

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“)

I. Identifikační údaje pro evidenci připomínky/námitky

Název: Galerie Šantovka s.r.o., [REDACTED]

Sídlo: [REDACTED]

Statutární město Olomouc

Doručeno: 12.03.2013

SMOL/048172/2013/OKR/Fnu

listy:1

přílohy:

druh:



II. druh podání

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

III. obsah námitky

Galerie Šantovka s.r.o., jakožto vlastník pozemků zahrnutých do plochy č. 03/058P žádá o tyto změny v Návrhu Územního plánu Olomouc týkající se této plochy:

- a. Změnu plochy veřejných prostranství na plochu umožňující komerční využití území nacházejícího se v těsné vazbě k budované Galerii Šantovka – realizaci smíšené zástavby (administrativní, rezidenční i maloobchodní) s obdobnými parametry, jaké jsou stanoveny pro plochu 03/061P (Galerie Šantovka) – výška 19/23 m, zastavěnost do 85 %, bez stanovení minimálního podílu zeleně – a dále:
 - bez stanovení minimálního podílu parkovacích a odstavných míst situovaných v rámci objektů 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,
 - bez stanovení podmínek rozvoje „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“.

1539

IV. odůvodnění námitky

1. V Konceptu ÚP byla celá dotčená plocha součástí plochy smíšené obytné 011/01 s částečným překryvem stávajících veřejných prostranství, významnou část území tedy bylo možné využít pro zástavbu.
2. V průběhu zpracovávání Návrhu ÚP došlo k úpravě řešení dotčeného území a celé plochy, která byla v platném ÚP i v Konceptu ÚP určena k zástavbě, byla vymezena pro veřejná prostranství, čili bez možnosti stavebního využití. Přitom umístění plochy nabízí vhodné doplnění urbanistické struktury centra města, zástavba by zde vytvořila vhodné pohledové ukončení třídy Svobody a zprostředkovala přechod mezi historickým jádrem města a vznikající Galerií Šantovka.
3. Neshledáváme zde žádný veřejný zájem, který by odůvodnil vymezení veřejného prostranství takového rozměru na pozemcích v našem vlastnictví.
4. 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 odpovídá 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.: „Cásti 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 nepřihlídl v souladu s bodem 4., čl. II zákona č. 350/2012 Sb.
5. 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 některé plochy se vztahuje 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 técto 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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 zastaveném území města značně omezující. Na některé plochy se vztahuje 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 záměru s takto formulovanými požadavky lze posuzovat jen značně subjektivně, a tím jsou tyto a podobné požadavky potenciálně zneužitelné.
9. 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.
10. 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/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.

Plocha č. 03/058P dle Návrhu územního plánu Olomouc.

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

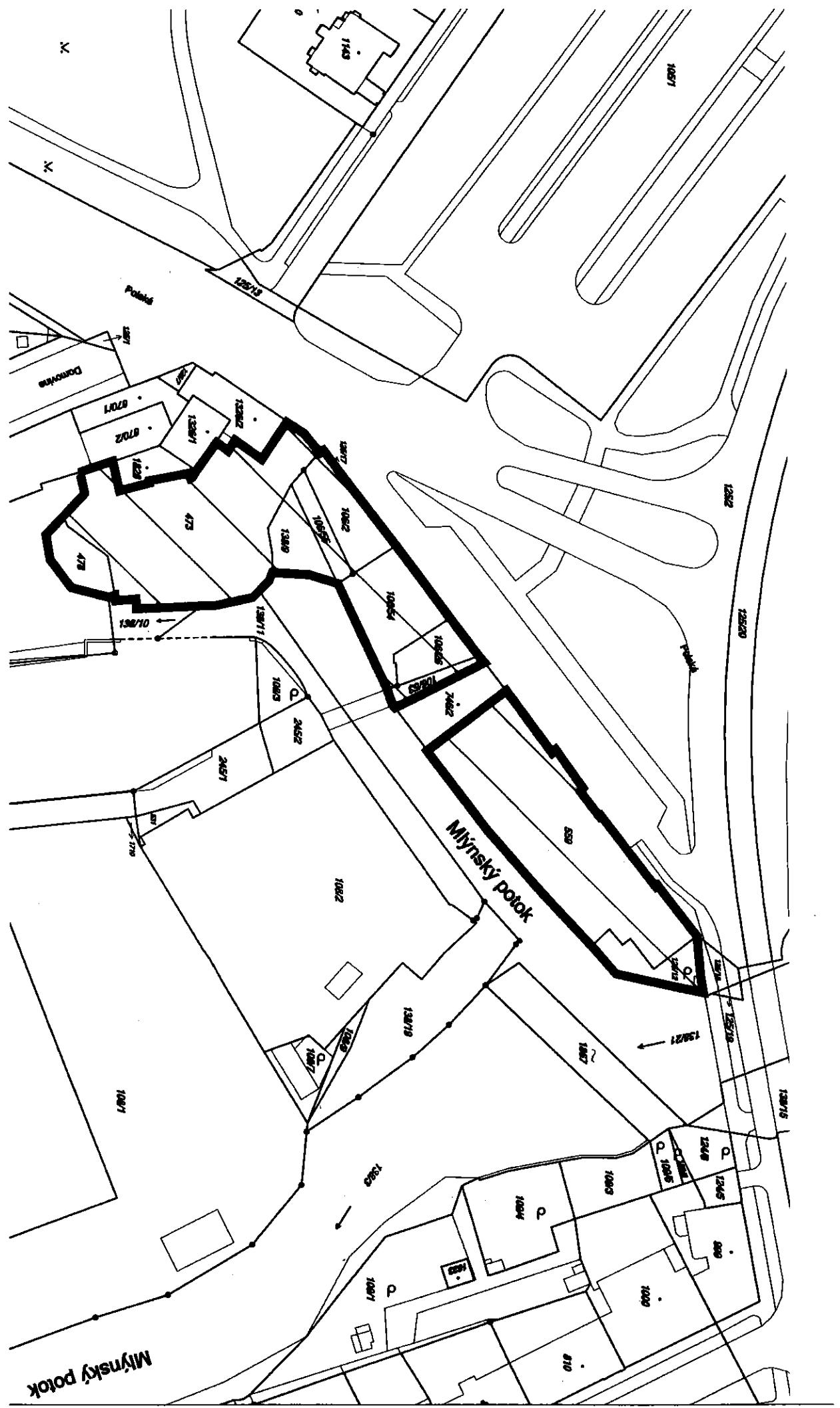
ano

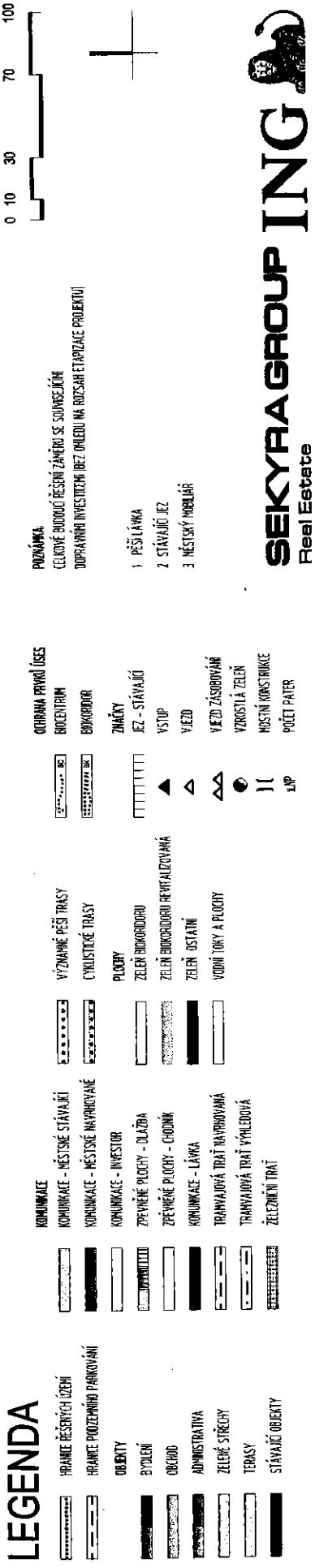
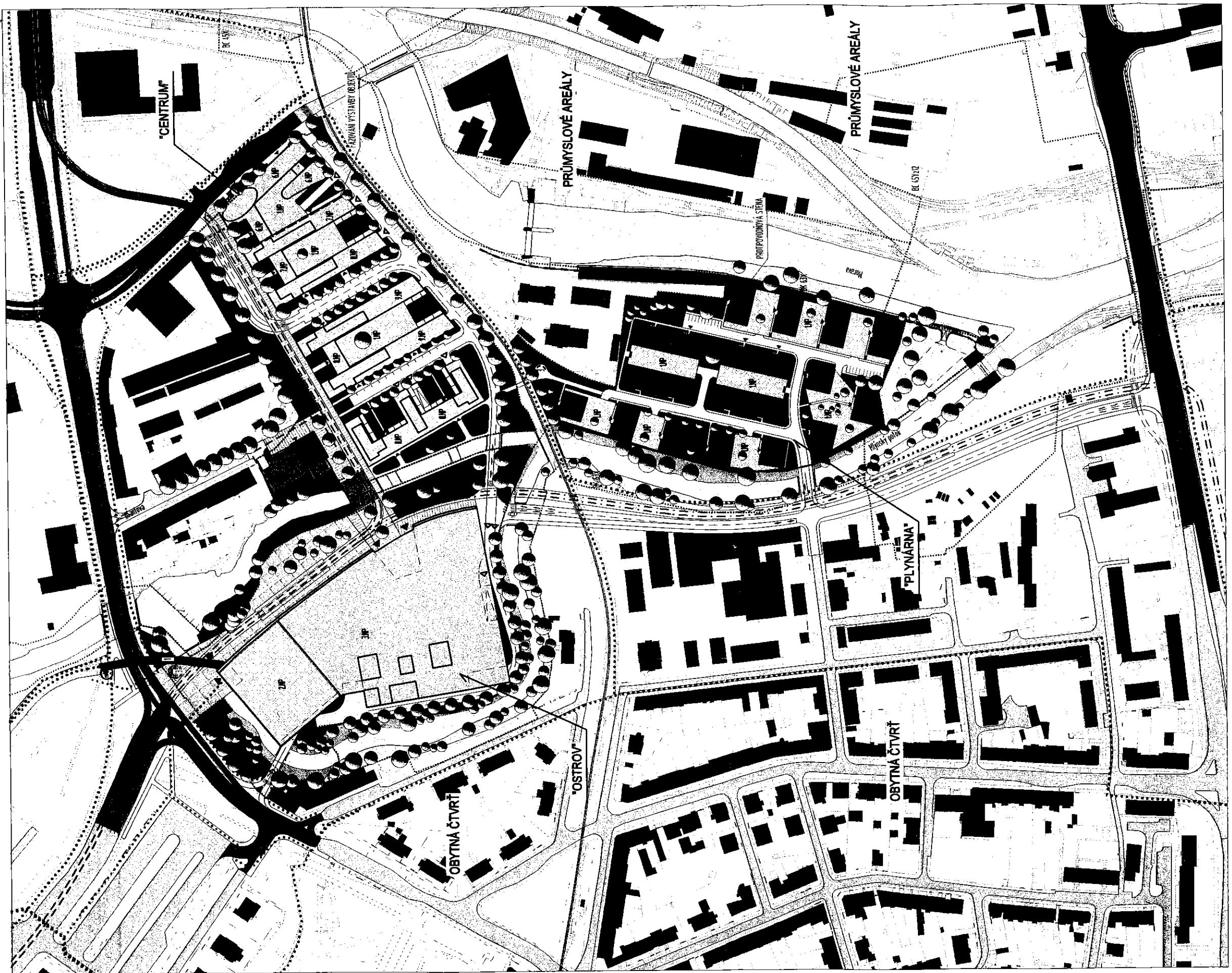
VI. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (jen v případě námitky)

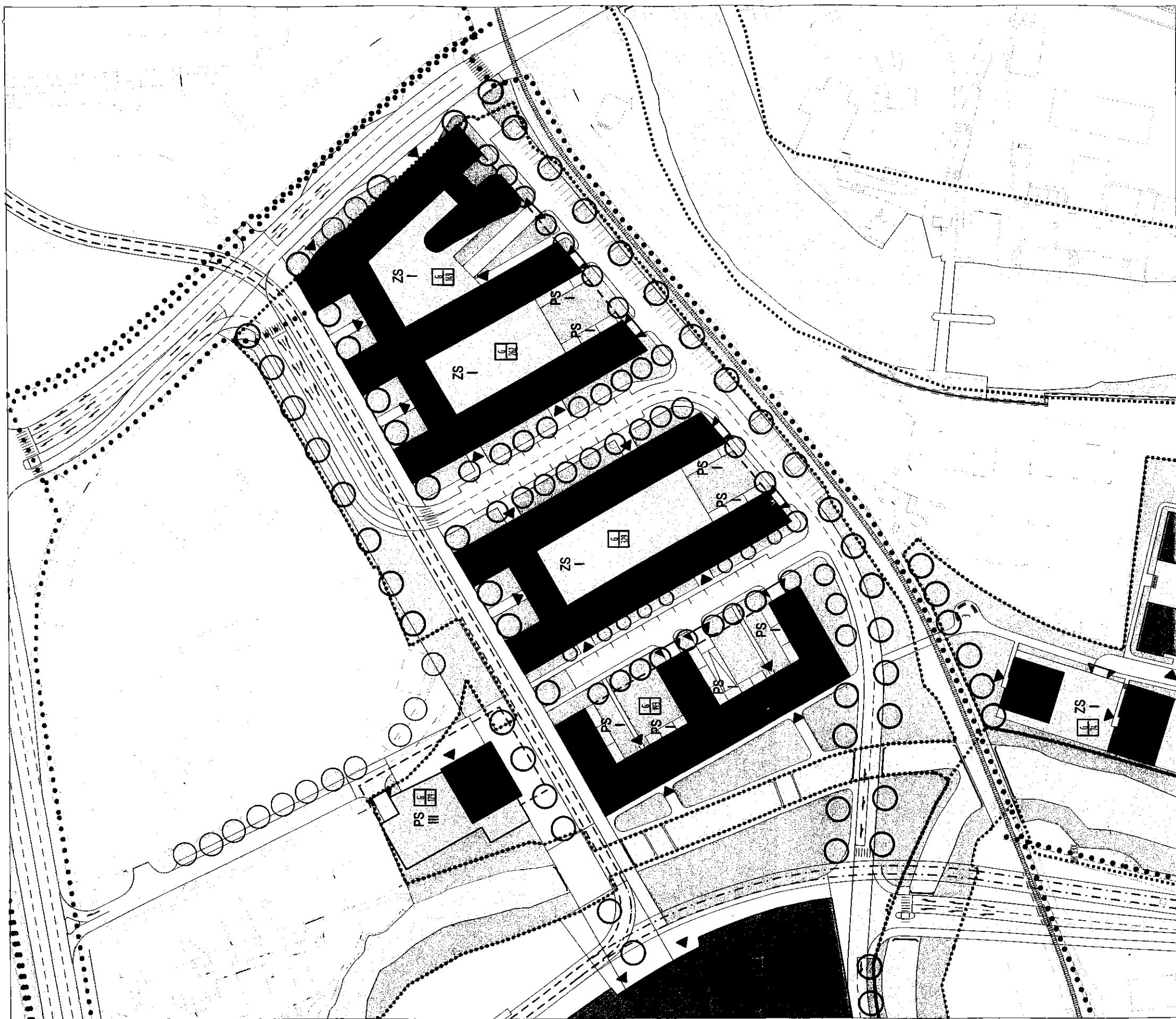
V případě podání námitky uveďte název katastru a parcelní čísla pozemků a staveb dotčených řešením návrhu územního plánu, které jsou ve Vašem vlastnictví.



V Praze dne 11.3.2013







LEGENDA

VÍSKA ZÁSTAVBY Stavby přes plánovanou místní a podzemní výšku zásoby	VI	REGULACE STŘECH Platná střecha	PS
PŘISTROJE VÝSTAVY A PŘÍLOŽNÉ PROSTŘELEM OBJEKTU		SELIDIČNÁ STŘECHA	SS
VÍSENÉ ROZLEHENÍ OBJEKTU		PULTOVÁ STŘECHA	Ps
ZÁKULÍ VÝSTAVY PARTIČU	VI	USTUPNÉ PODLAŽÍ	Up
VÝDÝ ÚSER VÝSTAVY		ZELENÁ STŘECHA	Zs
ZÁSUVKAMI		STRONUTÁ MATERIALEVNÍ	○○○
HLAVNÍ VSTUP DO OBJEKTU		STRONUTÁ SOUTĚSČ	○○○
ZASTÁWKY MHD		ZADŮJÚ UMÍSTĚNÍ	■
		PARK. STANOVLET STÁNÍ	■■■■■

0 5 10 20 50

