jednotné kanalizace budou vypouštěny tyto dešťové vody řízeným odtokem – čerpáním 0,7 l/s.

Záměr tedy je v souladu s koncepcí odkanalizování dle bodu 5.4.3. ÚP.

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) nabyl-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.

v z. Ing. Karin Kuklová
Ing. Marek Černý
vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje
Magistrátu města Olomouce

Přílohy
P1 Ověřená část kopie předložené (projektové) dokumentace k posuzovanému záměru
- Koordinační situační výkres
- Pohled jižní

P2 vrácené paré PD

Rozdělovník
1. Ing Milan Ošťádal, Újezd 2175/9a, Prostějov, 796 01 Prostějov 1 (osobně)
2. Spis

Vypraveno dne: