

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

## „Občanské vybavení na ul. Zikova“

Zpracoval: Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, úřad územního plánování  
květen 2021

barevně vyznačené části jsou doplněny nad rámec územní studie Útvarem hlavního architekta z důvodu upřesnění kapacit území a potřeby prověření urbanistické koncepce a reálnosti navrhovaného řešení,

### 1. Důvod pořízení územní studie

Požadavek na zpracování studie je vyvolán požadavkem Moravského divadla Olomouc (dále také MDO) řešit zázemí svého provozu a požadavkem kultivovat celý prostor mezi ulicemi Zikova, Střední Novosadská a Na loučkách s důrazem na řešení využití pozemků ve vlastnictví města Olomouce ve prospěch funkcí sloužících obyvatelům sídliště Nové Sady (občanské vybavení, parkování, zeleň, prostupnost území). V řešeném území se nachází zejména stávající objekt zázemí Moravského divadla Olomouc v nevyhovujícím stavu (zpevněné plochy slouží současně jako zásobovací dvůr prodejny Albert) a objekty občanského vybavení (mj. prodejna Albert, prodejna Penny) s navazujícím parkováním na terénu. V současné době je realizována investiční akce výstavby tramvajové trati v ul. Zikova se souvisejícími úpravami celého uličního profilu.

### 2. Cíl a účel pořízení územní studie

Cílem studie je prověřit podmínky revitalizaci řešeného území s důrazem na kvalitu veřejného prostranství a konkretizovat podmínky využití pro záměr Moravského divadla Olomouc v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území v souladu s obecnými požadavky na využívání území a v souladu s účelem a cílem regulačního plánu RP-19 sídliště Nové Sady – Werichova.

Územní studie bude sloužit jako podrobnější podklad pro rozhodování v území. V částech odlišných od podmínek regulačního plánu RP-19 sídliště Nové Sady – Werichova (případně Územního plánu Olomouc) a bude sloužit jako podklad pro jeho možnou změnu.

Návrh studie bude podložen prověřením architektonicko - urbanistického řešení objektů zázemí Moravského divadla Olomouc.

### 3. Vymezení řešeného území

Územní studie bude zpracována pro území mezi ulicemi Zikova, Střední Novosadská a Na loučkách – viz vyznačení v ortofotomapě.



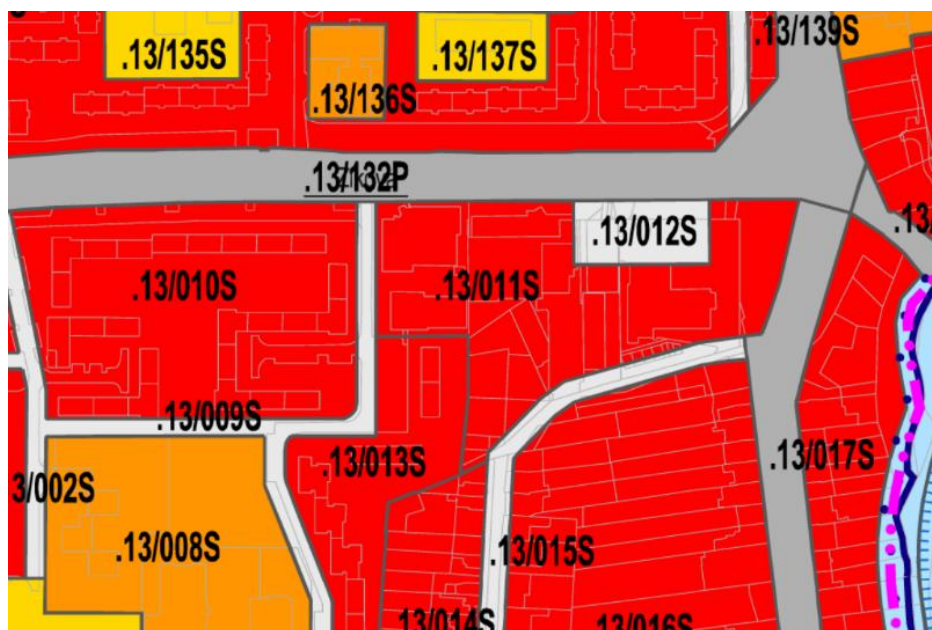
Výřez ortofotomapy s vyznačením řešeného území

### 4. Podmínky vyplývající z Územního plánu Olomouc

Řešené území z hlediska platného Územního plánu Olomouce (dále také ÚPO), který nabyl účinnosti dne 30. 9. 2014, ve znění pozdějších změn, je součástí:

- stabilizovaných ploch smíšených obytných 13/011S s max. výškou zástavby 13/17m, sídlištním volným typem struktury zástavby a 13/016S s max. výškou zástavby 7/10m, blokovým typem struktury zástavby,
- stabilizovaných ploch veřejných prostranství 13/012S a 13/015S (ul. Na Loučkách),

- přestavbové plochy dopravní infrastruktury 13/132P (ul. Zikova).



výřez z hlavního výkresu ÚPO

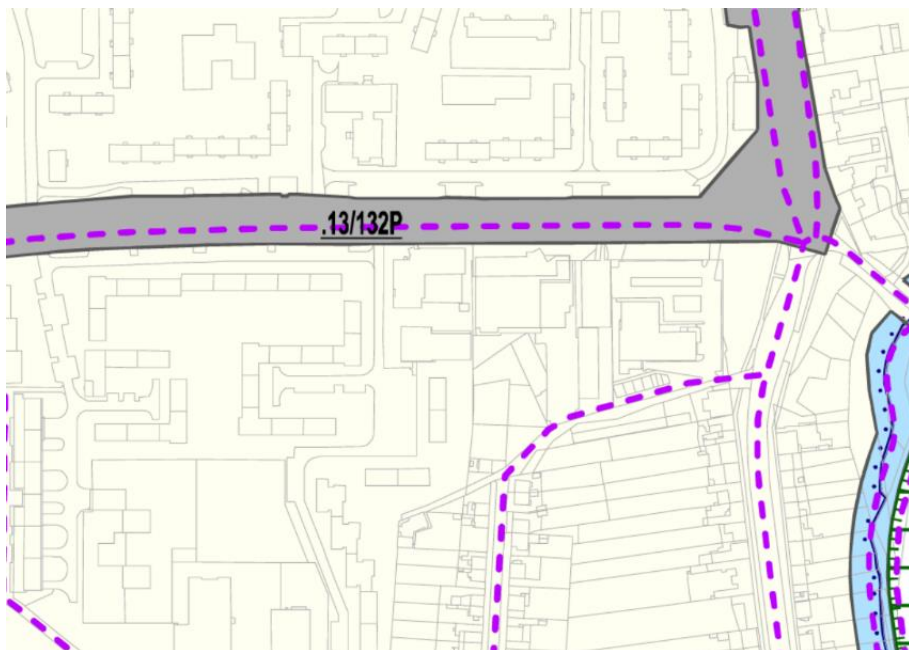
Plochy stabilizované v zastavěném území se dle ÚPO vymezují pro zajištění stabilizované struktury zástavby nebo jejich stávajícího vhodného využití. Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují:

- změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí;
- stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů;
- stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení;
- přístavby objektů;
- nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maxim. stanovenou výšku;
- ve struktuře sídlištního volného typu (p) urbanisticky odůvodněné dostavby nízkopodlažních objektů (tj. objekt s maximálně čtyřmi nadzemními podlažími) občanského vybavení při zachování rekreačního charakteru veřejných prostranství a vnitrobloků;
- 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.

Využití území bude řešeno v souladu s podmínkami přípustného, případně podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných a veřejných prostranství stanovených územním plánem. Přitom bude zohledněna skutečnost, že realizovat terénní úpravy a umísťovat stavby a zařízení lze v celém území pouze v souladu s jeho charakterem a s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot.

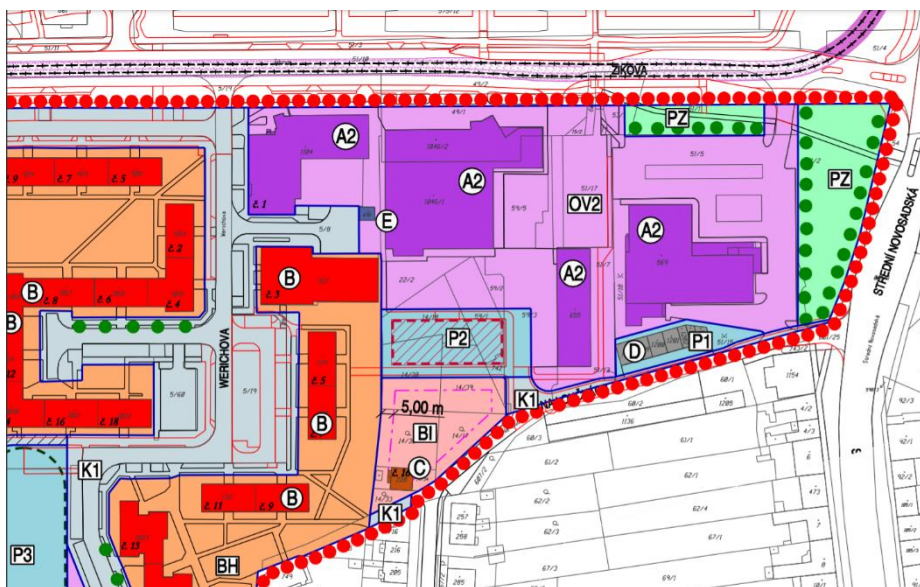
**Požadavky na rozvoj lokality 13 (Povel, Slavonín-sever a Nové Sady-sever) stanovují:**

- rozvíjet mj. ulice Zikova a Střední Novosadská jako městské třídy,



výřez z výkresu VPS, VPO a asanačí ÚPO –

## 5. Podmínky vyplývající z regulačního plánu RP-19 sídliště Nové Sady – Werichova



Výřez hlavního výkresu RP-19 sídliště Nové Sady - Werichova

Řešené území je podrobněji řešeno regulačním plánem RP-19 sídliště Nové Sady – Werichova, dle kterého je součástí :

- pozemků dopravní infrastruktury a pozemků staveb řadových garáží (P1+D)
- pozemků dopravní infrastruktury (P2)
- pozemků veřejných prostranství – komunikace pro motorovou dopravu (K1)
- pozemků veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
- pozemků a staveb zařízení občanského vybavení na ulici Zikově (OV2+A2)
- pozemků a staveb pro bydlení (BI+C)

## 6. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie navrhne a prověří:

- koncepci rozvoje řešeného území a jeho zapojení do celkového organismu sídla,

- potenciál zkvalitnění veřejných prostranství včetně rozvoje zeleně a prostupnosti území, důraz bude kladen na městovorný přístup k dotvoření ulic Zikova a Střední Novosadská,
- potenciál rozvoje občanské vybavenosti včetně zázemí Moravského divadla Olomouc (s odpovídající kapacitou statické dopravy),
- výše uvedené bude řešeno tak, aby byl respektován účel a cíl regulačního plánu snížit deficit statické dopravy v řešeném území při současném zachování kvality veřejných prostranství a vytvoření podmínek pro jejich kultivaci,
- etapizaci jednotlivých částí řešeného území studie,
- odhad investičních nákladů (odděleně na jednotlivé části dle etapizace, záměr MDO bude tvořit samostatnou etapu),
- pravidla pro umístění informačních a reklamních ploch.

### 6.1. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie podrobněji rozpracuje prostorové regulace vyplývající z Územního plánu Olomouc.

Územní studie stanoví limity pro novostavby, přístavby a nástavby a pro veřejná prostranství (stavební, uliční čáry, stavební hranice a prostorové regulativy), a to mj. na základě prověření konkrétního záměru MDO s následujícími požadavky:

- Dílny dekorací, kreativní dílny a edukační centrum (rozdělené na samostatné části dílna zámečnická, dílna truhlářská, dílna kašerská a prostor pro komunitní využití, workshopy apod. a prostor pro malou kavárna (kiosek s občerstvením pro návštěvníky), provozním požadavkem je umístění dílen na úrovni terénu,
- sklady (rozdělené na části sklad kulis a sklad kostýmů se samostatnými vstupy), půjčovna kostýmů je přímo propojená se skladem kulis
- celkový počet zaměstnanců přibližně 12 lidí, nároky na zásobování dílen - cca 12 x ročně nákladní auto, jinak dodávky, nároky na zásobování skladů – nákladní auto,
- nedílnou součástí záměru MDO bude rovněž řešení zeleně a hospodaření s dešťovými vodami,
- záměr MDO bude řešen na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Olomouc,
- to vše bude navrženo s ohledem na úspornost řešení ve fázi jak investičních, tak provozních nákladů.

Užívané definice:

Uliční čára: hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství, tvořená zpravidla uličním oplocením, případně uličním průčelím stavby (v tomto případě je totožná se stavební čarou, zpravidla u řadové zástavby bez oplocených předzahrádek).

Stavební čára: linie určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství (uliční čáře). Ve stavební čáře musí být umístěna (tj. nesmí ustupovat směrem do hloubky pozemku, ani předstupovat – s výjimkou arkýřů, balkónů apod.) převažující část průčelí hlavní stavby na pozemku; menší část průčelí hlavní stavby a průčelí vedlejších staveb mohou vůči stavební čáře ustupovat.

Stavební hranice: linie určující maximální rozsah (hloubku) zástavby, zpravidla směrem do vnitrobloku pro zachování jeho klidového charakteru; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, nesmí ji ovšem překročit.

### 6.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní studie podrobněji rozpracuje požadavky základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot v ÚPO:

- rozvíjet polycentričnost města;
- regulovat veřejné a soukromé zájmy v území, tj. rozlišit jejich priority tj. zejména územně zajistit základní potřeby veřejného zájmu, tj. rozvíjet veřejná prostranství, veřejné vybavení, prostupnost území a dopravní i technickou infrastrukturu;
- chránit a rozvíjet stromořadí v obraze města a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích, zejména těch, které leží na hranici kompaktního sídla;
- chránit a rozvíjet hodnotné funkční využití tj. chránit a rozvíjet občanské vybavení jako základ polyfunkčnosti a polycentričnosti města;
- chránit a rozvíjet prostupnost území: tj. chránit a vytvářet dostatečně široký profil přidruženého prostoru pro pěší v rámci uličního prostoru uvnitř hranice kompaktního sídla, chránit a vytvářet dostatečně široký profil uličního prostoru pro cyklisty v hlavním dopravním prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury uvnitř hranice kompaktního sídla;
- chránit a rozvíjet obsluhu území preferováním hromadné a nemotorové dopravy;
- chránit a případně obnovovat historickou cestní síť.

### 6.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

#### Technická infrastruktura

- bude prověřen technický stav stávajících inženýrských sítí,
- bude respektována studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“ a prověřena možnost hospodaření s dešťovými vodami a případná možnost odvedení dešťových vod ze zpevněných ploch přírodě blízkým způsobem,
- v návrhu veřejných prostranství budou respektovány principy hospodaření s dešťovými vodami podle studie „Hospodaření se srážkovými vodami – cesta k modrozelené infrastruktuře“ a podle dokumentu „Standardy objektů hospodaření s dešťovými vodami a objektů modrozelené infrastruktury“,
- umístění prvků technické infrastruktury včetně prvků hospodaření s dešťovými vodami bude koordinováno s výsadbou stromů, tvořící nezbytnou součást modrozelené infrastruktury ve městě,

#### Dopravní infrastruktura

Z hlediska dopravy bude řešená lokalita navazovat na stávající komunikační síť - bude přirozeným způsobem rozvíjet stávající systém dopravní obsluhy území. Bude zajištěna návaznost na stávající pěší a cyklotrasy.

V souladu s navrženým charakterem budoucího využití území bude ve studii řešena problematika statické dopravy dle normy ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

### 6.4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů

*Dle požadavku úřadu územního plánování*

### 6.5. Požadavky na řešení zeleně a rekreačního zázemí

Důraz bude kladen na vytvoření podmínek pro řešení zeleně jako nezbytné a plnohodnotné součásti veřejných prostranství.

## 7. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Textová část bude obsahovat:

- identifikační údaje
- vymezení řešeného území
- urbanistické řešení
- kapacity území
- koncepci dopravy
- koncepci inženýrských sítí
- koncepci zeleně
- etapizaci
- odůvodnění navrženého řešení – tj. včetně architektonicko – urbanistické prověření záměru MDO, včetně odhadu investičních nákladů
- dokladovou část

Závěrem textové části budou stanoveny zásady pro rozhodování v území, dále budou konkretizovány části v rozporu s ÚPD, které budou podkladem pro změnu.

Grafická část bude dokumentovat:

- výkres širších vztahů
- stávající stav území, majetkoprávní vztahy v řešeném území
- urbanistickou koncepci s návrhem regulačních prvků (stavební a uliční čár, stavební hranice, řešení profilů včetně dopravní obsluhy a koridoru pro vedení sítí technické infrastruktury, řešení pásů doprovodné a izolační zeleně)
- koncepci veřejné infrastruktury
- charakteristické příčné řezy zástavby a uličního profilu včetně schematického zobrazení sousední zástavby a navrhovaného uspořádání inženýrských sítí v souladu s modrozelenou infrastrukturou
- architektonicko – urbanistické prověření záměru MDO (půdorysy, pohledy včetně navazující zástavby, prostorové zobrazení).

Územní studie bude odevzdána v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.dgn (nebo \*.dwg) a \*.pdf a textovou částí ve formátu \*.docx a \*.pdf .

**Pro zpracování územní studie jsou k dispozici následující podklady:**

- a) Územní plán Olomouc (dálkový přístup: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan>)
- b) Územně analytické podklady (dálkový přístup: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady>)
- c) Katastrální mapa v digitální podobě
- d) Regulační plán RP-19 sídliště Nové Sady – Werichova (dálkový přístup: <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/regulacni-plany>)
- e) Koncepce vodního hospodářství města Olomouce, zpracovatel DHI a.s., 2012-2014 (dálkový přístup: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/pro-projektanty/kvh>)
- f) Studie „Hospodaření se srážkovými vodami – cesta k modrozelené infrastruktuře“ (dálkový přístup: <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/pro-projektanty/modrozelenainfrastruktura>)
- g) Studie záměru Moravského divadla Olomouc, 2018
- h) Dokumentace investičního záměru tramvajová trať II. etapa
- i) 3D model zástavby (okapová a hřebenová výška) ve formátech dgn a shp včetně terénu (trojúhelníkový model) – aktualizace 2013

**8. Další požadavky:**

Územní studie bude zpracována autorizovaným architektem ve spolupráci s příslušnými specialisty (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zeleň), v průběhu zpracování bude projednána s pořizovatelem minimálně na dvou výrobních výborech. Dále bude územní studie v odpovídajícím rozsahu projednána se správcí inženýrských sítí a toku a příslušnými dotčenými orgány.

**Pořizovatel si vyhrazuje právo na základě výrobních výborů upřesnit rozsah a obsah územní studie.**