



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OLMOUC

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

I. Identifikační údaje pro evidenci připomínky/námítky

Název: Office Park Šantovka s.r.o, IČ: 247 51 961

Sídlo: [REDACTED]



II. druh podání

☒ námitka

Námítky 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 připomínku k návrhu. Zmocnění zástupce veřejnosti musí splňovat náležitosti uvedené v § 23 stavebního zákona.

III. obsah námítky

Office Park Šantovka s.r.o., jakožto vlastník pozemků zahrnutých do plochy č. 03/056P žádá o tyto změny v Návrhu Územního plánu Olomouc týkající se této plochy a ploch 03/004P a 03/052P:

- Zachování maximální výšky zástavby 29/29 m (03/056P) respektive 25/29 m (03/004P a 03/052P) a umožnění výškového akcentu celého území – výškové dominanty do 75 m, kterou představuje již veřejně prezentovaná rezidenční stavba zpracovaná špičkovým mezinárodním ateliérem.
- Zrušení minimálního podílu zeleně.
- Zrušení, případně snížení minimálního podílu parkovacích a odstavných míst situovaných v rámci objektů na úrovni stanovenou v Konceptu územního plánu Olomouc (dále jen „Koncept ÚP“), a to na pozemcích bytových domů, pozemcích polyfunkčních domů, pozemcích staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování, pozemcích staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu a pozemcích staveb a zařízení pro obchod nad 2500 m².
- Změnu podmínek využití plochy tak, aby zde bylo možné realizovat stavby pro maloobchod s hrubou podlažní plochou větší než 2500 m².
- Zrušení „charakteru městského centra formou rozšíření centra především městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením“ a „funkčně smíšeného městského charakteru lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí“ pro shora uvedenou plochu.

IV. odůvodnění námítky

1. Doposud platný územní plán, který byl schválen zastupitelstvem města Olomouce v roce 2006, stanovuje pro dané území funkční typ KX a nestanoví žádná zásadní omezení co do výšek objektů, jejich zastavěné nebo celkové podlahové plochy. I ostatní regulativy jsou minimálně omezující co do konkrétního využití staveb a jejich umístění.
2. V kontextu toho platného územního plánu byla investorem území bývalého areálu Milo, společností SMC Development a.s. (která celé území o výměře téměř 110.000 m² i nadále vlastní prostřednictvím svých 100 % dceřiných společností Galerie Šantovka s.r.o., Office Park Šantovka s.r.o. a Rezidence Šantovka s.r.o.) tehdejšími projektanty společností K4, a.s. zpracována komplexní analýza a rozvojová studie (dále jen „Studie“) celého území. Smyslem Studie bylo získať relevantní ujištění ze strany města Olomouce, že s obdobným rozsahem, hustotou i objemovou specifikací zástavby je možné v lokalitě i do budoucna počítat. (Zde je nutno uvést, že výškové stavby se vyskytovaly i v rámci již zdemolované továrny Milo, přičemž jejich architektonická kvalita byla samozřejmě nesrovnatelná). Studie byla schválena Radou města Olomouce, konanou dne 5. 8. 2008, bod programu 21 – Developerský záměr Šantovka. Ve schválení se mj. výslovně uvádí, že „Rada města Olomouce bere na vědomí a schvaluje stanovisko k developerskému záměru Šantovka ... a vyjadřuje podporu tomuto záměru“.
3. V návaznosti na platný územní plán toto schválení a vyjádření podpory rozvojovému záměru znamenalo pro investora dostatečné ujištění, které bylo podkladem pro zahájení mnohašestmilionových investic do demolice, sanací i majetkoprávního vyřešení a zcelení celého území. Již realizované aktuální investice budou koncem roku 2013 činit cca 3 miliardy Kč, přičemž jejich celková očekávaná hodnota při dokončení celého projektu dosáhne přibližně 10 miliard Kč.
4. Schválená Studie zahrnovala návrh, který v rámci centrálního území bývalého areálu Milo (dle Návrhu ÚP plocha č. 03/056P) předpokládal výstavbu administrativních objektů s až 10 nadzemními podlažími (což při obvyklé konstrukční výšce administrativních pater cca 3,8 m představuje celkovou výšku objektu 38 – 40 m), přičemž celé území bylo výškově akcentováno tzv. výškovou dominantou v centrální části celého území.
5. Koncept ÚP z roku 2010 sice přišel s určitou výškovou i plošnou regulací (u plochy č. 03/056P snížil Koncept ÚP oproti Studii maximální výšku z 38–40 m na 29 m), avšak tyto úpravy byly z hlediska připravovaných záměrů stále ještě akceptovatelným zásahem do Studie schválené Radou města Olomouce. Dále se, vzhledem k tomu, že se jedná o hlavní rozvojové území města v okolí nedůležitější městské třídy (týká se i ploch 03/004P a 03/052P, které nejsou v našem vlastnictví), domníváme se, že by zde měla vyrůst zástavba, která by odpovídala velkoměstskému charakteru. Toto Návrh ÚP neumožňuje.
6. Bohužel, následný vývoj vedl díky ingerenci různých osob i institucí do připravovaného územního plánu k postupné, leč drastické redukci maximálních výšek až skoro na polovinu hodnot prezentovaných Radě města Olomouce (dnes v Návrhu ÚP je max. výška již jen 19/23m), přičemž nejmarkantnějším zásahem je i znemožnění výstavby dominanty celého území, která byla uvedena a schválena ve Studii. Zde je nutné zdůraznit, že důvody pro všechna takováto omezení jsou dle našeho přesvědčení zcela neopodstatněné a s ohledem na platný územní plán zásadně omezující, diskriminující a investičně likvidační. Vzhledem k tomu, že investor se již při zahájení rozsáhlých investic řídil platným územním plánem, pozitivním vyjádřením ze strany vedení města a akceptoval vlastně i Koncept ÚP, hrozí zde s ohledem na ohromný rozsah neodůvodněných zásahů značné škody, případně až zmaření většiny investice na straně investora, který se v dobré víře spolehl na kontinuitu územního plánování a přirozenou kontinuitu v rovině podpory města vůči takto významné investici.
7. Je zřejmé, že nezanedbatelná část zásahů vedoucích k redukci výšky zástavby, ploch i zamezení výstavby výškové dominanty je vedena argumentací nesprávně se opírající o Zásady územního rozvoje („ZUR“), konkrétně pak bod 92.13. Jsme přesvědčeni, že bod 92.13 ZUR jde nad rámec zákona, jelikož svou podrobností odporuje pravidlům stavebního zákona. § 36 odst. 1 stavebního zákona uvádí, že ZUR stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Řešení výšky a hmotové skladby v bodu 92.13 ZUR je tedy jednoznačně příliš podrobné, jde o problematiku, která má být řešena územním plánem, nikoliv v ZUR, a jde nad rámec účelu ZUR vymezeného podle stavebního zákona.
Tento rozpor jednoznačně řeší stavební zákon po poslední novele účinné od 1.1.2013 (zákon č. 350/2012 Sb.), konkrétně § 36 odst. 3 stavebního zákona, který stanoví, že „Zásady územního rozvoje ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím“. Na § 36 odst. 3 navazuje přechodné ustanovení, bod 4., čl. II zákona č. 350/2012 Sb.: „Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů“. Žádáme proto, aby v rozhodnutí o námitkách bylo uvedeno, že v souladu s § 36 odst. 1 stavebního zákona byly ZUR v návrhu ÚP zohledněny, avšak bod 92.13 ZUR byl shledán v rozporu s § 36 odst. 3 stavebního zákona a tudíž k němu pořizovatel nepřihlédl v souladu s bodem 4., čl. II zákona č. 350/2012 Sb.
8. V průběhu zpracovávání Návrhu ÚP došlo rovněž k dalším úpravám regulací oproti Konceptu ÚP, které ještě více zatížily využití dané plochy. Jedná se o zvýšení podílu parkovacích a odstavných míst situovaných v rámci objektů na pozemcích bytových domů (písm. b, odst. 7.1.2. Návrhu ÚP), pozemcích polyfunkčních domů s bydlením (písm. c, odst. 7.1.2. Návrhu ÚP), pozemcích staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování (písm. n, odst. 7.1.2. Návrhu ÚP), pozemcích staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu (písm. o, odst. 7.1.2. Návrhu ÚP), a pozemcích staveb a zařízení pro obchod nad 2500 m² (písm. e, odst. 7.1.3. Návrhu ÚP). Rovněž došlo ke snížení hladiny hrubých podlažních ploch pro stavby pro obchod a k omezení možnosti realizace těchto staveb s hrubou podlažní plochou nad 2500 m² mimo plochy stanovené v Příloze č. 1 výškové části ÚP (Tabulka ploch). K těmto změnám je znovu nutno podotknout, že takové určení podrobných podmínek pro využití jednotlivých staveb je záležitostí územního řízení, maximálně regulačního plánu či územní studie. Nikoli tedy Územního plánu.

9. V Návrhu ÚP došlo rovněž ke stanovení dalších regulací nad rámec Konceptu ÚP, které mají negativní dopad na připravovanou přestavbu území. Konkrétně došlo k zavedení tzv. minimálního podílu zeleně, což je v území určeném pro náročnou přestavbu v centrálním zastavěném území města značně omezující. Na předmětnou plochu č. 03/056P se vztahují v odst. 4.10.3., písm. a) požadavky: „rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra především městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením“ a „rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí“. Smysl a náplň těchto požadavků není v celém dokumentu dostatečně vysvětlena tak, aby mohly být objektivně použity při rozhodování o území; obecně se lze domnívat, že soulad budoucích záměrů s takto formulovanými požadavky lze posuzovat jen značně subjektivně, a tím jsou tyto a podobné požadavky potenciálně zneužitelné.
10. Likvidace bývalého zdevastovaného brownfieldu a právě probíhající výstavba Galerie Šantovka již nyní přinesla do města i celého kraje přibližně 3 miliardovou investici a tím i značný pozitivní impuls pro rozvoj města i celé lokální ekonomiky. V důsledku této stavby našlo uplatnění po dobu přípravy projektu a jeho výstavby odhadem 2.000 osob. Po dokončení a otevření Galerie Šantovka pro veřejnost bude pozitivní přínos transformován do cca 1300 – 1500 stálých pracovních míst. Rozvoj dalších fází projektu v hodnotě přibližně 7 miliard Kč pak bude mít podobně výrazný dopad a vzhledem k tomu, že Galerie Šantovka představuje pouze asi 1/3 objemu všech předpokládaných ploch, bude očekávaný celkový efekt na pracovní trh oproti stávajícímu stavu cca trojnásobný.
11. Šantovka tedy představuje a i do budoucna bude jedním z nejvýznamnějších pilířů rozvoje Olomouce i celého kraje. Je rovněž jedním z nejdůležitějších prvků hospodářského i sociálního pilíře udržitelného rozvoje Olomouce i celého kraje. Navíc synergické efekty takto významné investiční akce, která aktuálně prakticky nemá v rámci ČR ve svém oboru srovnání, jistě vygeneruje i další odvozené aktivity a rozvoj podnikání v kraji. Jsme tedy přesvědčeni, že rozvoj Šantovky představuje jednoznačný veřejný zájem pro občany Olomouce a Olomouckého kraje, a neměly by být proto připuštěny navrhované zásahy do míry regulace předmětného území navrženého Konceptem ÚP.

V. vymezení území dotčeného připomínkou/námítkou

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.

Plocha č. 03/056P, 03/004P, 03/052P dle Návrhu územního plánu Olomouc.

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

☒ ano

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

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

V Praze dne 11.3.201

