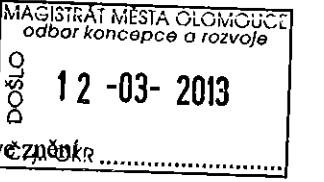


Magistrát města Olomouce
odbor koncepce a rozvoje
Hynaisova 10, 779 11 Olomouc

06/14



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: Rezidence Šantovka s.r.o.

Statutární město Olomouc
Doručeno: 12.03.2013
SMOL/048178/2013/OKR/Fnu
listy: 1
druh: přílohy:



smoles50783366

Sídlo:

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

III. obsah námitky

Rezidence Šantovka s.r.o., jakožto vlastník pozemků zahrnutých do plochy č. 03/067P žádá o tyto změny v Návrhu Územního plánu Olomouc týkající se této plochy:

- a. Zachování maximální výšky zástavby 19/23 m tak, aby mohla být realizována smysluplná rezidenční zástavba odpovídající významu tohoto území.
- b. Zrušení minimálního podílu zeleně.
- c. 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 a pozemcích polyfunkčních domů s bydlením.

Rezidence Šantovka s.r.o., jakožto vlastník pozemků zahrnutých do plochy č. 03/020P dále žádá umožnění využití této plochy na jihu tzv. Poloostrova pro volnočasové projekty a areály (např. hřiště, odpočinkové, parkové a relaxační plochy a s tím související vybavenost).

1540

IV. odůvodnění námitky

1. Doposud platný územní plán, který byl schválen zastupitelstvem města Olomouce v roce 2006, stanovuje pro dané území funkční typ BO a v severní části území regulativ 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 lokality Šantovka, 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.) tehdejším projektantem společnosti K4, a.s. zpracována komplexní analýza a rozvojová studie (dále jen „Studie“) celého území. Smyslem Studie bylo získat 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, pod 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 mnohasetmillionových investic do demolic, 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 tzv. Poloostrova (plocha č. 03/067P dle Návrhu ÚP) předpokládal výstavbu rezidenčních objektů s výškou až 8 nadzemních pater, při standardní konstrukční výšce tohoto typu rezidenční výstavby, tedy až cca 26-27 m.
5. Koncept ÚP z roku 2010 sice přišel s určitou výškovou i plošnou regulací (u plochy č. 03/067P snížil Koncept ÚP oproti Studii maximální výšku z 26-27 m na hladinu 19/23 m), avšak tyto úpravy byly z hlediska připravovaných záměrů stále ještě akceptovatelným zásahem do Studie schválené Radou města Olomouce.
6. Bohužel, následný vývoj vedl díky ingenerci různých osob i institucí do připravovaného územního plánu k postupné, leč drastické redukcí ploch i výšek až na současných 2/3 původního objemu předpokládanému ve Studii (dnes v Návrhu ÚP je max. výška již jen 17/21 m). Zde je nutné zdůraznit, že důvody pro 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 i pozitivním vyjádřením ze strany vedení města, hrozí zde s ohledem na ohromný rozsah neodůvodněných zásahů i 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 vedená 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, vymezi plochy nebo koridory nadmístrního 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 územní plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., vzněti 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 nepřihlédél 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) a pozemcích polyfunkčních domů s bydlením (písm. c, odst. 7.1.2. Návrhu ÚP). Navíc je nutno podotknout, že takové určení podrobných podmínek pro využití jednotlivých staveb je záležitostí územního plánu, 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. Mimo to se na předmětnou plochu č. 03/067P vztahuje v odst. 4.10.3., písm. a) požadavek: „rozvíjet rezidenční charakter“. Smysl a náplň tohoto požadavku není v celém dokumentu dostatečně vysvětlena tak, aby mohl být objektivně použit při rozhodování o území; obecně se lze domnítat, 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/námitkou

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

Plochy č. 03/067P a 03/020P 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.

