

Statutární město Olomouc

Doručeno: 07.03.2013

SMOL/045131/2013listy: 5
druh:

přílohy:



smoles5078256c

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUC odbor koncepce a rozvoje	
DOŠLO	- 7.03.2013
Č.J.: OKR	

Magistrát města Olomouce
odbor koncepce a rozvoje
Hynaisova 10, 779 11 Olomouc

NÁMITKA K NÁVRHU**ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

uplatněná podle ustanovení § 52 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Připomínskou/námitku je možné uplatnit nejpozději do 12. 3. 2013, a to buď v listinné podobě doručením na adresu úřadu, případně osobně v budově úřadu, nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky nebo e-mailovou poštou na adresu elektronické podatelny úřadu. V případě využití e-mailové pošty je třeba podání opatřit zabezpečeným elektronickým podpisem nebo do 5 dnů doručit také v listinné podobě s písemným podpisem.

I. Identifikační údaje pro evidenci připomínky/námitkySpolečnost: **Spolpharma, s.r.o.**

IČO:

Sídlo:



(dále jen jako „Vlastník“)

Podává-li připomínskou/námitku více navrhovatelů, jsou údaje o nich připojené v samostatné příloze:

 ano ne**II. druh podání** připomínka

Připomínskou k návrhu územního plánu může uplatnit každý:

 námitka

Námitky mohou uplatnit pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům, která je zmocněna nejméně 200 občany obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínskou k návrhu. Zmocnění zástupce veřejnosti musí splňovat náležitosti uvedené v § 23 stavebního zákona.

III. obsah připomínky/námitky

Návrh ÚP (NÚP) města Olomouc podstatně omezuje možné další využití nemovitostí Vlastníka:

a) NÚP označuje území kódem 14/055P.

Pro tento kód plochy jsou mimo jiné stanoveny následující regulační podmínky:

- **využití plochy „B – Plocha smíšená obytná“**
- **max. výška zástavby 13 / 17 m**
- **zastavěnost 15 – 45%**
- **struktura zástavby „b – blokový typ“**
- **min. podíl zeleně 30%**
- **zpřesnění podmínek využití neuvedeno**

Tyto regulační podmínky znemožňují Vlastníkem připravovaný projekt výstavby komplexu obytných, administrativních, obchodních a parkovacích ploch v území.

Limitujícím je především:

- **předepsaná maximální zastavěnost území,**
- **min. podíl zeleně**
- **přípustné/podmíněně přípustné využití území, definované funkční plochou „B – Plocha smíšená obytná“ (přípustné stavby a zařízení pro obchod do 600 m² HPP, podm. příp. do 2 500 m² – mimo ploch, uvedených v Příloze č. 1 NÚP)**

b) NÚP zahrnuje území do „Lokality 14“

Podmínky, stanovené v popisu lokality:

- **rozvíjet městské subcentrum hlavní při ulici Okružní na plochách 14/055P**
Městská subcentra hlavní zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem).
- **rozvíjet třídu Míru a ulice Foerstrova, Okružní, Albertovu, Hraniční a Hněvotínskou jako městské třídy;**
Městské třídy zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely).

Tyto podmínky (především požadavek vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem) znemožňují Vlastníkem připravovaný projekt výstavby komplexu obytných, obchodních a parkovacích ploch v území.

c) NÚP předpokládá vybudování prodloužení horkovodu na k.ú. Nová Ulice z ul.

Hněvotínské do lokality Technopark. Z důvodu plánovaného vedení tohoto významného horkovodního je ul. Hněvotínská v NÚP vedena jako koridor tech. infrastruktury, přičemž tento koridor zasahuje i na pozemky Vlastníka.

Podmínky v území, vedeném jako koridor TI:

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. Shora uvedené podmínky v koridoru jsou platné pro následující koncepce technické infrastruktury.

Zahrnutí části území Vlastníka do koridoru TI tak povede k omezení využitelnosti území, a tedy i tržní hodnotě nemovitostí. Tím vznikne Vlastníkovi majetková újma.

d) NÚP předpokládá výsadbu liniové zeleně podél ul. Hněvotínská. Tím může dojít ke konfliktu se záměrem Vlastníka na výstavbu v území a komplikacím z hlediska dopravního napojení území na ul. Hněvotínskou a Okružní.

Navrhujeme proto úpravu Návrhu ÚP, kdy pro specifikované území navrhujeme následující regulativy:

- využití plochy „B – Plocha smíšená obytná“
- v Příloze č. 1 NÚP - zpřesnění podmínek využití umožnit pro plochu 14/055P výstavbu obchodu nad 2500 m²
(ve Výrokové části NÚP definováno jako podmínečně přípustné:
f) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m², hrubé podlažní plochy pouze v plochách stanovených v Příloze č.1 (Tabulka ploch) určené pro vícepodlažní objekty s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;)

Vicepodlažní objekt: objekt s minimálně dvěma nadzemními podlažími, jehož druhé nadzemní podlaží má minimálně 50 % výměry prvního nadzemního podlaží.

- zastavěnost do 55%
- min. podíl zeleně 15%

Dále v rámci zpřesnění popisu „Lokality 14“ navrhujeme vypustit požadavek na „vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem“ v území.

(Viz. podmínky, stanovené v popisu Lokality 14 - rozvíjet městské subcentrum hlavní při ulici Okružní, rozvíjet třídu Hněvotínskou jako městskou třídu).

Dále – vzhledem k připravované zástavbě v území – navrhujeme vypustit z NÚP požadavek na výsadbu liniové zeleně podél ul. Hněvotínská. Tento požadavek může vyústit v konflikt se záměry Vlastníka na zastavění a plnohodnotné dopravní napojení území.

Plánovanou trasu koridoru TI v ul. Hněvotínská, navrženého v NÚP z důvodu předpokládaného vybudování prodloužení horkovodu na k.ú. Nová Ulice z ul. Hněvotínské do lokality Technopark, navrhujeme upravit tak, aby nezasahovala na pozemky Vlastníka (a tím zásadně nesnižovala jejich využitelnost).

IV. odůvodnění připomínky/námitky

Návrh ÚP Olomouce svými omezujícími podmínkami de facto znemožňuje realizaci připravovaného projektu na nemovitostech Vlastníka (komplexu obytných, administrativních, obchodních a parkovacích ploch v území).

Tento projekt by byl pro lokalitu přínosem zejména z hlediska:

- a) Stabilizace a regenerace stávajícího využití území.
- b) Připravovaný projekt by dále přispěl k rozvoji města Olomouc (rozšíření a zpestření nabídky nákupních ploch a ploch služeb pro obyvatele obce, zajištění nových pracovních příležitostí)

V. vymezení území dotčeného připomínkou/námitkou

Území je nutné vymezit zejména uvedením katastrálního území a dále uvedením parcelních čísel pozemků, případně názvů ulic nebo jiných údajů umožňujících jednoznačnou lokalizaci území. Vymezení území je možné doplnit grafickou přílohou.

Pozemky a stavby dotčené řešením návrhu ÚP v k.ú. Neředín (710687) ve vlastnictví:

a. Spolpharma, s.r.o., zapsané na LV 3288:

Pozemky: st. 1093, st. 1094, st. 1095, st. 1096, st. 1097, 613/1

Stavby: č.p. 711 na parcele st. 1094, bez čp/če na parcele st. 1096, bez čp/če na parcele st. 1095, bez čp/če na parcele st. 1093, bez čp/če na parcele st. 1097

b. SUNNY FARM s.r.o., zapsané na LV 3067:

Pozemky: st. 1091, st. 1092, 613/5

Stavby: č.p. 955 na parcele st. 1092, bez čp/če na parcele st. 1091

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

ano

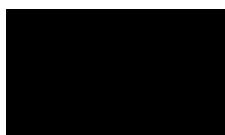
ne

VI. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (jen v případě námitky)

V případě podání námitky uveďte název katastru a parcelní čísla pozemků a staveb dotčených řešením návrhu územního plánu, které jsou ve Vašem vlastnictví.



V Olomouci dne 01. 03. 2013



.....
Spolpharma, s.r.o.

RNDr. Jan Jílek

Jednatel

Přílohy k uplatněné připomínce/námitce:

1. Grafická příloha – vyznačení území dotčeného námitkou

Příloha 1

Grafická příloha – vyznačení území dotčeného námitkou

